

# ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**XV<sup>e</sup> Législature**

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

Séances du jeudi 31 mai 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 .....	4823
2 <sup>e</sup> séance .....	4853
3 <sup>e</sup> séance .....	4901

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018**

239<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**1<sup>re</sup> séance du jeudi 31 mai 2018**

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



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

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE M. MARC LE FUR

### 1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 4825)

#### DISCUSSION GÉNÉRALE (*suite*) (p. 4825)

M. Vincent Thiébaud  
 M. David Lorion  
 Mme Marie-France Lorho  
 M. Stéphane Peu  
 Mme Caroline Abadie  
 M. Éric Pauget  
 Mme Emmanuelle Ménard  
 Mme Sylvia Pinel  
 M. Jean-Philippe Nilor  
 Mme Mathilde Panot  
 M. Stéphane Testé  
 M. Jean-Félix Acquaviva  
 M. Paul-André Colombani  
 M. Gabriel Serville  
 M. François Jolivet  
 M. Michel Castellani  
 Mme Stéphanie Do

M. M'jid El Guerrab

M. André Chassaigne

M. Ludovic Pajot

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

#### *Rappels au règlement* (p. 4847)

M. André Chassaigne

M. Thibault Bazin

M. le président

M. François Pupponi

#### DISCUSSION DES ARTICLES (p. 4849)

##### Avant l'article 1<sup>er</sup> (p. 4849)

#### Amendement n° 592

M. Raphaël Gérard, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles et de l'éducation

M. Richard Lioger, rapporteur de la commission des affaires économiques

M. Roland Lescure, président de la commission des affaires économiques

#### Amendement n° 2037

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

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 4852)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE M. MARC LE FUR

### vice-président

**M. le président.** 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*

**M. le président.** 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 douze heures quarante-trois minutes pour le groupe La République en marche, dont 691 amendements sont en discussion; dix heures cinquante-neuf minutes pour le groupe Les Républicains, dont 1 045 amendements sont en discussion; trois heures cinquante et une minutes pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 190 amendements sont en discussion; cinq heures trente-huit minutes pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 163 amendements sont en discussion; cinq heures vingt-cinq minutes pour le groupe Nouvelle Gauche, dont 260 amendements sont en discussion; quatre heures vingt-six minutes pour le groupe La France insoumise, dont 127 amendements sont en discussion; quatre heures neuf minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 247 amendements sont en discussion, et une heure pour les députés non inscrits, dont 189 amendements sont en discussion.

### DISCUSSION GÉNÉRALE *(suite)*

**M. le président.** Hier soir, l'Assemblée a commencé d'entendre les orateurs inscrits dans la discussion générale.

La parole est à M. Vincent Thiébaud.

**M. Vincent Thiébaud.** Monsieur le président, monsieur le ministre de la cohésion des territoires, monsieur le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires, monsieur le président et monsieur le rapporteur de la commission des affaires économiques, chers collègues, avec le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – ELAN –, nous nous attaquons à une réforme majeure : il s'agit de transformer un modèle qui

ne répond plus aux attentes et aux besoins de nos territoires, de nos quartiers et surtout de nos concitoyens en termes de logement, et qui nécessite une refonte profonde. Ce choc de transformation et de simplification nécessaire, le Gouvernement l'a abordé et initié dans la concertation et le respect des acteurs, avec pragmatisme et méthode, déterminé à réformer ce qui ne fonctionnait pas, et à mettre fin à un statu quo qui régnait depuis trop longtemps et qui n'était plus acceptable.

Le Gouvernement, avec les parlementaires, a élaboré un projet de loi qui doit répondre aux enjeux majeurs : construire plus, mieux et moins cher, faire évoluer le secteur du logement social, répondre aux besoins de chacun et, en même temps, répondre aux enjeux et défis du développement durable et de la transition énergétique.

En tant que membre de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, je me félicite des nombreuses avancées significatives permises par ce texte. Dans un premier temps, je salue les mesures prises pour moderniser, simplifier et améliorer les outils de travail des élus locaux. Ils seront essentiels pour accélérer les projets, sans amoindrir la protection de l'environnement et l'information des citoyens. En conséquence, les enjeux environnementaux ne seront plus une contrainte, mais seront clairement acceptés.

Dans un deuxième temps, je salue les mesures d'aménagement du territoire, notamment l'opération de revitalisation des territoires, qui me tient particulièrement à cœur. Monsieur le ministre, je me félicite notamment de votre soutien à la ville centrale de ma circonscription, Haguenau, dont j'ai défendu la candidature. Cette opération marque un changement total de paradigme : nous créons de l'horizontalité et de la verticalité ascendante, et permettons la création d'espaces à projet où les acteurs pourront s'exprimer et innover.

Nous créons de l'horizontalité, tout d'abord, en impliquant tous les acteurs locaux, publics et privés. L'opération de revitalisation des territoires leur apporte un cadre qui leur permet de faire naître un projet commun. Nous créons de la verticalité ascendante, ensuite, car c'est le projet qui définira les moyens humains, techniques et financiers que l'État et ses partenaires apporteront grâce à des fonds qui seront sanctuarisés tout au long de l'opération. Nous changeons ainsi radicalement de modèle. « Libérons le territoire » est le slogan auquel cet outil répond. C'est la mise en œuvre du principe, cher à notre Président de la République, consistant à faire confiance aux acteurs locaux et à leur donner la responsabilité d'agir et de prendre leur destin en main.

Je salue également les mesures en faveur de la transition énergétique. Ainsi, l'article 21 prévoit de simplifier la mise en œuvre de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage, ce qui permettra d'éviter cette absurdité qui fait que le dispositif coûte plus cher que les économies attendues.

Le projet de loi prévoit aussi d'obliger les entreprises du secteur tertiaire à s'impliquer dans la réduction de la consommation énergétique. L'article a été réécrit, car sa rédaction

initiale était inapplicable. Les entreprises seront soumises à une obligation non pas de moyens, mais de résultats. Le groupe La République en marche a déposé plusieurs amendements pour enrichir ce dispositif, qui nous tient particulièrement à cœur.

Je me félicite aussi d'une disposition introduite à mon initiative et défendue par le rapporteur en commission, qui vise à encourager le recours à des matériaux renouvelables d'origine biosourcée et à des matériaux recyclables dans le code de la construction et de l'habitation. Il est essentiel que ces matériaux soient davantage utilisés et que les constructions soient de plus en plus durables et prennent en compte les enjeux climatiques. Monsieur Denormandie, je sais qu'en tant qu'ancien ingénieur des ponts, des eaux et des forêts, le sujet du bois vous tient à cœur. Lors de l'examen des articles, je défendrai également un amendement visant à favoriser ces matériaux d'origine biosourcée dans le cadre de la commande publique, car c'est primordial.

Nous reconnaissons, avec lucidité, que ce projet de loi n'est ni l'alpha ni l'oméga du logement et de l'aménagement du territoire. Il reste à aborder beaucoup de sujets, tels que la redéfinition du zonage, que l'on abordera certainement dans le cadre d'un autre texte, ou la remise à plat des différents dispositifs d'aide au logement, qui sont davantage des outils de défiscalisation que d'aménagement du territoire. Je sais, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, que ces sujets sont en cours de réflexion ; sachez que nous sommes et serons à vos côtés pour les traiter.

Il reste que la loi ELAN marque un changement important de paradigme en matière de logement. M. Mézard l'a dit à plusieurs reprises, cela fait quarante ans que la France n'avait rien fait sur le sujet : il est temps de s'y mettre ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à M. David Lorion.

**M. David Lorion.** L'un des principaux objectifs de la loi ELAN est de permettre de construire plus, mieux et moins cher. Nous souhaitons tous pouvoir y arriver, et j'ai lu avec satisfaction que certains articles allaient dans le bon sens. Je pense notamment à la simplification des règles : un projet de loi qui parvient à ne pas édicter de règles supplémentaires, c'est bien ! Mais faites attention quand même à ne pas compromettre les possibilités de logement des plus faibles, notamment les personnes handicapées. Le rapport de force entre ceux qui construisent et les habitants n'est pas toujours équilibré.

Je salue également les nouveaux outils de contractualisation entre l'État et les collectivités. Il est bon, et cela se faisait de temps en temps, que ces acteurs s'assoient de temps en temps à la même table. L'État ne doit plus seulement être censeur, mais vraiment partenaire. Cependant, il manque peut-être une toute petite chose. En effet, avant même de construire, il faut aménager le terrain. Pour ce faire, les fonds d'aménagement doivent être partagés entre plusieurs collectivités et l'État. Or le fonds régional d'aménagement foncier urbain – FRAFU – n'est pas évoqué dans ce texte. Par amendement, je proposerai qu'après le projet partenarial d'aménagement – PPA –, un fonds d'investissement pour l'aménagement du foncier soit constitué, car c'est souvent l'aménagement du foncier qui rend le logement social très cher.

Bref, il y a de bonnes choses dans ce projet de loi. Je ne vais pas toutes les lister, car vous le faites très bien. Je vous ferai plutôt part de trois grands regrets.

En premier lieu, et parce que je suis un député d'outre-mer, je déplore que cette loi ne prenne pas la mesure des spécificités des territoires ultramarins. Un seul article, relatif au schéma d'aménagement régional – SAR –, fait référence aux outre-mer. Les autres articles sont généraux et ne concernent pas spécifiquement les outre-mer.

C'est étonnant car, en septembre 2017, les opérateurs du logement social ont édité un livre blanc sur le logement social à La Réunion, qui est une véritable mine d'informations et de préconisations pour améliorer la construction de logements sociaux. Je m'attendais à ce que de nombreuses préconisations soient reprises dans la loi ELAN, en particulier dans sa première partie. Certes, j'ai trouvé quelques orientations générales, mais rien de spécifique sur le parcours résidentiel, sur le retour de l'accession à la propriété dans le logement social ni sur l'Agence nationale de l'habitat – ANAH.

Souvenez-vous : la ministre des outre-mer nous disait, lors du projet de loi de finances, que certes nous ne bénéficierions plus de l'aide personnalisée au logement pour l'accession au logement social, mais que nous aurions l'ANAH pour aider ceux qui possèdent un logement à l'améliorer. Or point d'ANAH dans le texte. Point non plus de dispositions concernant la production d'une offre locative très sociale, accessible aux ménages les plus pauvres. Outre-mer, c'est une famille sur quatre qui habite dans un logement social ! À La Réunion, 80 000 familles sont mal logées ! Ce sont donc les opérateurs du logement social qui font la ville, qui font la cité, qui font le logement.

Il est regrettable qu'il n'y ait pas de « réflexe outre-mer ». C'est plutôt un TOC, un trouble de l'oubli compulsif ! (*Sourires.*) Je déplore que l'outre-mer soit l'angle mort des grandes politiques publiques de ce Gouvernement. En matière de logement, qui est un sujet éminemment important pour les outre-mer, ce point de vue aurait dû être bien davantage pris en compte. J'insiste un peu sur ce premier regret, et c'est bien normal.

Mon deuxième regret est beaucoup plus classique, et a été formulé à plusieurs reprises. On ne construit pas de logements sans les propriétaires et sans les bailleurs sociaux. Les propriétaires, vous les bousculez un peu. Vous les montrez un peu du doigt. Vous ne leur donnez pas envie d'agir pour le logement. Je n'insiste pas sur les propriétaires qui ont les moyens, mais il y en a qui ne peuvent pas construire sans aide ! Or vous la leur supprimez. Vous brisez leurs rêves d'amélioration de leur parcours résidentiel. Quand vous avez été toute votre vie locataire d'un logement social, vous avez envie, à un moment donné, de devenir propriétaire. Mais sans aide, votre parcours résidentiel s'arrête, et vous êtes condamné à vivre toute votre vie dans le locatif.

Mais les dispositions les plus graves concernent sans doute les bailleurs sociaux. Vous les avez privés d'une partie importante de leur capacité d'autofinancement, les condamnant à une transformation générale. Ils vont se regrouper et devenir des sortes de monstres froids, éloignés des territoires. Vous avez sans doute entendu leur colère.

C'est notre inquiétude. Nous ne sommes pas un département à côté, nous sommes à 13 000 kilomètres ! Si les décisions sont prises à Paris par une société nationale immobilière, j'ai un peu peur que la distance ne fasse oublier que notre territoire est différent ! Les bailleurs sociaux font la vie des outre-mer. Ils sont nombreux, parfois petits, et ils accompagnent les locataires dans tous

les moments de leur vie. Faites attention à ce que la contrainte que vous faites peser sur eux ne leur fasse pas perdre pied dans les outre-mer.

Troisième regret : j'ai été adjoint à l'urbanisme pendant une quinzaine d'années, et je peux vous dire qu'une politique du logement ne peut pas se faire sans les collectivités. Elle ne peut pas se faire sans les maires, ni sans l'adjoint à l'urbanisme. Ce sont les collectivités qui établissent les plans locaux d'habitat, ce sont les maires qui décident, qui impulsent la construction des logements sociaux sur leur territoire.

Comment voulez-vous imposer à un maire de construire du logement social s'il ne décide pas de l'emplacement et de la forme de la construction, et même parfois, des personnes qui vont l'occuper ? Comment allez-vous donner envie à un maire de faire du logement social si vous ne l'impliquez pas complètement dans la décision ? Au contraire, vous lui retirez des pouvoirs, notamment en matière de préemption et d'aménagement ! Le maire est la pièce centrale. Il faut le chouchouter si vous voulez construire du logement social ! Vous ne réussirez pas si vous ne redonnez pas au maire une place centrale parmi les acteurs de la décision en matière de logement social. C'est lui le chef de la ville.

La Fédération des entreprises publiques locales, l'Assemblée des communautés de France et l'Union sociale pour l'habitat l'ont dit : nous avons besoin d'une territorialisation des politiques de l'habitat avec des délégations données localement pour les aides à la pierre, un plan de gestion de la demande et un partenariat souple avec les opérateurs et les bailleurs sociaux, dont la proximité est un atout.

Le développement local est impossible sans cette coopération. Le modèle hors sol, sans les élus, que vous voulez créer est perdu d'avance, car la construction de la ville et donc l'habitat sont précisément de la responsabilité des maires.

Je le répète en conclusion : tout n'est à pas à jeter dans ce texte, loin de là. Il propose des simplifications, ouvre des voies nouvelles, donne la possibilité de construire plus vite, parfois mieux, simplifie la vie des collectivités dans la gestion des conflits ou du problème des marchands de sommeil, et apporte de la souplesse. Mais on reste parfois le nez dans le guidon, dans des problématiques techniques et réglementaires.

Nous espérons que cette loi apporterait une impulsion, un souffle nouveau, une réorganisation des acteurs de la décision dans la construction des logements dans les territoires. Le territoire, c'est une histoire, ce sont des élus, des bailleurs sociaux qui y sont très attachés. Il faut se garder de laisser des monstres froids venir imposer une ville standardisée, de très loin. Nous voulons construire des logements, nous voulons construire mieux. Nous voulons construire plus vite, bien sûr, mais nous voulons que la ville ait un sens et qu'elle plaise à ceux qui y vivent. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Marie-France Lorho.

**Mme Marie-France Lorho.** Nous voilà donc devant la loi qui devait révolutionner le logement dans notre pays. C'est une constante de cette première année de législature : révolution après révolution, nous discutons et votons des textes aux prétentions immenses et aux effets des plus limités.

Il faut dire qu'en cette matière, vous succédez à des artistes du droit immobilier. À l'époque, les responsables de la loi ALUR – accès au logement et urbanisme rénové – nous promettaient également une révolution qui, comme chacun sait, s'interrompt à la porte des tribunaux administratifs.

Quelle est la réflexion en la matière ? Comment voulons-nous voir évoluer les villes de demain et les déplacements au sein même du territoire national ? En somme, allons-nous revenir aux siècles passés ? Le fils d'une famille d'honnêtes travailleurs du Vaucluse n'aurait-il jamais les moyens d'étudier à Paris, tant les loyers y sont hors de prix ?

Il faut s'attarder un peu sur cette évolution. La mondialisation effrénée et la transcription dans l'économie réelle de la lutte des capitaux entre eux achèvent de nous montrer qu'elles ne tiennent leurs promesses qu'envers une infime minorité, abandonnant le pays réel à son sort.

Alors, vous essayez d'accompagner ce phénomène. Vous cherchez quelques solutions épisodiques – observations des loyers et autres tentatives, qui, si elles sont souhaitables, n'ont aucune chance de résister à la spéculation immobilière, à la compétition immobilière pour l'appropriation de Paris.

D'autres inquiétudes se manifestent évidemment, sur la protection des paysages par exemple. Si les députés non inscrits avaient eu l'occasion de défendre leurs amendements, nous aurions pu entendre M. Lassalle chanter la protection de son Béarn et nos amis corses protéger leurs côtes ancestrales. Mais c'est un plaisir qui ne nous sera pas accordé.

Il faudrait aussi écouter les architectes, dont les inquiétudes sur la maîtrise d'ouvrage et la qualité du bâti mériteraient toute notre attention. Il faudrait s'interroger sur l'installation des antennes relais sans réflexion sur leur inscription dans des lieux au patrimoine fort.

Pourtant, nous aurions été heureux de soutenir une partie du texte : le bail mobilité est une bonne idée, la mise en œuvre d'une veille sociale interdépartementale, une évidence qui devrait exister dans tous les services administratifs, le passage de cinq à dix ans de la comptabilisation des biens vendus, une pirouette qui va dans le bon sens. Cependant, ces ajustements nécessaires s'inscrivent dans un texte qui reste prisonnier de l'idéologie de la gestion du logement en France.

Laissez une femme vauclusienne vous dire qu'avec un peu d'audace, vous auriez profité de ce texte pour annuler des lignes et des lignes de politique de la ville, sorte de totem parlementaire dont chacun connaît la gabegie mais que personne n'ose dépasser.

Au lieu d'une politique de la ville menée en pure perte, nous pourrions satisfaire une vraie et belle ambition pour nos centres-villes. Ces zones devenues des paradis pour photographes nostalgiques peuvent revivre, si nous nous disons les choses en face : la sécurisation de ces lieux et le retour d'un pouvoir d'achat dégrèvé du racket fiscal à la française sont les solutions les plus opportunes.

D'ailleurs, vous pouvez venir prendre exemple chez les députés non inscrits : tous les habitants de Béziers, d'Orange, de Bollène ou de Beaucaire vous feront part du changement essentiel de qualité de vie après l'élection de leurs maires.

La logique est la même en ce qui concerne les HLM. J'en ai fait l'expérience aux côtés de Jacques Bompard dans la ville d'Orange. En 1995, Jacques Bompard est élu maire d'Orange. La presse se déchaîne, *Libération* multiplie les *fake news*, les partis de gauche sont au supplice devant la montée de je ne sais quel péril. Le maire découvre, et nous avec, la gestion accablante des offices HLM en France. Je passe sur les scandales – ils sont assez connus. Je reviens tout de même sur des aberrations : le refus de la restauration de l'existant, l'abandon politique de la gestion de certaines tours au communautarisme absolu, et j'en oublie.

En vingt ans, des relations de confiance et une exigence constante ont réussi à largement redresser la situation. Pourquoi ? Parce qu'au lieu d'écouter les estocades des grands médias, les Orangeois ont vu les résultats d'une gestion en bon père de famille des relations avec les offices HLM. Au local de faire pression sur ces offices pour que la situation s'améliore *de facto*.

Or avec votre loi, que faites-vous ? Vous retirez aux élus locaux leur influence sur le logement. Vous créez des superstructures HLM qui ne daigneront même plus écouter les maires et donc les habitants. En somme, vous accomplissez une promesse de technocrates, pour une lisibilité comptable et des principes managériaux appliqués par des énarques. Vous vous fondez sur une méthode déplorable qui vole d'échec en échec dans notre pays.

Les bailleurs sociaux pourront même aller jusqu'à vendre des biens immobiliers sans en informer les collectivités locales. Suprême mépris pour les élus locaux !

Construire de nouveaux logements sociaux ? C'est une idée. Mais qu'en est-il de la rénovation des anciens ? Allez-vous imposer des objectifs définis idéologiquement ou bien comptez-vous associer tous les partenaires locaux aux discussions ? Chers collègues, si cette loi se résume à une discussion entre directeurs des services des diverses strates administratives, elle aura encore oublié ses destinataires, son environnement et ses usagers.

Monsieur le ministre, nous ne nous mettrons pas d'accord sur ce texte, Je veux toutefois que vous gardiez le souvenir d'une position constructive. Vous avez dû, dans la presse, dans les médias, face à certaines associations, vous défendre de vouloir sortir de la loi SRU – solidarité et renouvellement urbains. Vous aviez l'inquiétude de celui qui ne peut assumer sa conviction. Eh bien je vous propose de revenir ici avec un texte qui supprime cette absurdité intellectuelle, sociale et politique qu'est le diktat idéologique de la loi SRU. Sortez-nous de ce texte et de son jacobinisme maladif, redonnez leur liberté aux communes, et donc aux gens, d'organiser la vie urbaine en fonction de leurs expériences et leurs ambitions locales, et vous aurez un texte novateur, propre à nous sortir des ornières.

Je vous remercie, et je vous dis à bientôt, pour sortir de la loi SRU.

**M. le président.** La parole est à M. Stéphane Peu.

**M. Stéphane Peu.** Nous commençons le débat sur le projet de loi ELAN. En préambule, je tiens à souligner à quel point le logement est au premier rang des préoccupations de nos concitoyens. Il suffit d'avoir été ou d'être élu local – c'est le cas de certains d'entre nous ici – pour savoir que, presque partout en France, huit demandes de rendez-vous sur dix adressées à un élu local par un habitant portent sur un problème de logement.

**M. Thibault Bazin.** C'est vrai !

**M. Stéphane Peu.** C'est dire la place qu'occupe le logement dans les priorités des citoyens. Avec l'éducation et l'emploi, il fait partie des piliers de l'intégration sociale. Il est au cœur des préoccupations de nos concitoyens, en particulier des plus jeunes et des plus modestes.

C'est la raison pour laquelle le groupe GDR s'attachera à défendre pied à pied tout ce qui pourra être fait pour améliorer ce qui doit l'être et pour amoindrir les coups portés aux intérêts des plus modestes.

À ce stade, dans la discussion générale, je m'en tiendrai à quelques remarques sur la philosophie du projet de loi et sur le fond.

Avec les lois de ce Gouvernement ou les discours de cette majorité, nous sommes souvent obligés de nous livrer à du décryptage sémantique. Je m'y suis un peu essayé.

Pour cette loi, comme pour d'autres, vous parlez beaucoup de la mobilité. Pourquoi pas ? La mobilité est une bonne chose. Mais, en regardant de plus près la façon dont vous la traduisez dans les textes, on voit que le seul synonyme de la mobilité devient la précarité. Il y a une précarisation supplémentaire, en particulier des plus modestes.

Ensuite, vous parlez souvent de simplification. Qui peut être contre ? Mais quand on en regarde la traduction dans vos propositions, on ne voit pas de la simplification, mais de la dérégulation. Ce n'est pas la même chose. Ici, nous faisons la loi, la règle commune. Il y a donc un paradoxe à aboutir à un affaiblissement des normes, sous couvert de simplification. C'est par la norme et par la loi que l'on défend les plus pauvres.

On entend souvent parler aussi d'assignation à résidence. Personne ne doit être assigné à résidence, dites-vous. Bien sûr.

Mais il faut bien connaître les quartiers populaires ! J'y ai habité, j'y ai élevé mes enfants, qui sont allés à l'école publique. Sachez que lorsqu'une opération de rénovation urbaine a lieu dans un quartier HLM, si vous demandez aux habitants où ils veulent aller après la rénovation, 80 à 90 % d'entre eux répondent qu'ils veulent rester là. Parce qu'un quartier, ce ne sont pas seulement des difficultés urbaines ! C'est aussi des réseaux de sociabilité, d'amitié, c'est une histoire, une famille, de la solidarité ! Et lorsque vous n'avez pas grand-chose pour vivre, il n'y a rien de plus précieux que les réseaux de solidarité. Quand vous n'avez pas les moyens de vous payer une nounou, vous êtes content de pouvoir compter sur la voisine !

D'ailleurs, je fais remarquer qu'en 2003, lors de la canicule, de nombreux aînés sont décédés dans la solitude des grandes villes. Mais dans une ville comme la mienne, à Saint-Denis, la morgue de l'hôpital avait des disponibilités pour accueillir tous les anciens qui étaient décédés, seuls dans leur appartement, dans les quartiers huppés de Paris ! Parce que dans un quartier populaire, jamais on ne laisse un ancien, même si on ne le connaît pas bien, sans prendre de ses nouvelles lorsqu'on ne l'a pas vu pendant deux ou trois jours !

**Mme Elsa Faucillon et M. Stéphane Le Foll.** Très juste !

**M. Stéphane Peu.** Il y a eu beaucoup moins de morts dans l'indifférence et la solitude dans les quartiers populaires que dans certains quartiers huppés.

Donc, attention avec l'expression « assignation à résidence ». Bien sûr, tout le monde doit bénéficier de la mobilité, pouvoir changer de logement, mais veillez à ne pas jeter l'opprobre sur des quartiers qui sont riches, aussi, de solidarité et d'humanité. Et, si personne ne doit être assigné à résidence, ce qui m'importe surtout, c'est qu'aucun lieu, aucun quartier de résidence ne soit invivable au point que l'on ait envie d'en partir ! C'est surtout à cela que nous devons nous attacher.

Dans l'exposé des motifs du projet de la loi, on emploie toute une série de termes pour désigner le logement : on en parle comme d'un « bien marchand », d'un « bien d'usage », d'un « bien de consommation »... Mais jamais on ne parle du logement comme d'un droit. Moi qui travaille sur ces



sujets depuis une vingtaine d'années, c'est la première fois que je vois une réforme sur le logement dont pas une ligne ne le mentionne comme un droit !

**Mme Elsa Faucillon et M. Stéphane Le Foll.** Très juste !

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Bonne remarque !

**M. Stéphane Peu.** Dans notre pays, c'est un droit à valeur constitutionnelle.

Ce n'est pas seulement un oubli, c'est une dérive.

**M. Stéphane Le Foll.** Il a raison !

**M. Stéphane Peu.** Quand on fait du décryptage sémantique, que l'on arrive à lever le voile sur les formules qui servent de papier cadeau, c'est une philosophie dans sa vérité qui apparaît. Et cette philosophie, c'est que l'on va trouver la solution à la crise du logement dans notre pays en confiant les clés au seul marché, avec le moins d'entraves et de régulation possible.

Cette crise du logement, de quelle ampleur est-elle ? Cela a été dit et redit hier soir : 12 millions de personnes sont touchées par cette crise ; 2,8 millions vivent dans des conditions de surpeuplement, sans confort et dans une très grande précarité vis-à-vis du logement.

Mais c'est aussi une crise de la cherté du logement. Le principal facteur de dégradation du pouvoir d'achat au cours des dix dernières années a été l'augmentation du prix du logement : la part consacrée au logement est ainsi passée de 18 à 25 % dans le budget des ménages, sachant qu'elle atteint parfois 40 % dans les zones tendues telles que la région parisienne.

Donc, c'est à la fois une crise quantitative, car il n'y a pas suffisamment de logements, et une crise de la cherté – une crise du logement abordable. Or comment répondre à une crise du logement abordable, si ce n'est en construisant, en priorité, des logements abordables ?

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

**M. Stéphane Peu.** Dans notre pays, les HLM, les « habitations à loyer modéré », ne sont pas le logement résiduel des exclus ou des plus pauvres de la société. Ils n'ont pas été pensés comme cela dans notre modèle économique et social : les HLM logent 75 % des salariés français.

**Mme Elsa Faucillon.** Très juste !

**M. Stéphane Peu.** Il s'agit d'un logement généraliste, creuset d'intégration et de mixité sociale. La mixité, le caractère généraliste, le fait de loger les salariés qui le souhaitent, c'est l'histoire des HLM, et il faut la préserver. Si l'on analyse correctement la crise du logement, la seule réponse à cette crise, c'est de développer le logement abordable, notamment par le biais des habitations à loyer modéré, qui doivent être confortées.

Lors de la conférence de consensus, j'ai invité les membres du Gouvernement à établir des comparaisons, notamment au sein de l'Europe, avant de s'engager dans une réforme de ce type. Pour bien me faire comprendre de la Macronie – n'y voyez pas un terme péjoratif : disons plutôt la « nouvelle majorité » – je leur ai même dit : « Faites du *benchmarking* » ! (*Rires.*) Ils ont accueilli ma proposition plutôt positivement, mais il n'y a pas eu de *benchmarking*.

Si on en avait fait, on aurait constaté que, dans les autres pays européens – en Espagne, en Italie, en Grèce, au Portugal, au Royaume-Uni, et même en Allemagne, où la démographie est moins dynamique qu'en France – la crise du logement est plus importante qu'en France. On se serait

rendu compte que toutes les élections municipales dans les grandes capitales européennes au cours des trois dernières années – à Londres, à Berlin, à Rome, à Madrid, à Barcelone – se sont jouées autour de la question du logement et de la crise du logement. Toutes.

**M. Stéphane Le Foll.** Il faut prévenir Manuel Valls ! (*Sourires.*)

**M. Stéphane Peu.** On se serait aperçu que tous ces pays regardent du côté de la France, eux qui n'ont pas d'économie mixte dans le domaine de l'immobilier, qui sont aux mains du seul marché et des banques – parlez-en aux Espagnols, par exemple. Si vous aviez réalisé un *benchmarking*, vous auriez révisé votre position et privilégié une réponse basée sur la mixité de l'économie, qui est historique dans notre pays dans le domaine du logement : une jambe publique et une jambe privée, qui se soutiennent alternativement l'une l'autre et nous permettent de marcher.

S'il n'y avait pas eu cette jambe publique, à savoir le secteur du logement social, il n'y aurait pas eu une réponse nationale d'une telle ampleur à l'appel de l'abbé Pierre en 1954 ; il n'y aurait pas eu aussi peu de dégâts dans le secteur privé du logement en 2008, au moment de la crise des *subprimes*. Soit dit en passant, c'est une crise de l'immobilier, une crise du surendettement des ménages américains qui cherchent à se loger.

**M. Stéphane Le Foll et Mme Marie-Noëlle Battistel.** Exactement !

**M. Roland Lescure,** *président de la commission des affaires économiques.* C'est vrai.

**M. Stéphane Peu.** La crise des *subprimes* a été, on le voit bien, une crise de la financiarisation du logement poussée à son paroxysme. Bref, les dégâts économiques dans le secteur privé du logement en France n'auraient pas été si limités si le secteur public, à savoir les organismes HLM – j'en présidais un, je sais de quoi je parle – n'avaient pas répondu présent à l'appel du gouvernement de l'époque en aidant les promoteurs à déstocker pour éviter qu'ils ne mettent la clé sous la porte. C'est une réalité : en 2008, les organismes HLM ont acquis 50 000 logements auprès des promoteurs pour les aider à déstocker et leur éviter de mettre la clé sous la porte !

Telle est l'histoire de notre pays, une histoire d'équilibre et de mixité, qui fait notre force. Confortons cette force ! Mais ce projet de loi fait un pas dans une autre direction. Il va amputer l'une des deux jambes, priver le secteur public de sa force. On va commencer par les doigts de pied, puis progresser, un peu comme la gangrène... C'est de cette manière qu'il faut lire ce projet de loi, qui est dangereux de ce point de vue.

Par ailleurs, quand bien même vous décideriez de donner les clés au marché, ayez au moins conscience que le marché, à défaut d'être immoral, est amoral. Ce sont les libéraux qui le disent, pas seulement moi, que l'on pourrait suspecter de ne pas aimer le marché !

Le marché n'a pas de morale. Il est aveugle à l'intérêt général. C'est la réalité. Dès lors, la force de la loi est de lui servir de canne blanche, de le réguler, de le mettre sur des rails, de l'orienter. Donner les clés au marché sans régulation, ou en ôtant les régulations, c'est s'exposer au risque qu'il se détourne de l'intérêt général et creuse un peu plus les inégalités.

C'est la raison pour laquelle je n'adhère pas du tout aux différentes entreprises de dérégulation que l'on trouve dans ce projet de loi. Je pense notamment à la réduction des normes

d'accessibilité, qui ont été, quoi qu'on en dise, une avancée pour les handicapés. Regardez comment réagissent les associations de handicapés, dans leur totalité: elles sont vent debout contre votre projet de loi! Elles ne comprennent pas pourquoi on revient sur des avancées qu'elles ont mis des années, voire des décennies, à obtenir; pourquoi, d'un seul coup d'un seul, on réduit les normes d'accessibilité à peau de chagrin.

**Mme Elsa Faucillon.** Très juste.

**M. Stéphane Peu.** J'évoque là l'accessibilité, mais je pourrais parler d'autres normes ou règles qui ont constitué des progrès en matière d'habitabilité, de confort ou d'adaptation du logement.

Et *quid* de l'affaiblissement du pouvoir des architectes dans l'acte de construire? Que dire notamment des dispositions concernant les architectes des bâtiments de France – ABF – dans un pays comme le nôtre, qui dispose d'un tel patrimoine bâti et paysager? Moi qui vis à Saint-Denis, ville des rois de France, de la basilique royale et du carmel, je vous le dis: la suppression de l'avis conforme des architectes des bâtiments de France avant de construire est une catastrophe!

Comme je l'ai dit en commission, Malraux doit se retourner dans sa tombe. N'appliquons pas à la loi la dérive symbolique que connaît le pays: il y a quelques décennies, c'est André Malraux qui s'occupait du patrimoine, aujourd'hui c'est Stéphane Bern! (*Rires et applaudissements sur les bancs des groupes GDR, FI, NG et LR ainsi que parmi les députés non inscrits.*) Je vous en prie, un peu plus de rigueur et de protections dans la loi!

Autre dérégulation: l'affaiblissement du pouvoir des maires, que l'on retrouve dans un certain nombre d'articles de la loi. Les maires n'auront plus d'avis à donner sur les ventes de HLM, on va leur retirer leur compétence en matière de permis de construire, au bénéfice de telle ou telle opération d'urbanisme... Bref, je ne vais pas énumérer ici toutes les amputations du pouvoir des maires.

De ces dérégulations, de l'affaiblissement du pouvoir des maires dans l'acte de construire s'ensuit une technocratisation. Car c'est bien ce dont il s'agit: les structures vers lesquelles ces pouvoirs sont transférés ne sont pas directement issues de la souveraineté populaire et du suffrage universel; ce sont souvent des lieux de la technocratisation de la décision publique. Et tout cela, franchement, je le vis comme un immense retour en arrière.

Essayez d'analyser. Contrairement à ce que beaucoup de journalistes sans mémoire et sans culture écrivent sur les banlieues, l'urbanisme des barres et des tours n'est pas l'héritage laissé par des municipalités qui auraient voulu flatter un électorat populaire en le logeant: c'est ne rien connaître à l'histoire de ces barres et de ces tours! Cette histoire, c'est en réalité De Gaulle et le préfet Delouvrier qui survolent la région parisienne dans un hélicoptère, et le premier qui dit au second: « Vous allez me mettre de l'ordre là-dedans! »

Par quoi cela s'est-il traduit? Par l'autoroute A1, qui a saigné la ville de Saint-Denis, coupé la Seine-Saint-Denis en deux et mis des quartiers populaires directement sous les gaz de la plus grande autoroute européenne. Par l'expropriation de milliers de gens, qu'on a considérablement maltraités. Par la construction de la Cité des Quatre Mille à La Courneuve. Jamais cette cité n'aurait été construite à l'initiative du maire de La Courneuve ou des élus locaux d'alors! Mais à l'époque, il y avait deux ou trois cabinets d'architectes, qui allaient signer avec le ministre du logement des contrats pour la construction de milliers de logements...

Et il n'y avait pas de plan d'urbanisme! Le plan d'urbanisme qui faisait la règle, c'était le chemin de grue! D'où les barres et les tours.

Revenir à un urbanisme centralisé, autoritaire et dérégulé, c'est donc laisser la porte ouverte à ce qui a mené, hier, à l'urbanisme des barres et des tours dont nous nous plaignons tant aujourd'hui. C'est seulement avec les lois de décentralisation de 1982...

**M. Stéphane Le Foll.** Oui!

**M. Stéphane Peu.** ...et les dispositions sur le rôle des architectes que l'on a rompu avec l'urbanisme des barres et des tours et que l'on a construit des logements, sociaux ou non, HLM ou non, quasi indifférenciés. Car qui aujourd'hui peut distinguer un logement HLM d'un logement privé dans une rue? La qualité architecturale, le respect des normes sont identiques! C'est de cette manière que l'on fait de la mixité sociale, pas en construisant des logements *low cost* pour les plus modestes, pas en faisant de pauvres logements pour de pauvres gens!

**Mme Elsa Faucillon.** Très bien!

**M. Stéphane Peu.** Sous prétexte de réinventer le monde, ce projet de loi revient à de très, très vieilles recettes qui n'ont produit que des effets négatifs. Je vous mets en garde contre cette dérive. J'aurais préféré que l'on essaie de conforter ce qui existe dans notre culture publique, les progrès et les avancées que l'on a su enregistrer au fil des ans.

Enfin, la vraie poutre maîtresse de la loi, c'est le logement social.

Vous n'aimez pas les HLM. Vous les considérez comme une anomalie. Avec la loi de finances, vous aviez voté l'acte I de leur affaiblissement, en leur prenant 3 milliards d'euros, alors que vous dispensiez de tout effort le secteur privé, qui est le vrai secteur spéculatif à l'origine de la hausse des prix.

À présent qu'on leur a mis un genou à terre, on les oblige à se regrouper. C'est l'acte II.

Je devine, parce que j'entends les lobbys qui s'intéressent au projet de loi, que l'acte III, après l'affaiblissement et le regroupement, sanctionnera l'ouverture de ces groupes au secteur privé et au monde des investisseurs privés.

Il y a un *business model*. Ce sont les gens de Bercy et de la Caisse des dépôts qui ont fait Icade. Vous connaissez l'histoire: 40 000 logements HLM financés par de l'argent public ont été mis, en un premier temps, dans une société de défaisance à 100% publique. En 2005, ouverture du capital et introduction en Bourse: la moitié du capital s'est retrouvée aux mains d'opérateurs privés, tous basés dans des paradis fiscaux. C'est ainsi que le patrimoine HLM financé par de l'argent public a été cédé à des opérateurs privés, ce qui a permis la plus grande plus-value immobilière jamais réalisée, au bénéfice d'acteurs privés avec de l'argent public!

En matière de vente par des opérateurs privés d'un bien public, aucun *business model* en France n'est allé aussi loin qu'Icade, dont le modèle est celui des oligarques russes. (*Rires sur les bancs de la commission et du Gouvernement.*) Je ne vois personne d'autre qui ait une telle maîtrise dans l'art de s'emparer de biens financés par la collectivité, de les privatiser et de les vendre à son profit!

Quant au logement HLM, je vous le dis en tant que membre de l'Union sociale pour l'habitat: ce n'est pas parce que celle-ci a signé un protocole avec le Gouvernement, à la suite d'une décision prise par quelques bureaucrates

coupés de leurs mandats et agissant contre l'avis de leur base, qu'elle est suivie par le mouvement HLM qui, dans la diversité de ses organismes, est opposé au projet de loi.

**M. Thibault Bazin et M. David Lorion.** C'est vrai !

**M. Stéphane Peu.** C'est une vérité : la philosophie de ce projet de loi est extrêmement dangereuse.

Enfin, nous aurons un point d'alerte maximum : la loi SRU. Tout le monde dit que celle-ci ne sera pas attaquée, mais ce n'est pas vrai. Certaines dispositions du projet de loi le font déjà ! Permettre de vendre des logements HLM dans des communes en les gardant sous le statut du logement social pendant dix ans après la vente, c'est toucher à la loi SRU.

**Mme Sylvia Pinel.** C'est vrai !

**M. Stéphane Peu.** Accepter qu'on vende des logements HLM dans des villes qui n'ont pas encore atteint le taux de 25 % de logements sociaux prévu par la loi SRU, c'est encore toucher à cette loi.

**Mme Elsa Faucillon.** Très juste !

**M. Stéphane Peu.** Pire : accepter qu'on vende des logements HLM dans des villes carencées, qui sont mises à l'amende parce qu'elles ne concourent pas aux objectifs de la loi SRU, c'est une nouvelle fois toucher à cette loi.

Nous serons très attentifs à un point. Dans le groupe majoritaire, qui a déposé à lui seul 1 000 amendements sur ce texte, on me dit – je vérifierai – que deux députés proposent par exemple que la loi SRU ne s'applique plus aux communes, mais à l'échelle des agglomérations, du moins pour un certain nombre de villes. D'autres s'apprentent à aller encore plus loin.

Nous nous opposerons farouchement à toutes ces évolutions, comme à tous les articles du projet de loi visant à remettre en cause la loi SRU. En 2005, une majorité avait essayé de s'attaquer à cette loi. L'abbé Pierre était encore vivant. Il est venu dans les tribunes et il a pesé de toute la puissance de sa conscience et de toute sa force symbolique sur les débats qui se déroulaient dans l'hémicycle.

Le président Chirac a dit alors à sa majorité qu'il était hors de question de revenir sur la loi SRU. Il a dit : « On ne fera pas ça ! » Sa majorité, qui était disciplinée, l'a suivi et, grâce à la présence de l'abbé Pierre et à la conscience, ou du moins au sens politique du Président de la République de l'époque, la loi SRU n'a pas été remise en cause.

**M. Stéphane Le Foll.** Ah, Chirac ! C'était un vrai socialiste !

**M. Stéphane Peu.** L'abbé Pierre ne pourra plus venir. Mais, je vous en conjure, ne touchez pas à la loi SRU. Si vous vous aventurez dans cette direction, vous nous trouverez en face de vous ! *(Applaudissements sur les bancs des groupes GDR, FI et NG.)*

**M. Stéphane Le Foll.** Oui, arrêtez d'y toucher !

**M. le président.** La parole est à Mme Caroline Abadie.

**Mme Caroline Abadie.** L'urbanisme et l'aménagement du territoire, malgré la technicité et l'obscurité de ces matières, sont porteurs d'enjeux sociétaux importants.

La société française passe depuis plusieurs décennies par de profondes mutations : mobilité professionnelle accrue, schémas familiaux de plus en plus divers, vieillissement de la population. C'est dans ce contexte que s'inscrit la réforme du projet de loi ELAN.

Depuis des décennies, des normes et des lois se sont empilées, faisant perdre leur clarté et leur stabilité aux politiques publiques en matière de construction et de rénovation. Le sujet est sensible, technique. Il implique pléthore d'acteurs et les responsabilités se sont diluées.

Il est important de résorber les maux qui irisent depuis trop longtemps les politiques du logement en France. La politique du logement représente habituellement 40 milliards d'euros par an. Quarante milliards par an, et toujours 4 millions de mal-logés ! Quarante milliards par an, et ce sentiment toujours grandissant de déclassement, d'abandon, dont souffrent nombre de nos territoires !

Les auditions effectuées conjointement par les commissions saisies au fond et pour avis, dont je salue le travail titanesque qu'elles ont accompli ces derniers mois, nous ont confortés dans l'idée qu'il est nécessaire de remodeler en profondeur le droit de l'urbanisme et de la construction. L'essentiel des personnes que nous avons entendues lors de ces auditions, mais aussi lors de nos visites sur le terrain, nous font comprendre la nécessité de rénover le droit de l'urbanisme. Sitôt sortis de terre, les bâtiments sont déjà hors norme...

Ce projet de loi est conséquent : 65 articles et plus de 3 000 amendements. Nous nous sommes saisis, en commission des lois, de sept articles portant sur trois thèmes présentant à mon sens une saillance particulière.

D'abord, l'article 54, qui fixe un cadre aux opérations de requalification du territoire, que nous appellerons certainement ORT lors de nos débats. Nos villes moyennes souffrent d'une réelle crise d'attractivité. Tout en étant le cœur de territoires ruraux, elles pâtissent de la concurrence des métropoles, lesquelles concentrent plus de 80 % de l'emploi. Leur centre-ville se paupérise. Elles souffrent aussi de maux plus discrets, que nous avons tenté de traiter en commission : la compétition entre l'e-commerce et le commerce traditionnel, un urbanisme de plus en plus inadapté, avec des bâtiments souvent vétustes, voire abandonnés et, dans de nombreux cas, des friches industrielles.

C'est à ces enjeux que tendent à répondre les ORT, qui visent à mettre en œuvre de véritables projets de territoire et à prendre en compte les problématiques de nos villes non de manière sectorielle mais dans leur globalité. Pour cela, ces opérations s'appuieront sur une coopération entre les acteurs locaux et une gouvernance fondée sur la transversalité. Par l'action conjointe des communes et des intercommunalités, le renouvellement urbain et économique des villes moyennes sera facilité.

Le mouvement a déjà commencé : 222 villes sont concernées par le programme Action cœur de ville du ministère de la cohésion des territoires. Il y en a trois en Isère, dans mon département, plus précisément en Nord-Isère, sur la route qui relie Grenoble à Lyon : Vienne, Bourgoin-Jallieu et Voiron – trois villes heureuses d'avoir bénéficié de ce dispositif.

L'objectif fondamental des ORT est de remettre les villes moyennes au cœur de la politique du territoire et de ne pas se résoudre à leur décomposition.

Le second point essentiel est la lutte contre l'habitat indigne. Le constat est simple : la puissance publique est devenue impuissante face à certains propriétaires. Les condamnations sont peu nombreuses et leur force dissuasive est très faible. Nous pensons que, pour lutter efficacement contre l'habitat indigne, il faut attaquer le portefeuille des propriétaires indéliques. C'est l'idée que nous avons défendue en commission des lois avec le rapporteur pour avis.

L'objet de nos débats, durant les jours qui viennent, sera de rendre obligatoires des peines complémentaires de confiscation de biens et d'étendre l'interdiction faite aux marchands de sommeil d'accéder aux salles de vente aux enchères.

Enfin, nous avons examiné en commission l'assouplissement des procédures judiciaires en matière d'urbanisme. L'article 24 prévoit une limitation des recours abusifs ainsi que des causes de nullité. Nous l'avons dit : le droit de l'urbanisme, très procédural, laisse la place à de nombreux recours abusifs, c'est-à-dire à des recours dont la motivation est l'enrichissement. Il était primordial de mettre un frein à cette escalade procédurale, de manière à limiter les risques qui pèsent sur les opérateurs et leurs investissements.

Pour finir, je rappelle que ce projet de loi, malgré toutes les qualités que je lui reconnais, ne fera pas tout. C'est pourquoi il s'accompagne de financements et de nombreuses mesures connexes, en matière de déploiement du numérique, de renouvellement du cadre de vie des quartiers – pour 10 milliards d'euros –, de revitalisation des centres-villes – pour 5 milliards – et de rénovation énergétique – pour 14 milliards.

Tel est l'intérêt du projet de loi ELAN : il accompagne une politique volontariste en matière de logement et de construction. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.)*

**M. le président.** La parole est à M. Éric Pauget.

**M. Éric Pauget.** Construire plus, mieux et moins cher, favoriser l'évolution du secteur du logement social, favoriser la mixité sociale sont des objectifs louables, que nous partageons. Mais, car il y a un « mais », nous doutons de la solidité du texte.

Nous estimons tout d'abord qu'il traduit, cela a été dit, une véritable défiance à l'égard des collectivités territoriales. En effet, les maires sont, en lien avec les propriétaires, les interlocuteurs privilégiés de l'État. Ils sont le plus à même de définir les politiques de logement pour leur territoire. Ils sont les principaux acteurs de la cohésion territoriale. Or le texte suscite chez nombre d'entre eux de réelles inquiétudes quant au périmètre de leurs compétences.

Je pense tout particulièrement au transfert aux établissements publics de coopération intercommunale – EPCI – de la compétence en matière de délivrance des permis, qui porterait une atteinte injustifiée à la légitimité démocratique du maire et de son équipe, élus sur la base d'un projet de territoire.

On ne peut être que défavorable à un certain nombre de mesures du texte qui nuisent au bon exercice des compétences et prérogatives des maires. Je pense à la création de deux outils dérogatoires au droit commun des opérations d'aménagement : le projet partenarial d'aménagement – PPA – et la grande opération d'urbanisme – GOU.

Cette dernière permet le transfert au président de l'intercommunalité de la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, ou encore la possibilité pour l'EPCI, après accord du préfet, de créer et gérer, en lieu et place des communes, des équipements publics relevant de leur compétence, même si ces dernières y sont défavorables !

Il serait souhaitable que les communes soient éligibles au dispositif, au même titre que les intercommunalités. Il serait souhaitable de les réintégrer comme acteurs principaux des grandes opérations d'urbanisme, la création des GOU étant soumise à leur accord préalable, et enfin de supprimer la disposition relative au transfert automatique du pouvoir de délivrance de l'autorisation de construire au président de

l'EPCI. De même, la suppression du maintien du droit de préemption urbain des préfets dans les communes carencées en logement social, au titre de l'article 55 de la loi SRU, semble relever du bon sens.

La deuxième raison qui nous fait douter de la solidité de votre texte est qu'il contient des dispositions qui affaiblissent les propriétaires et découragent l'investissement locatif, alors que le marché a surtout besoin de souplesse et de sécurité.

À titre d'exemple, l'article 34 n'exige aucun dépôt de garantie dans le cadre du bail mobilité non renouvelable d'une durée d'un mois minimum et de dix mois maximum. Or, si la création du bail mobilité a bien pour objet de faciliter les baux de courte durée, elle ne peut s'établir au détriment des bailleurs et des propriétaires bailleurs. Cette disposition n'est, à l'évidence, pas de nature à les rassurer, ni à encourager la location.

De plus, dans un souci de simplification pour les propriétaires bailleurs, nous estimons qu'il serait pertinent d'allonger la durée maximale du bail mobilité de dix à douze mois. En effet, si le bail mobilité dépasse dix mois, il se transforme en contrat de location classique. Nous souhaitons donc aligner les périodes : avant douze mois, il s'agirait d'un bail mobilité, au-delà de douze mois, d'un contrat de location.

De même, l'allongement des délais de la procédure d'expulsion sur la seule base de la situation du locataire, sans considérer les difficultés rencontrées par le propriétaire impayé, condamne le propriétaire à l'occupation sans titre de son logement. Là encore, cette disposition n'encourage pas les propriétaires à louer leur bien. Un dernier exemple : aujourd'hui, le propriétaire doit prévenir le garant, en cas d'impayé, dans les quinze jours suivant la mise en demeure de payer adressée au locataire, sous peine d'annulation des responsabilités du garant. Ne serait-il pas nécessaire de renforcer la garantie accordée au propriétaire en allongeant le délai à deux mois, ce qui correspondrait à la durée du commandement à payer adressé au locataire ?

Autant d'exemples qui montrent que le Gouvernement devrait prendre davantage en compte les compétences des maires et rééquilibrer les relations entre propriétaires et locataires.

Enfin, le troisième volet de mon intervention concerne le hiatus que l'on peut constater entre les intentions affichées par le texte, qui relèvent du bon sens et que, je l'ai dit, nous partageons, et les dispositions budgétaires de la dernière loi de finances.

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

**M. Éric Pauget.** Les problèmes de la politique du logement sont en grande partie de nature budgétaire. Les mesures techniques ne remplaceront jamais les crédits manquants. Les bailleurs sociaux ont subi les effets de la loi de finances pour 2018, qui a réduit les loyers pour compenser la baisse des APL – aides personnalisées au logement – et qui a fait passer la TVA de 5,5 à 10 % sur la construction de logements sociaux, mettant certains organismes en grande difficulté de trésorerie. Après avoir vu leurs ressources amputées de 1,7 milliard par la dernière loi de finances, ils se voient proposer de vendre les logements à leurs occupants, mais cette solution ne semble pas réaliste. Le « construire plus, mieux et moins cher » ne pourra être atteint, car certaines opérations immobilières ne verront jamais le jour, faute de crédits et de réorganisation des organismes. Par ailleurs, la suppression du prêt à taux zéro sur 70 % du territoire ainsi que la disparition de l'APL accession illustrent ce hiatus.

L'État va économiser d'un côté 800 millions d'euros d'aides, mais se priver de la TVA générée, des emplois créés et de la croissance engendrée.

**Mme Agnès Thill.** C'est vrai !

**M. Éric Pauget.** Nous le voyons, mes chers collègues, ce projet de loi consacre l'affaiblissement des maires et des propriétaires et la mise en évidence d'une distorsion entre les intentions gouvernementales et leur traduction budgétaire. Il marque aussi un recul extraordinaire de l'accessibilité des logements collectifs aux personnes à mobilité réduite, comme cela a été dit par l'un des orateurs précédents, et ouvre une brèche dangereuse dans la loi littoral en matière de construction...

**M. Serge Letchimy.** Très juste !

**M. Éric Pauget.** ...en permettant, au cas par cas, le comblement de ce qu'on appelle un peu trivialement les « dents creuses ».

Aussi, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, mes chers collègues, j'espère sincèrement que les débats que nous allons avoir au cours des prochains jours vont nous permettre de trouver de véritables solutions aux faiblesses de ce texte. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Emmanuelle Ménard.

**Mme Emmanuelle Ménard.** J'ai l'étrange sentiment qu'en appliquant, pour la seconde fois en quelques jours, la procédure dite du temps législatif programmé, on nous floue, nous, les députés de l'opposition, députés de la nation comme on nous l'a souvent réaffirmé ici, mais députés qui finiront par devenir des députés sans voix, pour des électeurs sans droits puisque, en fait, on nous refuse le droit et les moyens de les représenter jusqu'au bout.

Hier, monsieur le ministre, vous avez réaffirmé votre attachement à la démocratie parlementaire. Malheureusement, les députés ne sont pas tous logés à la même enseigne. On nous fait attendre des heures pour que nos amendements, qui ne peuvent être défendus, puissent quand même être votés. On tente de nous décourager, en nous faisant comprendre que la pièce de théâtre se joue sans nous. Mais plus que cela, on nous met en colère, parce qu'un projet de loi qui porte sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ce n'est pas à prendre à la légère. Pour ma part, j'ai voulu y participer pleinement en déposant quelque quarante-trois amendements.

Quarante-trois amendements pour que les élus locaux soient considérés, non pas comme des partenaires institutionnels et financiers de second rang, mais comme des acteurs compétents et, de ce fait, écoutés, dont la parole est pleinement prise en compte.

Quarante-trois amendements pour que la libre administration des collectivités locales ne soit pas seulement inscrite dans notre Constitution mais pour qu'elle soit une réalité, une réalité de terrain.

Quarante-trois amendements pour que les projets urbains ne grignotent plus insidieusement les terres de nos agriculteurs.

Quarante-trois amendements pour qu'on ne risque pas d'abîmer, de mettre en danger nos 4 000 kilomètres de côtes en autorisant un système dérogatoire qui favorisera l'étalement urbain.

Quarante-trois amendements pour que la couverture numérique de notre territoire, qui est un véritable enjeu, ne se fasse pas, néanmoins, au détriment de notre patrimoine national.

Quarante-trois amendements pour que l'accès au logement soit le mieux garanti possible pour les handicapés.

Quarante-trois amendements pour que les entreprises privées soient protégées d'une concurrence déloyale du secteur public en matière d'ingénierie urbaine.

Quarante-trois amendements pour que les offices HLM mettent en place des équipements de vidéoprotection dans les parties communes des immeubles et pour que les forces de l'ordre, dont les polices municipales, puissent y pénétrer afin d'y garantir la sécurité.

Quarante-trois amendements pour lutter contre les incivilités, en autorisant la justice à transmettre aux bailleurs sociaux toutes les décisions judiciaires qui concerneraient un éventuel locataire.

Quarante-trois amendements pour que les locataires de logements sociaux, qui ne les occupent parfois que quelques mois par an, vivant en fait une bonne partie de leur temps à l'étranger, ne puissent bénéficier abusivement de la solidarité nationale.

Quarante-trois amendements pour que les maires puissent faire en sorte que leurs administrés bénéficient d'une priorité en matière de logement sur leur propre commune.

Quarante-trois amendements pour donner aux communes les moyens de lutter efficacement contre les squatteurs, qui mettent à mal le droit à la propriété privée.

Quarante-trois amendements pour lutter concrètement contre les marchands de sommeil.

Quarante-trois amendements pour que, dans les quotas de logements sociaux, soient notamment intégrés les hébergements réservés aux personnes sans abri et aux gens du voyage et les places des établissements pénitentiaires.

Quarante-trois amendements pour porter réellement secours aux SDF afin qu'on en finisse avec les promesses de campagne qui restent à l'état de slogans.

Quarante-trois amendements pour que nos centres-villes fassent l'objet d'un réel effort, d'un plan audacieux dans la continuité du plan Action cœur de ville, que nous saluons, et qu'un observatoire national de la santé de ces centres-villes soit mis en place, tout comme des dispositifs fiscaux dans les communes dont les centres-villes connaissent des taux de vacance commerciale supérieurs à 10 %.

Quarante-trois amendements pour que l'INSEE mette à la disposition de tous des chiffres incontestables, dont nous avons impérativement besoin si nous voulons sauver nos centres-villes en difficulté.

Quarante-trois amendements pour donner les moyens aux maires de se défendre contre la prolifération des grandes surfaces.

Quarante-trois amendements pour autoriser les communes à créer, sous certaines conditions bien sûr, des zones franches urbaines en centre-ville.

Quarante-trois mesures que j'aurais aimé pouvoir défendre dans cet hémicycle !

Il n'en reste pas moins, je tiens à le dire, que ce projet, bien que décevant sur certains points, est positif, notamment en matière de simplification ou en ce qui concerne le bail

mobilité. Il l'aurait été encore plus si nous avions pu en discuter tous ensemble, à égalité, sur ces bancs. Ce ne sera malheureusement pas le cas. Dommage !

**M. le président.** La parole est à Mme Sylvia Pinel.

**Mme Sylvia Pinel.** Nous débattons aujourd'hui de sujets essentiels pour la vie quotidienne de nos concitoyens : le logement et l'aménagement du territoire. Ce texte, qui, par bien des aspects, peut apparaître technique, comporte des dispositions particulièrement graves et inquiétantes pour nos concitoyens et l'ensemble de ce grand secteur pourvoyeur de croissance et d'emplois. Ce projet de loi se situe finalement dans le prolongement du premier budget que vous nous avez présenté et qui se traduit déjà par un fort ralentissement des chiffres de la construction et des mises en chantier.

**M. Thibault Bazin.** C'est vrai !

**Mme Sylvia Pinel.** La quasi-suppression de l'APL accession, la réforme du prêt à taux zéro dans le neuf et dans l'ancien, la restriction du dispositif d'investissement locatif, la réduction du loyer de solidarité imposée aux bailleurs sociaux, qui les prive de leur capacité à investir, expliquent ces mauvais résultats. Quelques chiffres illustrent cette triste réalité. Les indicateurs du logement neuf sont en baisse : les mises en vente connaissent un ralentissement de 14 %, qui devrait se renforcer en 2019. Les réservations de logements neufs affichent, quant à elles, un recul de 10 %. Le ralentissement concerne surtout les ventes en bloc, qui se sont réduites de 19 %, alors qu'elles progressaient en 2017 de plus de 30 %. Les crédits immobiliers et les transactions dans le parc existant ont baissé. Par ailleurs, comme le confirme l'INSEE dans sa note de conjoncture économique publiée hier, l'investissement des ménages en logement tend à ralentir après deux années de fort rattrapage.

Les professionnels du secteur espéraient qu'à la suite de la loi de finances, le Gouvernement profiterait de ce texte pour corriger la trajectoire prise par votre budget. Or, il s'agit d'un projet de loi technique, d'un grand fouillis, pour ne pas dire d'un fourre-tout, qui ne répond pas aux fortes attentes de la filière même si, pour être juste et objective, je qualifierais certaines mesures d'intéressantes. Je pense à la poursuite du travail de simplification des normes et des procédures de construction que j'avais engagé, à la volonté de réduire les recours abusifs ou dilatoires, ou encore à la nécessité de lutter contre les marchands de sommeil.

En revanche, d'autres mesures me semblent insuffisamment approfondies. Si je peux en partager la philosophie, l'absence de garanties ou des moyens pour les atteindre concrètement demandent un travail complémentaire. Je souhaite que nos débats permettent de lever certaines ambiguïtés. Ainsi, la transformation des bureaux vacants en logements, valorisée par un bonus de constructibilité, est une idée qui peut paraître séduisante, mais ses conditions de mise en œuvre sont trop imprécises car elles ne permettent pas d'atteindre l'objectif de mixité sociale – en l'état actuel, c'est même tout le contraire.

Concernant l'attribution des logements sociaux, je souscris au principe de la cotation, mais le réexamen de la situation des locataires, prévu tous les six ans, va mettre les élus locaux siégeant dans les commissions d'attribution des logements – CAL – dans une grande difficulté – ce n'est d'ailleurs pas la seule disposition du texte qui oublie les maires – surtout dans les zones tendues où nous manquons cruellement de logements adaptés aux besoins de nos concitoyens et à la taille des ménages. La fluidité des parcours résidentiels sera difficile à atteindre.

Le bail mobilité entend répondre à un besoin réel et peut constituer une avancée si vous nous apportez la preuve, messieurs les ministres, que des protections existent pour empêcher le développement d'une nouvelle forme de précarisation des locataires. S'agissant du développement de l'offre de logements intermédiaires, on ne peut que partager votre ambition, mais encore aurait-il fallu ne pas toucher à ce qui fonctionnait dans la loi de finances. Enfin, concernant l'aménagement et le numérique, je crains que les dispositions présentées ne répondent que peu, ou insuffisamment, au sentiment d'abandon ou de relégation vécu par les habitants des territoires ruraux ou périurbains.

D'autres articles, en revanche, ne peuvent recueillir mon assentiment car je considère qu'ils vont renforcer et aggraver les fractures entre nos territoires. Je pense en particulier aux dispositions relatives au logement social. Votre projet de loi prévoit le regroupement des organismes HLM, ce qui va poser dans de nombreux territoires un problème de proximité, notamment du point de vue des services rendus aux locataires, dont la qualité de vie sera affectée.

Et que dire de la possibilité de vendre 40 000 logements par an à des sociétés privées, alors que le logement social constitue le patrimoine de tous les Français ? Vous ne prévoyez aucun garde-fou, ce qui va faire entrer le logement social dans une logique marchande, tendue vers le profit, alors que ce qui devrait être encouragé, c'est l'accession à la propriété par les locataires et la vente entre bailleurs sociaux. Comment pouvez-vous nous dire que vous voulez éviter la spéculation immobilière ou renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, quand ces ventes risquent malheureusement de les encourager fortement ?

La suppression du concours d'architecte pour la construction de logements sociaux et les remises en question de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée – loi MOP – constituent également un recul majeur, qui portera nécessairement atteinte à la créativité, à l'innovation, et qui, à terme, conduira à la remise en cause de leur qualité architecturale et de leur insertion urbaine.

Je trouve que cela est en contradiction avec les propositions issues du rapport de Jean-Louis Borloo, que vous avez abandonnées. Malheureusement, le discours du Président de la République concernant les banlieues et les quartiers prioritaires de la ville et votre projet de loi ne permettront pas de renforcer la mixité sociale, de lutter contre le communautarisme et de casser les ghettos.

**M. le président.** Merci, ma chère collègue...

**Mme Sylvia Pinel.** Votre projet de loi, qui annule des dispositions essentielles de la loi égalité et citoyenneté, est un coup dur pour la cohésion que nous voulons tous pour les territoires oubliés de notre République.

**M. le président.** Merci...

**Mme Sylvia Pinel.** Monsieur le président, je termine mon propos.

**M. le président.** Rapidement, parce que vous êtes non-inscrite : la règle n'est pas la même que pour les groupes.

**Mme Sylvia Pinel.** J'ai beaucoup d'amendements que je ne défendrai pas.

**M. le président.** Vous ferez ce que vous voulez, mais vous ne dépasserez pas la tolérance que je vous ai déjà accordée.

**Mme Sylvia Pinel.** J'attends aussi de nos débats des clarifications, des précisions et des engagements sur vos intentions, messieurs les ministres, concernant la loi SRU...

**M. le président.** Merci. Comme vous le savez, nous sommes en temps programmé. Les députés non-inscrits doivent respecter leur temps de parole. J'ai déjà été très tolérant avec vous, madame Pinel. En vous coupant, je ne faisais que défendre les intérêts des autres députés non-inscrits, qui ont tous les mêmes droits.

La parole est à M. Jean-Philippe Nilor.

**M. Jean-Philippe Nilor.** « Notre politique du logement est encore trop pensée pour les besoins d'hier, et pas assez pour ceux d'aujourd'hui, encore moins pour ceux de demain. » Cet extrait de l'exposé des motifs du projet de loi affiche l'ambition de répondre aux besoins de nos populations dans les domaines du logement, de l'aménagement et du numérique.

L'objet de notre travail politique est de traduire ces ambitions louables en actes législatifs bienfaiteurs. Si nous saluons l'arrivée de ce texte et notons des éléments manifestement positifs et novateurs à certains égards, force est de déplorer ses faiblesses.

Une ambition partagée et concertée, oui. L'objet visant à la fois à libérer les initiatives et à protéger les plus fragiles ne peut que susciter une adhésion unanime. Ce projet de loi ELAN a déjà un mérite, celui d'avoir mobilisé toutes les bonnes volontés afin de le corser, de le *booster*. Parce que cet élan doit être suivi d'un envol, pas d'un saut dans un vide social et sociétal.

En premier lieu, le postulat de départ, idéologique et consistant à apporter une réponse exclusivement libérale aux problématiques du logement, conduit à des dérives et éloigne le texte des ambitions affichées. Par exemple, la logique d'économie mixte, en harmonisant l'action des partenaires publics et privés, a permis à la France de résister plus longtemps et mieux qu'ailleurs à la crise du logement. En déstabilisant l'action publique, ce texte remet en question cet atout français.

D'autre part, ce projet de loi porte en son sein le risque d'un retour à une urbanisation frénétique, sans esthétique, et aux fautes architecturales faisant écho aux grandes tours et aux grandes barres des années 1960 et 1970. Ce serait une véritable régression sociale et sociétale. À ce propos, la suppression de l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France constitue, dans l'ensemble du territoire, une menace objective à la préservation de la qualité architecturale.

Par ailleurs, l'émergence salutaire de nouveaux outils techniques et institutionnels ne saurait masquer la cruelle insuffisance des moyens financiers adossés à ce texte.

Enfin, le Gouvernement a pris la fâcheuse habitude de renvoyer à d'obscures ordonnances des décisions majeures, qui devraient constituer le cœur même du travail parlementaire. Sur ce plan, chaque nouvelle loi vient pulvériser le record établi par la précédente.

Si toutes ces conséquences constituent une véritable préoccupation pour la France, que dire des outre-mer? Force est de constater l'absence d'une réelle prise en considération de nos spécificités. Outre l'absence de mesures phares, on peut craindre que la dérive idéologique redoutée pour l'ensemble de la France retentisse encore plus gravement dans nos territoires, faute de garde-fous prenant en compte notre insularité, la rareté du foncier et la nécessaire préservation de notre

patrimoine architectural. La marginalisation de l'avis de l'ABF et le recours à la préfabrication en sont des signes évocateurs.

D'ailleurs, la volonté de construire moins cher ne saurait faire l'impasse sur nos particularités outre-mer, et notamment sur les risques sismiques et cycloniques auxquels nos territoires sont confrontés. La réduction du coût des constructions ne doit pas rimer avec la baisse de la qualité et de la sécurité des biens et des services, d'autant que, nous le savons et vous le savez, les phénomènes naturels seront de plus en plus violents, comme les catastrophes Irma et Maria l'ont brutalement rappelé. À défaut de précaution, la généralisation du recours au préfabriqué et au *low cost* pourrait conduire à une réelle mise en danger de la vie d'autrui.

Nous aurions pu, nous aurions dû profiter de l'opportunité de ce texte pour instituer et sanctuariser un principe de précaution pour l'habitat, à l'exemple de celui pour la santé. Voilà une idée novatrice et révolutionnaire! Voilà un changement de paradigme! Outre-mer, le non-recours systématique aux architectes, dû à l'allègement des procédures, pourrait exacerber la production de logements inadaptés aux conditions climatiques, notamment à la ventilation naturelle, et pourrait contribuer à la hausse de la facture énergétique liée à la climatisation et à l'électricité.

Et que dire de l'impact de la défiguration par bétonisation du littoral sur notre tourisme, qui constitue un véritable enjeu économique pour nos territoires, nous le savons et vous le savez? L'allègement des procédures relatives aux permis de construire et aux documents d'urbanisme ne doit en aucun cas compromettre le développement de notre agriculture, déjà affectée par les intempéries et les pollutions phytosanitaires. En la matière, j'ai été porteur de propositions pertinentes, malheureusement déjà écartées au mépris du bon sens.

Ainsi, non seulement cette loi refuse de prendre en compte nos spécificités, mais, pire, elle refuse encore plus obstinément de corriger certaines discriminations dont nos territoires sont déjà victimes. Or c'est cela, en réalité, réduire la fracture territoriale, objectif pourtant affiché par ce texte. Pourquoi avoir écarté d'emblée des propositions qui auraient pu permettre une forme de rééquilibrage, y compris celles qui n'ont pas d'incidences financières?

Prenons, par exemple, le cas de l'amiante, problématique majeure et excessivement coûteuse au plan financier, social et sanitaire. Certes, la France est aussi touchée, mais chez nous, près de 70 % des constructions sont potentiellement concernées : toitures, façades, cloisons, peintures, réseaux d'assainissement... Aujourd'hui, dans tous les outre-mer, des lotissements entiers, cofinancés par l'État jusqu'en 1997 dans le cadre de l'accession sociale à la propriété, sont chargés d'amiante. Le seul coût du transport des déchets en amiante condamne les familles les plus modestes à un empoisonnement homéopathique. Un amendement proposant, à enveloppe budgétaire constante, j'insiste sur ce point, de financer moins de dossiers, mais de mieux les financer, en allant au-delà du plafond de 80 % d'aide publique a, contre toute attente, et très injustement, été victime des foudres de l'article 40 de la Constitution. Quoi qu'il en soit, il nous faudra être très vigilants pour défendre la sécurité de nos concitoyens, qui ont aussi droit à la même qualité de vie qu'en France.

Concernant l'accès au numérique et la qualité des réseaux de communication mobile, des efforts restent encore à faire, c'est le moins que l'on puisse dire. S'agissant des zones non-interconnectées, tant dans l'hexagone qu'outre-mer, il

convient de remédier au fait qu'en plein XXI<sup>e</sup> siècle, de nombreux habitants n'ont même pas accès à l'électricité. Mettre fin à cette fracture électrique est le préalable pour remédier à la fracture numérique, dont nos populations paient le prix à plus d'un titre. Payer une 2G à Fort-de-France revient plus cher qu'une 4G à Paris : tel est notre quotidien !

Autre exemple de discrimination, les bailleurs sociaux d'outre-mer contribuent à alimenter le Fonds national des aides à la pierre, alors que nos territoires en sont expressément exclus par la loi. Pourtant, l'exonération de ce prélèvement injustifié aurait pu permettre de répondre, au moins partiellement, à nos besoins en production de logements, qui s'élèvent à cinq cents par an.

Énième paradoxe, le texte dit vouloir faciliter les constructions et encourager la vente de HLM, afin de pallier le désengagement financier de l'État – la baisse de la ligne budgétaire unique – LBU – avoisine cette année les 270 millions d'euros. Les professionnels du secteur n'en sont pas du tout convaincus. C'est particulièrement vrai en outre-mer, où, après la mort de la défiscalisation solidaire et sociale, la suppression des aides facilitant l'accès à la propriété pénalisera encore nos populations. Pire, c'est l'ensemble de l'économie, notamment le secteur du BTP, déjà à bout de souffle, qui risque d'en subir l'impact. Vous le savez, nous le savons.

Nous sommes porteurs d'un certain nombre d'amendements, constructifs et constructeurs, qui démontrent bien l'exigence que nous nous imposons, en tant qu'élus responsables, forts de notre connaissance du terrain : l'exigence d'agir pour ne plus subir. Sur ce sujet comme sur d'autres, le pouvoir central parisien ne saurait demeurer aveugle ni sourd aux remontées des territoires. À défaut, je vous le prédis : à force de tirer sur toute initiative constructive du peuple d'en bas, Jupiter risque d'être très prochainement à court de foudre. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Mathilde Panot.

**Mme Mathilde Panot.** Messieurs les ministres, chers collègues, Jean-Luc Mélenchon et Bénédicte Taurine vous ont déjà expliqué les raisons de notre opposition à la logique générale de ce texte. Ce projet de loi relève de la logique générale de la politique de votre Gouvernement : libéraliser à tout prix, au mépris des impératifs sociaux et écologiques qui devraient guider une action publique fondée sur l'intérêt général. Toujours moins de règles, toujours moins de normes, toujours moins de régulation : qui, de bonne foi, peut croire qu'une telle ligne de conduite améliorera de quelque façon que ce soit le quotidien de nos concitoyennes et concitoyens ?

Votre projet de loi, nous en avons déjà beaucoup parlé, prévoit la création d'un bail mobilité. Encore un de ces jolis noms dont votre majorité a le secret, pour masquer la réalité de la mesure. Votre « bail mobilité », messieurs les ministres, est un « bail précarité ». Il n'est pas reconductible et concerne les étudiants, les personnes en formation, les stagiaires ou les personnes en mission professionnelle temporaire, bref des personnes déjà précaires.

Après la généralisation du CDI de chantier – sorte de CDD déguisé, mais sans prime de précarité – à tous les secteurs de la vie professionnelle, après l'invention de la rupture conventionnelle collective, vous inventez le bail précaire ! Non seulement l'emploi de nos concitoyens ne

sera pas garanti dans le temps, mais ils pourraient en plus y perdre leur logement ! Notre travail, notre toit : à quoi donc le Gouvernement compte-t-il s'attaquer ensuite ?

Le Défenseur des droits, dans son avis du 18 mai dernier, a considéré que votre dispositif, messieurs les ministres, expose le public visé, principalement des jeunes, à une précarisation accrue des conditions de logement. C'est une société de la précarité généralisée que vous êtes en train de construire.

Vous auriez pu, au contraire, développer la garantie des loyers par l'État ainsi que le logement social et rendre obligatoire le dispositif d'encadrement des loyers dans toutes les zones tendues. Mais comme toujours, à la protection, vous préférez la précarisation !

Je me permets de vous dire que ce qui est cause, s'agissant de ce bail comme d'autres mesures prévues par le projet de loi, c'est votre rapport au réel. Prenons un exemple concret. La circonscription dont je suis députée se trouve dans le territoire 12. Mme Gaillot, également députée du Val-de-Marne, membre de la majorité, a indiqué en commission que l'obligation de fusion des offices publics de l'habitat n'était pas adaptée à notre territoire. Les débats vous ont donc amenés à prévoir une possibilité d'exemption, applicable si chaque office public de l'habitat – OPH – compte plus de 15 000 logements. Toutefois, votre ajout ne règle en rien le problème. En effet, le territoire 12 compte présentement huit OPH, pour un total de 27 500 logements sociaux. Par conséquent, la disposition correctrice que vous avez imaginée ne s'y applique pas.

Pensez-vous, messieurs les ministres, qu'une fusion de huit OPH – ce qui ne s'est jamais vu en France ! – avec une structure-mère qui se verrait attribuer le plan de patrimoine et pourrait donc obliger une structure-fille à vendre du patrimoine, voire à en liquider un avec, leur permettra de continuer à mener à bien leur mission ?

Ce n'est pas tout : ce manque de réalisme social est aggravé par une absence tragique de conscience des enjeux écologiques, qui doivent sous-tendre le rapport à l'habitat à l'heure du bouleversement majeur pour nos sociétés que constituent l'extinction des espèces et le changement climatique.

Ainsi, votre projet de loi multiplie les dispositifs déroga-taires en matière d'évaluation environnementale. Comme d'habitude, vous prétendez simplifier en complexifiant le droit et tout le monde y perd, les constructeurs qui n'ont aucune lisibilité et la société tout entière, pour laquelle il est évident que les normes environnementales ne sont pas un ornement superflu.

Sur au moins un sujet, nous espérons trouver un terrain d'entente rationnelle : l'arrêt de l'artificialisation des sols. Outre l'absurdité que celle-ci constitue à l'heure où il faut davantage lier les terres agricoles aux villes moyennes, développer les circuits courts et se prémunir des risques d'inondation, nous savons que de telles constructions soulèvent d'autres problèmes. Citons notamment des centres-villes qui se vident et des commerces qui y disparaissent au fur et à mesure que les grandes surfaces occupent des superficies colossales en périphérie.

L'artificialisation des sols s'accélère : l'équivalent d'un département français est coulé dans le béton tous les sept ans. Nous avons donc proposé un moratoire sur la construction de tout nouveau centre commercial en périphérie urbaine. À l'heure de l'urgence écologique, le temps n'est-il pas venu de mettre un terme à la multiplication des centres commerciaux, dont notre territoire est saturé ?



Mais vous avez évidemment repoussé l'amendement que nous avons présenté en commission, tant il allait contre l'esprit général du texte, dont le fil rouge est l'abaissement des normes environnementales. Toutefois, je vous rappelle qu'il est dangereux de jouer ainsi avec les normes, comme je vous l'ai déjà signalé en commission.

L'incendie de la tour Grenfell, en juin 2017 à Londres, qui a coûté la vie à soixante-douze personnes, était dû à l'absence de tests sur les matériaux de revêtement. Je le rappelle afin que nous ayons tous à l'esprit, chers collègues, le fait que les normes de construction ne sont pas là par hasard ou par goût de la production de règles, mais pour assurer notre sécurité à tous.

En outre, de nombreuses associations ont exprimé leur inquiétude, dont je me fais ici l'écho, à propos de la baisse des normes en matière d'accessibilité des logements aux personnes handicapées. Lorsque j'ai évoqué le problème, vous vous êtes emporté, monsieur le secrétaire d'État, arguant qu'il est tout à fait possible de construire du logement évolutif en vue d'accueillir une personne en situation de handicap. Pourtant, si on interroge les professionnels sur ce point, ils parlent d'enfumage.

En effet, avec votre projet de loi, on passe de l'objectif de 100 % de logements neufs accessibles, prévu par la loi Handicap de 2005, à 100 % de logements neufs évolutifs, dont 10 % accessibles immédiatement. Afin de vous démontrer l'absurdité d'une telle mesure, l'association nationale pour l'intégration des personnes handicapées moteurs a fait un calcul simple : cet objectif aboutit pour les HLM – dans le parc privé c'est encore pire – à un logement accessible pour 30 000 habitants.

Or, statistiquement, parmi ces 30 000 personnes, 16 seront victimes d'un accident de santé invalidant, un AVC par exemple, et 1 800 âgées de 80 ans ou plus. Il y a donc là une très forte sous-estimation des besoins. En outre, ce dispositif dénie aux personnes en situation de handicap, de l'avis même des personnes concernées, le droit de rendre visite à des amis et à de la famille.

Enfin, et la presse en a fait état au cours des derniers jours, vous vous en prenez à la loi Littoral. Non seulement vous refusez nos propositions relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols, mais vous allez à l'encontre d'un consensus largement établi dans le pays : la lutte contre l'urbanisation du rivage. Selon un sondage IFOP réalisé il y a trois ans, 91 % des Français sont favorables à l'application pleine et entière de la loi Littoral.

Bien entendu, ce consensus ne va pas jusqu'à ceux qui pourraient tirer profit du contraire ! Nos côtes, messieurs les ministres, ne doivent pas être soumises à la prédation économique vorace. On ne peut les détruire qu'une fois. Comparer la Vendée aux rivages bretons vous en donnera une image frappante. Ainsi, vous prévoyez d'autoriser des dérogations à la loi Littoral sans les soumettre à une étude d'impact. C'est vrai : à quoi bon les normes environnementales ? À quoi bon les études d'impact ?

Les Bretons, les Corses et les Ultramarins tiennent à cette loi, qui a permis de préserver nos paysages côtiers. Dès lors, pourquoi l'affaiblir ? À la lecture de l'article 12, on comprend que des constructions nouvelles pourront être autorisées dans la bande littorale des cent mètres si elle est déjà bâtie et, découverte tout aussi splendide, que des décharges pourront être installées dans les espaces proches du littoral corse et dans les territoires ultramarins. Pourquoi là plutôt qu'ailleurs ? Aucune justification ne nous a été fournie. Ces dispositions ruinent trente-trois ans d'application de la loi !

Le littoral a toujours fait l'objet de nombreuses convoitises, sous forme de pressions foncières et d'urbanisation accélérée, au détriment du maintien des activités agricoles et maritimes locales, respectueuses de l'environnement et des espaces naturels riches en biodiversité. La multiplication des événements météorologiques extrêmes, tels que les tempêtes et les inondations, ainsi que l'élévation du niveau des océans, dont on estime qu'elle pourrait atteindre entre 50 cm et 1 m d'ici 2100, impose de gérer l'espace littoral avec mesure et prudence. Vous nous trouverez donc déterminés et fermes aux côtés de ceux qui luttent contre l'urbanisation sauvage du rivage.

Précarisation et mépris des règles environnementales, injustice sociale et inconséquence écologique : ce projet de loi n'est en rien adapté aux impératifs de notre temps ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*)

**M. le président.** La parole est à M. Stéphane Testé.

**M. Stéphane Testé.** Le projet de loi ELAN est éminemment important. En effet, nous tomberons tous d'accord sur le fait que le logement est l'une des préoccupations premières de nos concitoyens, sinon la principale, avec l'emploi.

Premier poste de dépenses des ménages, le logement représente 26 % du budget des Français. Il faut placer ce chiffre en regard des 4 millions de personnes qui demeurent mal logées ou privées de domicile, selon le dernier rapport sur l'état du mal-logement en France publié par la Fondation Abbé Pierre. Il s'agit donc d'un problème d'ampleur, caractérisé par une réelle inadéquation entre l'offre et la demande, laquelle contribue à une forte hausse des prix et à des dérives inacceptables, telles que la recrudescence des marchands de sommeil et l'allongement excessif des délais d'obtention d'un logement.

Nous connaissons tous le diagnostic. La plupart de ces problèmes ne sont pas nouveaux. La demande de logements est en augmentation constante dans les métropoles et les centres-villes des grandes agglomérations. Nous constatons aussi qu'une pénurie de logements freine la mobilité professionnelle, les parcours résidentiels et le développement d'un grand nombre de territoires, que l'offre de logements est inadaptée aux besoins des Français dans de nombreuses villes moyennes et que de nombreux logements sont vacants, voire dégradés, dans certains territoires ruraux.

Il est donc indispensable de mettre en place une politique du logement renouvelée, prévoyant des actions partenariales croisées entre l'État, les collectivités territoriales, les aménageurs et les acteurs économiques, tant publics que privés.

Le projet de loi n'est donc pas un texte supplémentaire sur le logement. Il a vocation à offrir une réponse globale à des problèmes concrets. Ses ambitions sont fortes : il vise à accélérer l'acte de bâtir, ce qui suppose la simplification des normes de construction et des procédures administratives, mais aussi à soutenir et encourager la production de logements en levant les verrous et les freins.

Les dispositions facilitant les grandes opérations urbaines et les opérations d'intérêt national vont dans ce sens. Pour construire davantage de logements, il est indispensable de déverrouiller certains blocages de la chaîne de production et d'actionner tous les leviers permettant de faciliter la construction. Dynamiser les opérations d'aménagement, libérer les terrains, améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme, simplifier l'acte de construire ainsi que les procédures d'urbanisme : tels sont les maillons complémentaires de cette chaîne.

Concrètement, l'objectif est d'accélérer le règlement des recours et de renforcer la lutte contre les recours abusifs, afin de faire passer la durée moyenne des délais de procédure de vingt-quatre à dix mois, ce qui permettra d'en finir avec la situation qui prévaut actuellement, dans laquelle 30 000 constructions sont bloquées par des recours abusifs.

Libérer pour offrir de nouvelles opportunités, mais aussi protéger afin de donner plus à ceux qui ont moins : ce texte renforce le modèle de logement social, favorise la mobilité et rend les attributions transparentes. S'y ajoutent de nouvelles solidarités, comme le bail mobilité, et de meilleurs outils de lutte contre l'habitat indigne, qui m'ont inspiré deux amendements.

La commission des affaires culturelles, dont je suis membre, a été saisie pour avis à propos de sept articles, en tout ou partie : les articles 1<sup>er</sup>, 2, 3, 5, 15, 20 et 28. Ils revêtent des enjeux importants, tels que le rôle et la mission des architectes des bâtiments de France ou la dimension architecturale de l'acte de construire.

Construire plus : tel est l'objet des articles 1<sup>er</sup> et 2, qui prévoient la création de deux nouveaux outils d'urbanisme, le projet partenarial d'aménagement et la grande opération d'urbanisme. Il s'agit d'encourager la création de plusieurs milliers de logements, bureaux et commerces dans le pays, notamment au cœur des principaux bassins de vie. Ces mécanismes répondent à une double logique faisant de l'État le moteur d'un nouveau partenariat avec les collectivités territoriales et les intercommunalités – instance d'urbanisme par excellence – ce dont je me réjouis.

L'article 15 du projet de loi prévoit, quant à lui, un avis simple au lieu d'un avis conforme pour l'installation d'antennes-relais au sein des périmètres relevant de la compétence des ABF. Cette mesure vise à accélérer la couverture numérique du territoire, conformément à nos engagements de campagne, repris par le Gouvernement. Il prévoit également un avis simple au lieu d'un avis conforme lorsqu'un bâtiment fait l'objet d'un arrêté de péril pour insalubrité assorti d'une ordonnance de démolition.

Enfin, il revient aux dispositions antérieures à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine – loi LCAP – en inversant le sens du silence du préfet : désormais, en cas de recours de l'autorité administrative, le silence du préfet vaudra invalidation de l'avis de l'ABF, comme c'était le cas avant 2016.

Sur ce point, il faudra être très vigilants. Le souci de simplification exprimé par le Gouvernement est légitime et nous le partageons, mais il ne doit pas entraîner une détérioration du cadre de vie de nos concitoyens ou de la qualité architecturale des bâtiments.

Enfin, la dernière grande mesure du texte sur laquelle s'est penchée la commission dont je suis membre est la sortie du secteur du logement social du champ d'application de la loi MOP. En outre, le texte revient sur une disposition introduite à l'article 83 de la loi LCAP imposant aux organismes assujettis à la loi MOP d'organiser un concours d'architecture.

Toutes ces dispositions ne servent qu'une seule et même ambition : lever tous les freins à la construction afin de construire plus, mieux et moins cher. Le logement doit rester, plus que jamais, le moteur de notre économie ainsi que le support et le vecteur de la mixité sociale et de l'emploi dans nos territoires.

À mes yeux, le projet de loi apporte une réponse satisfaisante aux diverses problématiques propres au secteur du logement, notamment grâce aux mesures de libération du foncier, à la réforme du secteur du logement social, à l'amélioration de la transparence dans l'attribution des logements sociaux, à la création du bail mobilité et à la simplification des normes de construction. C'est pourquoi je le voterai avec entrain. J'appelle les élus de tous bords à m'accompagner dans cet élan. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. Roland Lescure**, président de la commission des affaires économiques et **M. Richard Lioger**, rapporteur. Bravo !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Félix Acquaviva.

**M. Jean-Félix Acquaviva.** Les divers sujets traités par le projet de loi ELAN revêtent une importance capitale pour nos populations et nos territoires, tout particulièrement en Corse.

Une fois de plus, nous débattons dans des conditions que nous considérons comme désastreuses, pour ne pas dire assez méprisantes à l'encontre du Parlement. En effet, nous travaillons à nouveau dans le cadre du temps législatif programmé, dont l'instauration est plus que discutable au regard des principes de liberté du parlementaire et de respect minimum pour la démocratie. Peut-être est-ce un avant-goût de la prochaine réforme constitutionnelle qui nous attend ? Nous ne le souhaitons pas.

Comme le temps m'est compté, j'aborderai globalement, dans la discussion générale, la vingtaine d'amendements que je prévois de défendre, faute de temps de parole pour faire autrement. Tout d'abord, il existe en Corse – et certainement dans d'autres territoires – une rupture d'égalité en matière d'accès au logement, au bâti, au foncier. Nous nous approchons dangereusement du taux de 40 % de résidences secondaires, dont certaines sont acquises à des prix qui dépassent l'entendement.

Pendant ce temps, 20 % de la population vit sous le seuil de pauvreté ; le taux de chômage est de 10,5 % – le quatrième taux le plus élevé de France –, le revenu annuel moyen est inférieur de 10 % à la moyenne française. Ce que nous voyons, c'est une société composée d'une population locale, pauvre, qui vit en Corse toute l'année, et de riches propriétaires extérieurs présents deux à trois mois par an ! Ce sont là des réalités objectives qu'il faut rééquilibrer. Il ne s'agit pas de rejet de l'autre, de repli identitaire, ou que sais-je encore, ces arguments que l'on nous rabâche sans arrêt.

La forte attractivité touristique, saisonnière, de la Corse crée de l'inégalité devant l'accès au logement des populations qui veulent y vivre à l'année. Elle précarise l'emploi, elle freine l'installation agricole et l'implantation d'entreprises de production de biens et de services... bref, la vie économique pérenne.

Ces flux migratoires et de capitaux doivent être régulés en Corse – comme ailleurs si d'autres le souhaitent – pour réduire cette économie artificielle et pour déboucher sur une économie productive. Nous voulons sortir de cette dépendance ! Nous refusons d'être réduits à un simple refuge pour personnes fortunées ou stars en quête d'authenticité. Notre choix de société est tout autre et les Corses nous ont élus pour cela.

Voilà pourquoi nous souhaitons commencer par mettre en œuvre une vraie politique foncière, en maîtrisant notamment la fiscalité du patrimoine. Le taux de résidences secondaires doit être régulé. D'autres pays, comme la Suisse, l'ont déjà fait.

D'ailleurs, quelle ne fut pas notre surprise de découvrir dans le projet de loi un début de détricotage de la loi Littoral, au détour d'amendements en commission ! Il ne faudrait pas que les fameuses « dents creuses » se transforment en abcès, non pas dentaire, mais spéculatif... La loi Littoral est un garde-fou contre la folie spéculative pour des territoires où la pression touristique est forte et, en Corse, elle est très forte !

Dans le contexte que je vous ai décrit, pensez-vous que le libre marché va permettre la construction de logements sociaux en Corse ou sur la Côte d'Azur ? Je réponds bien sûr par la négative. J'en veux pour preuve la situation actuelle : dix-huit mois d'attente pour obtenir un logement social en Corse, où la proportion de logement social est de 9,8 % à peine, alors que la moyenne nationale est de 17 %. C'est bien normal : quel intérêt de construire des logements sociaux ? On ne peut pas faire d'argent rapide et facile, et on gèle des terrains.

En matière de logement social, nous pensions pouvoir lancer une politique cohérente, à l'échelle de la Corse, dans le cadre de la nouvelle collectivité unique. C'était bien l'esprit des ordonnances qui ont créé cette dernière, et qui anticipaient, au fond, ce que vous souhaitez faire aujourd'hui : fusionner les offices publics de l'habitat.

Mais, vous le savez, à la faveur d'une manœuvre politique adoubee par ce Gouvernement, l'ancien office public de Corse-du-Sud a finalement été laissé à la communauté d'agglomération du pays ajaccien alors que l'ancien office de la Haute-Corse, lui, rejoint bien la collectivité unique. Le bon sens aurait pourtant mené à la création d'un office unique ; mais non, vous maintenez la dérogation dans le projet de loi ! Lorsque cela vous convient, vous donnez des dérogations. Nous vous demandons, pour que votre action serve l'intérêt général, de revenir à l'esprit des ordonnances.

Je ne peux terminer sans aborder la question de la revitalisation de nos centres-villes. Nous sommes face à un « enjeu civilisationnel », pour reprendre les propos des sénateurs Martial Bourquin et Rémy Pointereau. Nous devons renouer avec la culture de la centralité, en rendant nos centres historiques plus attractifs, par une revitalisation du commerce, des lieux de culture et de patrimoine ; *in fine*, nous favoriserons ainsi le lien social.

Il est trop facile aujourd'hui de construire en périphérie et trop complexe de concevoir des projets de revitalisation commerciale en centre-ville, pour un maire. C'est un autre modèle de consommation que nous devons impulser ; le grand centre commercial à l'américaine n'est pas une fatalité, et nous le refusons.

Si ce texte ne renforce pas la mixité sociale dans les territoires, s'il ne permet pas une meilleure qualité architecturale, s'il ne préserve pas nos côtes de la spéculation foncière et immobilière, s'il ne préserve pas efficacement nos villes de l'étalement urbain périphérique, alors nous ne le voterons pas. Et non seulement nous ne le voterons pas, mais nous serons de ceux qui se dresseront contre toutes les dérives spéculatives qui en découleraient, afin d'éviter l'aggravation de la dépossession et de la fracture économique et sociale dans notre pays). (*MM. Paul-André Colombani, Michel Castellani et Serge Letchimy applaudissent.*)

**M. le président.** La parole est à M. Paul-André Colombani.

**M. Paul-André Colombani.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le rapporteur, monsieur le rapporteur pour avis

de la commission des lois, chers collègues, nous nous apprêtons à examiner un projet de loi qui aura des conséquences importantes dans les territoires, notamment en Corse.

La Corse souffre d'une pénurie de logements sociaux, conjuguée à une spéculation immobilière démesurée et irresponsable, qui empêche les gens de se loger correctement. La Corse, c'est aussi une île préservée ; or la protection de son littoral est mise en danger par de mauvaises politiques d'aménagement et par une prolifération inquiétante des constructions illégales. Le projet de loi porte sur tous ces aspects : il intervient en matière de logement social, d'urbanisme, d'aménagement du littoral, et aussi de recours contre les permis de construire.

Ce texte permet quelques avancées de bon sens, mais il comporte des limites, notamment sur l'entrave aux recours contre les permis illégaux.

Le texte de la commission introduit par ailleurs plusieurs dérogations à la loi Littoral. Je suis légitimement inquiet face à l'instrumentalisation qui pourrait être faite de ces dispositions sur notre île. Elles commandent une vigilance accrue et sans faille, alors que des élus locaux ont appelé à son détricotage. Ces élus politiquement minoritaires disposent à Paris d'une écoute disproportionnée par rapport à ce qu'ils pèsent politiquement dans l'île – environ 10 % aux dernières élections territoriales. Si l'on organise des élections mais que l'on écoute uniquement les perdants, en ignorant les gagnants, alors autant ne pas faire d'élections !

Je voulais aussi vous parler du regroupement des offices HLM, tant loué dans l'article 25. Ce regroupement vise à leur conférer une plus grande masse critique et donc à améliorer la construction de logements sociaux. Cela serait très utile en Corse où la pénurie de ces logements aggrave le phénomène d'éviction foncière, paupérisant chaque jour davantage les ménages corses précaires. Eh bien la Corse est exclue de ce dispositif par le projet de loi !

D'habitude, l'égalité républicaine est invoquée pour refuser systématiquement chaque dérogation demandée par des élus corses – ces dérogations sont pourtant dictées par le pragmatisme et rendues nécessaires tant par les spécificités sociales sur place que par la contrainte physique de l'insularité. Or ce texte accorde une dérogation pour la Corse, mais à son désavantage, puisque le regroupement des offices publics HLM de l'île est empêché !

Il y en a deux : l'un pour la Corse-du-Sud, l'autre pour la Haute-Corse. C'est déjà trop pour un si petit territoire. L'ordonnance Baylet créant la collectivité unique en 2016 avait prévu explicitement que les « offices relevant des conseils départementaux sont rattachés à la collectivité de Corse » après la disparition des départements. Pourtant, afin de faire avorter ce transfert décidé ici même, dans cet hémicycle, l'office HLM de Corse-du-Sud a été offert, de façon anticipée, par le département à la communauté d'agglomération d'Ajaccio. Précisons bien sûr que le département et l'intercommunalité étaient tenus par une majorité différente de celle qui siège à l'Assemblée de Corse.

Nous nous retrouvons donc avec un office HLM géré par une intercommunalité qui s'étend sur 5 % du territoire de la Corse-du-Sud, censé construire et distribuer des logements sociaux à Porto-Vecchio, Sartène ou Bonifacio, et donc hors du territoire de l'intercommunalité ! Cette situation serait jugée ubuesque dans n'importe quel autre département : imaginons que, dans les Bouches-du-Rhône, le maire de Marseille attribue les logements sociaux situés à Istres et à Aubagne ! Cette instrumentalisation claniste du logement

social est aussi aberrante qu’anachronique. Ces techniques appartiennent à l’ancien monde, auquel le nouveau monde ne devrait pas tendre la main.

Pourtant, ce projet de loi exclut la Corse du dispositif de regroupement des offices HLM, ce qui va permettre à la communauté d’agglomération d’Ajaccio de conserver précieusement son office HLM, et le capital électoraliste qu’il a toujours représenté pour le clanisme de l’ancien monde : un vote, un logement.

À présent, le temps législatif programmé me contraint de fait au silence, puisque les quelques minutes réparties entre les députés non-inscrits ne me permettront pas de défendre la vingtaine d’amendements que j’avais déposés. (*MM. Jean-Félix Acquaviva, Michel Castellani et M’jid El Guerrab applaudissent.*)

**M. le président.** La parole est à M. Gabriel Serville.

**M. Gabriel Serville.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, monsieur le rapporteur pour avis de la commission des lois, chers collègues, l’analyse du projet de loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique me renvoie au 11 septembre 1985 lorsque, à Kourou, François Mitterrand s’interrogeait : « comment pouvons-nous continuer à lancer des fusées sur fond de bidonvilles ? »

Trente-trois ans plus tard, et en dépit des efforts réalisés par les précédents gouvernements, la situation du logement en Guyane est toujours aussi dégradée – à l’instar d’ailleurs de la photographie nationale.

Si le logement est le premier poste de dépenses et l’une des principales préoccupations des ménages français, force est de constater que tous ne sont pas logés à la même enseigne. Avant de rentrer dans le détail du projet de loi, permettez-moi de rappeler qu’aujourd’hui, en 2018, 150 000 personnes vivent dans des logements indignes en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane et à La Réunion. Chaque jour voit son lot de victimes de faux propriétaires terriens déguisés en bons samaritains ou en marchands de sommeil peu scrupuleux. Chaque jour également, des citoyens lambda, sans histoires, fatigués de vivre dans des logements familiaux surpeuplés se tournent, faute de mieux, vers l’habitat illicite.

Le terme « bidonvilles » fait peur, et l’administration lui préfère « zones d’habitat informel », ou encore « zones d’habitat spontané ». Il traduit pourtant parfaitement la triste réalité de dizaines de milliers d’ultramarins.

Peut-on efficacement lutter contre les phénomènes de violence, peut-on efficacement combattre l’échec scolaire, peut-on réparer le climat social dégradé si l’on ne s’attaque pas aux sources communes à tous ces problèmes, c’est-à-dire le mal-logement et le malaise social qui en découle ?

Quel ne fut pas mon enthousiasme à l’annonce des ambitions du Gouvernement, ambitions que nous partageons tous ici sur ces bancs : loger plus, loger mieux ! Cet enthousiasme a été aussitôt éteint par le constat de l’absence totale des outre-mer dans ce texte – mais c’est l’habitude de ce Gouvernement – mais par l’évidence du postulat idéologique dont il est imprégné. Il n’avance qu’une réponse libérale qui ne viendra assurément pas améliorer la situation du logement dans notre pays, bien au contraire. Il n’y a aucun suspense : ce texte va encore fragiliser les plus modestes.

Pourtant, c’est bien le porte-parole du Gouvernement qui annonçait il y a quelques jours que « les droits de l’homme pauvre » étaient au cœur de l’agenda de la majorité. J’ai eu beau chercher, j’avoue que cela ne m’a pas sauté aux yeux à la lecture de ce projet de loi. C’est sûrement la défense des « droits de l’homme pauvre » qui pousse le Gouvernement à qualifier le logement de bien marchand, de bien de consommation, voire, au mieux, de bien d’usage. Mais jamais, au grand jamais, il n’est vu comme un droit, alors même que le droit au logement revêt un caractère constitutionnel, et que la loi du 5 mars 2007 l’a érigé en droit opposable.

C’est certainement cette même défense des « droits de l’homme pauvre » qui justifie l’affaiblissement des bailleurs sociaux au bénéfice des opérateurs privés et au mépris total d’un modèle fondé sur l’économie sociale et solidaire. À n’en point douter, ce choix sera fortement dommageable dans les outre-mer, où le logement social concerne 600 000 personnes et pèse environ 2 milliards d’euros d’investissement dans le BTP.

« Loger plus, loger mieux », c’est une ambition qui aurait dû tous nous réunir. Pourtant votre projet réussit l’exploit de susciter la fronde de l’ensemble des acteurs de la filière, tant les solutions que vous avancez paraissent inadaptées et en opposition totale avec l’histoire de notre pays.

La question de la financiarisation du modèle des bailleurs sociaux, contrepartie de la baisse des aides personnalisées au logement, les APL, que vous nous avez imposée, me laisse particulièrement perplexe.

Vous semblez vouloir reproduire un modèle anglo-saxon qui a pourtant largement démontré ses failles et sa contre-productivité. Mais alors comment imaginer par ailleurs qu’il puisse être judicieux de sortir de la contractualisation de la loi relative à la maîtrise d’ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d’œuvre privée, dite loi MOP, qui permet pourtant de garantir la transparence de l’usage de l’argent public ? Vous ouvrez littéralement la porte à des abus lors des appels d’offres.

*Quid* de la pérennisation de la dérogation en matière de conception-réalisation qui ne profite qu’aux grands groupes, et conduira probablement à l’asphyxie du tissu de PME et TPE du secteur local du bâtiment, alors même que nos entreprises ultramarines sont déjà fortement fragilisées, et ne supportent plus la concurrence inhumaine que leur imposent les majors nationales ?

Non, monsieur le ministre, le logement n’est pas un produit financier ! Je l’ai déjà dit, il s’agit d’un droit, que nous devons tous placer au cœur de notre projet de société – société dont les personnes âgées, comme les personnes à mobilité réduite, font partie intégrante.

Dans l’attente de l’analyse des nombreux amendements déposés, je voudrais d’ores et déjà vous exprimer mon opposition à votre vision libérale et quantitative, qui laisse trop peu de place à la qualité et au social. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. le président.** La parole est à M. François Jolivet.

**M. François Jolivet.** Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d’État, avec ce projet de loi, vous portez sur les fonds baptismaux la restructuration du monde HLM. Vous aviez le choix entre continuer à faire comme avant, pour ne pas être ennuyés, et avoir le courage d’agir.

Mon intervention portera bien entendu sur le secteur HLM. Par la même occasion, je répondrai à celles et ceux qui considèrent que ce projet de loi remettrait en cause la mixité sociale. Selon moi, c'est tout le contraire !

Cela fait longtemps – près de trente ans – que l'on entend parler de la restructuration du secteur HLM dans cet hémicycle. L'article 52 du projet de loi de finances pour 2018 a sans doute accéléré cette transformation.

Avec la création des sociétés anonymes de coopération, que vous serez amenés à autoriser, mes chers collègues, les organismes HLM auront la possibilité de se rassembler pour mieux agir. Toutefois, monsieur le ministre, cette responsabilité de restructuration exige des préalables de votre part. Là encore, il vous faudra être courageux. Il vous faudra d'abord valider la trajectoire économique et sociale des organismes HLM rassemblés pour déterminer si ces ensembles construits et pensés atteindront l'équilibre économique et sauront assumer leur rôle social. Enfin, monsieur le ministre, vous qui avez été sénateur, il vous appartiendra de convaincre les exécutifs des collectivités territoriales qu'ils pourront mener une politique du logement sur leur territoire sans pour autant contrôler 100 % des organismes qui intégreront peut-être un jour ces fameuses sociétés de coopération HLM.

Cela est possible ! Même si François Pupponi a quitté l'hémicycle, je relève que la commune de Sarcelles ne compte aucun organisme HLM : cela ne veut pas dire pour autant qu'elle ne compte pas de logement social et qu'elle ne mène pas de politique de l'habitat.

**M. Serge Letchimy.** François Pupponi s'est absenté, mais je lui transmettrai votre remarque. Il va vous répondre.

**M. François Jolivet.** Cela veut bien dire qu'un élu territorial n'a pas à gouverner un acteur opérationnel pour construire sa ville : à travers les documents d'urbanisme, notamment les programmes locaux de l'habitat – PLH – et les schémas de cohérence territoriale, il peut peser sur la politique de l'habitat menée sur son territoire.

**M. Olivier Damaisin.** C'est vrai !

**M. François Jolivet.** Il vous faudra aussi penser, monsieur le ministre, aux organismes HLM qui n'auraient peut-être pas la chance de pouvoir intégrer ces sociétés anonymes de coopération. Il appartiendra à l'État de faire en sorte que ces offices, parfois isolés, puissent trouver leur place dans la restructuration du monde HLM.

N'oublions pas que les organismes de logement social travaillent avec l'épargne des Français, l'argent du livret A. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, historiquement, la Caisse des dépôts et consignations a toujours exigé une garantie financière des collectivités territoriales, non pour préserver ses intérêts, comme l'affirment ceux qui ont oublié l'histoire, mais simplement pour préserver l'épargne des Français. Notre responsabilité collective est grande, mais je sais que vous saurez l'assumer. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM. – M. M'jid El Guerrab applaudit également.*)

Contrairement à ce que certains disent – mais je reconnais que je peux me tromper –, ce projet de loi est porteur d'espoirs et va marquer une évolution profonde du peuplement et du patrimoine des organismes HLM.

**M. Serge Letchimy.** En vendant le parc HLM !

**M. François Jolivet.** Comme vous, monsieur le ministre, je considère que le système HLM doit pouvoir s'auto-porter. Dans ce texte, vous favorisez la vente aux occupants ; heureu-

sement, vous n'interdisez pas la vente de ce patrimoine à des personnes morales de droit privé. Ainsi, vous aidez les organismes HLM à se lancer dans une stratégie de vente – je sais notamment qu'Action logement est en train d'élaborer une telle stratégie.

Derrière cette volonté, vous encouragez en réalité une transformation extrêmement forte. Alors que le législateur se gargarise depuis des années du principe de mixité sociale, qu'il ne définit pas parce qu'il n'en a pas le courage – on sait ce qu'il faudrait faire ou ne pas faire, mais on ne dit pas comment le faire –,...

**M. Richard Lioger, rapporteur et M. Vincent Thiébaud.** Exactement !

**M. François Jolivet.** ...vous permettez enfin le passage du principe ésotérique de mixité sociale au principe très connu de mixité des statuts d'occupants dans un ensemble immobilier.

**M. Serge Letchimy.** Par la paupérisation !

**M. François Jolivet.** C'est une vraie révolution.

Hier, le président Mélenchon évoquait Haussmann, préfet du département de la Seine à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle – qui fut, en quelque sorte, le premier chargé d'une GOU, grande opération d'urbanisme. L'empereur Napoléon III lui avait donné l'obligation d'assainir la ville de Paris d'un point de vue environnemental, de construire des ensembles – à l'époque, c'était l'État qui s'en chargeait – et de faire en sorte que tous les habitants des immeubles démolis pour l'ouverture des nouvelles rues soient relogés dans les nouveaux bâtiments construits. Ce fut le premier grand programme d'aménagement. Dans ces immeubles haussmanniens, le rez-de-chaussée était consacré à un certain type de population. Les habitants des étages étaient tous locataires : au premier et au deuxième étages résidaient les gens les plus fortunés, tandis que les troisième, quatrième, cinquième et sixième étages étaient occupés par des gens moins fortunés. La mixité sociale existait.

Ce n'est qu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle que ces patrimoines ont commencé à être cédés. Certains occupants ont acheté leur appartement, tandis que ceux qui n'en avaient pas les moyens conservaient le statut de locataire. Dans un même immeuble coexistaient donc des gens riches et des gens pauvres : la mixité sociale existait.

Arrivent les années 1950. Après la Libération, il faut reconstruire la France. On invente alors la technique des loyers de 1948, avec des équivalents de confort. Les locataires des immeubles haussmanniens voient leur loyer augmenter. Les propriétaires – ceux qui ont pu acheter un patrimoine et qui l'ont mis en location – sont amenés à faire des travaux, puisque la loi de 1948 leur a donné de l'argent pour qu'ils remettent sur pied des immeubles qui tombaient par terre. Alors que les loyers augmentent, de nombreux locataires n'ont plus les moyens de les payer : les moins riches quittent ces ensembles immobiliers par l'ascenseur ! C'est ainsi que les immeubles haussmanniens de Paris sont devenus des ghettos pour riches.

**M. Michel Castellani.** Parallèlement, on a créé des ghettos pour pauvres !

**M. François Jolivet.** Seuls des enfants de propriétaires ou de gens fortunés sont scolarisés dans les écoles alentour. Croyez-en quelqu'un qui connaît bien le monde HLM et qui y a même vécu : d'autres enfants sont amenés à fréquenter des écoles où il n'y a que des enfants de locataires.

Cela ne fonctionne pas. Si l'on fait un peu de *benchmark*, pour reprendre l'expression de Stéphane Peu, aucun autre pays d'Europe ne connaît de tels îlots ou grands quartiers uniquement habités par des locataires. Ce qui compte, c'est la possibilité pour le fils du médecin de rencontrer le fils du jardinier ou du mécanicien.

**M. Serge Letchimy.** Dans ce cas, il faut organiser la copropriété !

**M. Richard Lioger, rapporteur.** Oui, monsieur Letchimy, mais cela n'a pas marché.

**M. François Jolivet.** La cohésion sociale, c'est la mixité des statuts d'occupants.

**M. Vincent Thiébaud et M. M'jid El Guerrab.** Très bien !

**M. François Jolivet.** Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, vous pourrez vous appuyer sur la majorité, mais il faudra tenir bon. Beaucoup voudraient que rien ne change pour ne pas être ennuyés.

**M. Richard Lioger, rapporteur et M. Vincent Thiébaud.** Exactement !

**M. François Jolivet.** Votre projet de loi est porteur de transformation ; or, transformer, c'est faire en sorte que le quotidien des gens évolue et que le fils du locataire puisse fréquenter la même école que le fils du propriétaire.

**M. Fabien Di Filippo.** Il faut avoir la foi !

**M. François Jolivet.** Puisque vous connaissez ma pugnacité, je voudrais aussi vous dire qu'un certain nombre de parlementaires de la majorité ont déposé des amendements. J'espère que vous les écouterez avec bienveillance afin de faire progresser ce projet de loi qui, à mon avis, bouleverse positivement un entre-soi bien compris entre de nombreux acteurs du logement dans notre pays.

Permettez-moi de vous dire une dernière chose, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État. Je sais que vous partagez mes valeurs. J'aime à dire que le service public est le dernier bien qui appartient à celui qui n'a plus rien. Le service public social du logement est donc le dernier bien de celui qui ne veut pas être à la rue. Aucune disposition de ce texte ne peut laisser imaginer que ce serait votre souhait le plus cher, contrairement à ce qu'ont laissé entendre certaines caricatures exprimées à cette tribune.

**M. Roland Lescure, président de la commission des affaires économiques, M. Richard Lioger, rapporteur et M. Vincent Thiébaud.** Très bien !

**M. François Jolivet.** Je connais vos valeurs et je sais qu'elles sont partagées par la majorité et par de nombreux députés qui siègent sur nos bancs. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et MODÈM. – M. M'jid El Guerrab applaudit également.*)

**M. Fabien Di Filippo.** Un bon point pour M. Jolivet !

**M. le président.** La parole est à M. Michel Castellani.

**M. Michel Castellani.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, tout d'abord, je tiens à dénoncer une fois de plus et avec la plus grande fermeté la décision de recourir à la procédure du temps législatif programmé. Conséquence directe et pratique : le temps de parole des députés Pè A Corsica, qui aurait pu s'élever, en procédure ordinaire, à 120 minutes, se trouve réduit à une quinzaine de minutes. Quinze minutes à trois députés pour aborder des sujets cruciaux – en particulier pour notre île, mais pas seulement – comme le logement social, la loi littoral, le

développement numérique de nos villages, les règles d'urbanisme et de construction ou encore la lutte contre la prolifération des centres commerciaux. Une fois de plus, le Gouvernement entretient une distance pour le moins dommageable à l'égard de certains représentants du peuple. Nous le regrettons fortement.

J'en viens au programme du jour. Avec ce projet de loi ELAN, vous vous inscrivez dans une longue série de textes qui mettent frontalement en cause une certaine vision des rapports sociaux et des territoires.

Nous avons eu l'occasion de nous exprimer sur l'évolution programmée du droit du travail, du modèle social en général, sur le nécessaire respect dû aux minorités et aux territoires. Nous avons rappelé que le développement, souhaitable, va au-delà de la simple croissance économique et qu'il intègre fortement de nombreuses valeurs humaines, culturelles et sociales. Ce sont précisément ces dimensions qu'il convient à tout prix de préserver, partout et toujours.

Politiquement, vous proposez un monde nouveau. Soit, mais qu'il établisse clairement la frontière entre les mondes du travail, de l'économie et de la finance, entre l'esprit d'initiative, positif, et la volonté spéculative, destructrice d'emplois et de justice sociale. Qu'il cherche à lutter contre l'uniformisation des modes de vie et prenne en compte les racines culturelles, qui font la richesse des territoires et participent à la personnalité de chaque citoyen. Qu'il s'efforce de maîtriser une mondialisation aujourd'hui galopante, fondamentalement injuste, ayant pour totems la consommation et la recherche du profit à tout prix. En matière d'aménagement – c'est le sujet du jour –, qu'il s'inscrive toujours plus dans la logique du développement durable, de la promotion des énergies renouvelables et de la protection de la vie animale. Qu'il soutienne clairement les lois protectrices du milieu naturel, en particulier la loi littoral que tant de personnes cherchent aujourd'hui à contourner. Qu'il protège nos territoires des abus de la spéculation, toujours à l'affût. Qu'il bloque toutes les tentatives de dérogations, toujours plus insidieuses, aux règles de la construction.

Il y a dans ces choix d'aménagement des contradictions à gérer. Elles sont d'autant plus redoutables qu'elles engagent véritablement le cadre de vie d'aujourd'hui, mais également les bases mêmes de la vie des générations futures. C'est pourquoi il convient de s'accrocher aux principes fondamentaux.

La famille politique à laquelle j'appartiens n'a pas combattu tant d'années, dans des conditions si difficiles, ni consenti tant de sacrifices pour laisser aujourd'hui avancer de façon rampante des tentatives destructrices, notamment celles qui entendent miner la loi littoral. C'est clair : nous ne voulons pas laisser – nous ne laisserons pas ! – prévaloir une logique dominante de marché débridé et d'appât du gain sur une vision maîtrisée, politique et écologique, du territoire.

Nous nous prononçons donc clairement, en Corse comme ailleurs, pour une protection du patrimoine naturel et foncier, pour la revitalisation des zones rurales et de montagne, pour une accession plus facile à la propriété dans le secteur du logement social, pour la rénovation du parc existant, pour le développement du numérique dans nos villages et pour l'aménagement raisonné de nos villes : autant de sujets que nous aurions pu développer si la possibilité nous en avait été donnée.

Plus que jamais, le Gouvernement et le législateur que nous sommes, mais aussi l'ensemble des citoyens, nous sommes tous confrontés à des choix fondamentaux. Je le dis sans vouloir donner de leçons, car j'ai conscience de la difficulté :

il convient d'équilibrer, d'arbitrer entre un aménagement réaliste, qui est la réponse concrète aux besoins immédiats, et la préservation des richesses foncières et naturelles. Assurer le présent et garantir l'avenir : ce n'est pas simple, c'est même fondamentalement antinomique, mais c'est, *volens nolens*, impératif. (*Applaudissements parmi les députés non inscrits et sur les bancs du groupe NG.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Stéphanie Do.

**Mme Stéphanie Do.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le président de la commission des affaires économiques, madame et messieurs les rapporteurs, chers collègues, dès le début du quinquennat, le ministère de la cohésion des territoires a fait état d'une stratégie pour le logement, laquelle fait partie intégrante d'un plan global d'aménagement logement et numérique pour la France établi par le Gouvernement.

Celui-ci a voulu créer un groupe de travail, dont j'ai eu l'honneur d'être présidente, composé de députés de la majorité et du groupe MODEM et dont la mission a été de dresser un état des lieux de la politique du logement. À partir de nombreuses auditions des acteurs clés du secteur, nous avons pu évaluer la stratégie du Gouvernement et ces acteurs ont eu la possibilité d'exprimer leur satisfaction et leurs préoccupations, ce qui leur a permis de proposer des améliorations aux mesures proposées.

Au terme des travaux menés, nous avons réalisé un rapport permettant de faire un diagnostic de la situation du logement et de dégager des solutions, dont certaines ont été reprises dans le projet de loi ELAN. Parallèlement, une conférence de consensus s'est tenue au Sénat, à l'initiative du président Larcher et avec l'accord du ministre. Certains députés du groupe de travail y ont participé activement, dont MM. et Mmes les rapporteurs et le responsable du texte, que je salue pour leur investissement.

Permettez-moi, chers collègues, de dresser un état des lieux de la situation du logement en France. Le logement représente aujourd'hui 40 milliards d'euros de dépenses publiques chaque année et un tiers du budget des ménages – chiffre en augmentation –, avec des zones tendues dans lesquelles les ménages peinent à se loger et d'autres zones dans lesquelles ce sont les logements qui ne trouvent pas preneur, comme les territoires ruraux ou les centres-villes dégradés. Le logement, en quelques chiffres, ce sont 4 millions de mal-logés et 143 000 personnes sans domicile, soit une hausse de 50 % entre 2001 et 2015.

Le logement, ce sont, enfin, des décennies de politiques qui ne sont plus assez en phase avec les changements de la société et dont le principal défaut est de relever davantage de la réaction que de l'anticipation. Il existe une demande de logements en constante augmentation, qui n'a pas été anticipée du fait du développement des mobilités professionnelles, de la mutation du modèle familial et de la hausse du besoin de logements modulables, connectés, et écologiques.

L'objectif premier du projet de loi ELAN est de répondre à toutes ces difficultés. Ce texte est destiné à tous les acteurs du logement, à tous nos concitoyens, à ceux qui logent dans les villes comme dans les campagnes. Il s'agit d'encourager la construction et la rénovation du parc bâti, de donner des moyens aux acteurs concernés par cette transformation et de lutter contre les inégalités territoriales, le tout sans jamais renoncer à aider les plus modestes.

Ce projet de loi est structuré en quatre titres. Le titre I<sup>er</sup> vise à simplifier les normes de construction et les documents d'urbanisme, à accélérer les jugements, à sanctionner les recours abusifs et à faciliter la transformation des bureaux vacants en logements grâce à un bonus de constructibilité.

J'ai eu, en tant que rapporteure pour avis lors de la loi de finances pour 2018, l'honneur d'apporter mes propositions, qui ont été reprises dans le titre II. L'une d'elles a pour objet de donner un délai aux bailleurs sociaux pour se restructurer et je me réjouis qu'elle ait été retenue. Autre point important du deuxième titre : la simplification de l'accession à la propriété pour les locataires de HLM, qui donnera plus de moyens aux bailleurs pour construire de nouveaux logements. À cet égard, je me suis exprimée en faveur du maintien de l'APL accession, qui permet justement au public concerné d'acquiescer ces logements. Mon souhait a été en partie satisfait, puisque l'APL accession est maintenue en zone détendue.

L'objectif du titre III est de mieux répondre aux besoins de chacun grâce à plus de transparence dans les attributions, une meilleure mobilité au sein du parc, la création d'un bail mobilité et le respect d'objectifs de production de logements intermédiaires.

Le titre IV, enfin, vise à améliorer le cadre de vie des Français, objectif primordial qui se concrétise par la rénovation des centres des villes moyennes et la lutte contre l'habitat indigne ainsi que contre les marchands de sommeil. Il s'agit enfin de promouvoir la rénovation énergétique et un meilleur accès au numérique.

En conclusion, ce projet de loi est porteur de transformations majeures en matière de logement. C'est pourquoi je m'engage à le défendre avec force aux côtés du Gouvernement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à M. M'jid El Guerrab.

**M. M'jid El Guerrab.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je commencerai mon propos par une référence à un philosophe, que j'affectionne beaucoup, Michel Serres : « Habitats premiers. Le lieu matriciel où nous résidâmes neuf mois. [...] Héritière lointaine de ces gîtes primitifs, la maison, enfin. » Comme l'indique le philosophe dans son livre *Habiter*, les problématiques liées à l'habitat sont anciennes, mais demeurent l'une des principales préoccupations contemporaines. Cette question touche des millions de nos concitoyens, en raison du manque de logements, de leur prix sans cesse croissant qui les rend inaccessibles pour de nombreuses familles ou de leur performance énergétique insuffisante.

À travers la question de l'habitat se pose celle de la mutation permanente de nos sociétés. Vivre-ensemble, innovations technologiques, crise énergétique à venir, évolution des familles, besoins fondamentaux : les défis qui nous assaillent sont nombreux.

Un premier pas en la matière a été fait en 2010 avec le programme « Habiter mieux ». Il nous faut désormais poursuivre la démarche entreprise.

Habiter mieux, c'est d'abord favoriser la transition énergétique et la lutte contre la précarité énergétique. Rappelons quelques chiffres : selon le plan de rénovation énergétique présenté en novembre dernier, le nombre de « passoires thermiques » s'élève à 7 millions, dont 3,8 millions occupées par des ménages en situation de précarité. C'est beaucoup trop. Nous devons tout faire pour redynamiser la rénovation des logements et permettre à tous de vivre dans un habitat durable et économique. En réalisant de

simples petits travaux, comme le fait de changer des ampoules ou de recouvrir les conduits d'eau chaude, on peut faire baisser les charges de 300 à 400 euros par an. Ainsi, lutter contre cette précarité énergétique, c'est aussi augmenter le pouvoir d'achat des ménages, notamment des plus modestes.

**M. Bertrand Pancher.** C'est vrai !

**M. M'jid El Guerrab.** Parce qu'habiter mieux, c'est aussi promouvoir, par le développement durable, plus de justice sociale en facilitant l'accès de tous à un logement de qualité et à un coût raisonnable, le logement social est un pilier du modèle français.

**M. Bertrand Pancher.** Oui !

**M. M'jid El Guerrab.** Le projet de loi ELAN propose, d'une part, de construire plus de logements sociaux dans le secteur HLM, ce qui nécessite une convergence de tous les acteurs.

Rappelons, à cet égard, le rôle déterminant de la Caisse des dépôts et consignations – CDC –, premier financeur du logement social dans notre pays. L'an dernier, les prêts sur fonds d'épargne ont permis de financer la construction ou l'acquisition de 109 500 nouveaux logements sociaux. Un logement neuf sur trois construit en France est un logement social financé par la Caisse. Comme l'indique Olivier Mareuse, patron du fonds d'épargne, le livret A n'est pas de l'argent qui dort : il est prêté, à hauteur de 185 milliards d'euros, aux bailleurs sociaux pour financer la construction de logements sociaux et des projets portés par les collectivités locales.

Je plaide pour que la CDC joue un rôle accru dans l'intermédiation entre bailleurs et locataires. En cela, je soutiens François Jolivet, rapporteur spécial de la partie logement de la mission « Cohésion des territoires » dans le cadre du projet de loi de finances pour 2018, qui a déposé un amendement cosigné par plusieurs députés. J'espère, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, que cet amendement sera adopté.

Soyons fiers de ce système unique dans le monde. Transformer de l'épargne liquide en finançant des projets de long terme, voilà une belle illustration du meilleur entre le public et le privé : financer l'intérêt général et, en même temps, être un investisseur institutionnel dans le domaine privé.

Le texte ELAN propose, d'autre part, de faciliter la vente de logements sociaux. À cet égard, ne cédon pas à la velléité spéculatrice de certains. Ne vendons pas ce qui coûte cher pour construire dans les banlieues, sous peine de retomber dans ce que nous avons appelé la « ghettoïsation ». Si je ne suis pas contre le principe de la vente, celle-ci doit d'abord se faire en faveur des personnes qui y vivent et aider les plus modestes à acquérir un logement, même au centre de Paris. Sinon, nous procéderions à une forme d'éviction des plus pauvres vers les banlieues. Nous devons au contraire favoriser la mixité sociale et générationnelle, ainsi qu'une meilleure intégration des personnes handicapées ou en perte d'autonomie. J'ai d'ailleurs déposé plusieurs amendements en ce sens et j'espère qu'ils seront adoptés.

Pour finir, je citerai encore une fois Michel Serres : « celui qui n'a jamais été pris dans les bras de quelqu'un n'a jamais habité ». Monsieur le ministre, cher Jacques, le Cantalou de naissance que je suis vous dit : habitons ensemble ces quelques jours et ces quelques nuits ! (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**M. Bertrand Pancher.** Bravo !

**M. le président.** La parole est à M. André Chassaigne.

**M. André Chassaigne.** J'arrive à l'instant de la commission des affaires européennes et je suis un peu essoufflé...

Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le président de la commission, madame et messieurs les rapporteurs, dans *Le Monde comme il ne va pas*, Gilbert Keith Chesterton, grand pourfendeur des usuriers dont il dénonçait l'utopie capitaliste, écrivait en 1910 : « Avec les cheveux roux d'une gamine des rues, je mettrai le feu à toute la civilisation moderne. Puisqu'une fille doit avoir les cheveux longs, elle doit les avoir propres ; puisqu'elle doit avoir les cheveux propres, elle ne doit pas avoir une maison mal tenue ; puisqu'elle ne doit pas avoir une maison mal tenue, elle doit avoir une mère libre et détendue ; puisqu'elle doit avoir une mère libre et détendue, elle ne doit pas avoir un propriétaire usurier ; puisqu'elle ne doit pas avoir un propriétaire usurier, il doit y avoir une redistribution de la propriété ; puisqu'il doit y avoir une redistribution de la propriété, il doit y avoir une révolution. » Nous sommes en 1910.

La révolution à laquelle appelle ici le grand écrivain britannique n'a évidemment pas grand-chose à voir avec l'entreprise de libération des initiatives et de simplification des normes à laquelle vous prétendez une nouvelle fois vous livrer dans ce texte, dans le sillage de la révolution – mais révolution ultralibérale – macroniste. Votre ambition n'est pas de tordre le cou aux usuriers, mais au contraire de dérouler le tapis rouge aux promoteurs et aux investisseurs institutionnels.

Sous prétexte de répondre à l'urgence en matière de logement et d'encourager la production de logements, vous nous proposez dans ce texte de mettre à mal notre modèle HLM, d'exciter l'appétit des investisseurs privés, de réduire le pouvoir des maires et de contourner les normes d'accessibilité, les normes architecturales et les normes environnementales.

Monsieur le ministre, on ne peut pas vous reprocher de ne pas être fidèle à la ligne idéologique du Président de la République. Vous vous y cramponnez au contraire avec un dogmatisme sans faille – à moins que ce ne soit une forme de fidélité résignée devenue une occupation de tous les instants. Le dogme de l'infailibilité libérale proclamé à l'occasion de la montée sur le trône d'Emmanuel Macron continue de saper les droits collectifs qui forment le patrimoine social de notre pays, en opérant de stupéfiants retours en arrière. Le fait a été souligné ce matin par mon collègue Stéphane Peu, qui est, comme vous le reconnaîtrez, un fin spécialiste du dossier et un bien meilleur connaisseur de ces questions que je ne peux l'être.

En matière d'urbanisme, vous ne nous proposez pas moins que de revenir quarante à cinquante ans en arrière, avant les lois de décentralisation, à l'époque de l'urbanisme autoritaire et bureaucratique.

Peut-être souffrez-vous, messieurs du Gouvernement, du syndrome du poisson rouge : les poissons rouges ont une mémoire de seulement quelques secondes, pense-t-on, ce qui leur permet de trouver le paysage nouveau à chaque tour du bocal. Comme l'homme recommence toujours les mêmes conneries – pardonnez-moi pour cette expression –, cela tendrait à confirmer que l'homme descend bien du poisson – un poisson de la Jordanne ou de la Truyère, bien évidemment !

C'est ainsi que vous portez sur les fonts baptismaux de nouveaux mécanismes de contractualisation – les contrats de projet partenarial d'aménagement, dits PPA, et les grandes opérations d'urbanisme, dites GOU – afin, dites-vous, « de



donner aux acteurs locaux les moyens d'atteindre des objectifs ambitieux de production de logements tout en travaillant sur le développement de leurs territoires. »

Dans les faits, ces deux outils dérogoires au droit commun des opérations d'aménagement transféreront au président de l'intercommunalité de la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme ou encore la possibilité pour l'EPCI – établissement public de coopération intercommunale –, après accord du préfet, de créer et de gérer, en lieu et place des communes, des équipements publics relevant de leur compétence, même si ces dernières y sont défavorables. L'Association des maires de France a dénoncé à raison une « atteinte injustifiée à la légitimité démocratique du maire et de son équipe, élus sur la base d'un projet de territoire. » Elle demande aussi l'éligibilité des communes au dispositif, au même titre que les intercommunalités.

Nous avons, avec ce texte, une nouvelle illustration de la volonté de priver les citoyens et leurs élus de moyens d'intervention. Si je parle de nouvelle illustration, c'est que nous nous situons ici dans la droite ligne des mesures prises en février au nom de la simplification des normes et de l'efficacité. Je pense à l'autorisation donnée aux préfets de prendre des mesures qui « auront pour effet d'alléger les démarches administratives, réduire les délais de procédure ou favoriser l'accès aux aides publiques » pour « un motif d'intérêt général » ou « l'existence de circonstances locales », sans qu'ils aient été précisément définis par le Gouvernement. Comme disait Marcel Pagnol : « Il faut se méfier des ingénieurs, ça commence par la machine à coudre et ça finit par la bombe atomique. »

Emblématique est à cet égard le sort réservé dans ce texte à la loi de février 2015, dite loi Abeille, sur laquelle j'étais beaucoup intervenu durant les débats sous la législature précédente, concernant le déploiement des antennes relais. Alors que cette loi était motivée par une préoccupation de santé publique et de fonctionnement démocratique de l'implantation et du déploiement des installations de téléphonie mobile et internet, alors que cette loi donnait un rôle aux pouvoirs locaux et aux communes en matière de concertation avec les riverains, vous avez décidé de revenir au droit antérieur pour la plus grande satisfaction des opérateurs mais sans doute pas pour celle des personnes électrosensibles, qui voit leur santé affectée par l'exposition aux ondes.

Non contents d'affaiblir le pouvoir des maires et de contourner les normes environnementales, votre projet de loi s'attaque également aux normes architecturales ; cela a été dit par plusieurs intervenants. Le Conseil national de l'ordre des architectes dénonce une « destruction des outils de qualité architecturale catastrophique pour le cadre de vie ». La suppression des concours d'architecture, dont les bailleurs sociaux pourront désormais se passer, et le démantèlement de la loi de 1985 sur la maîtrise d'ouvrage publique sont des reculs historiques, extrêmement préoccupants dans la mesure où ils ruinent les efforts accomplis pendant des décennies pour améliorer la qualité architecturale du logement social. Vous nous proposez, là encore, un bond en arrière d'un demi-siècle.

Un dernier mot pour évoquer l'article 15 du projet de loi, qui s'attaque à l'avis conforme des architectes des bâtiments de France en vue d'accélérer et de faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme. Autant le dire clairement : cet article se soldera par l'autorisation de destruction de bâtiments anciens dans les zones patrimoniales gérées aujourd'hui par les architectes des bâtiments de France.

L'article est certes aujourd'hui, je le reconnais, de portée limitée mais c'est la porte ouverte à de futures extensions de ces exceptions, voire à la disparition totale de l'avis conforme.

Ainsi, alors que s'est développée dans notre pays, au fil des siècles, une conscience raisonnée d'un héritage patrimonial et culturel, la conscience que notre espace de vie n'est pas hors de notre histoire, vous porterez atteinte à des traces essentielles. Nous avons même entendu hier soir une oratrice s'attaquer à l'archéologie préventive. Vous ouvrez une boîte de Pandore, et je ne sais pas jusqu'où cela peut aller !

Je pourrais évoquer encore les atteintes du même ordre à la loi Littoral. Nous sommes avec ce texte, sous les dehors du volontarisme, engagés dans une formidable entreprise de démolition aux accents thatchériens. Il va sans dire que nous nous attacherons, dans le maigre temps qui nous est imparti avec la procédure du temps législatif programmé, à en démonter les faux-semblants et à mettre au jour les vrais dangers.

Quoique ! Je vous remercie de nous avoir permis de grignoter quelques dizaines de minutes supplémentaires en déposant tardivement une dizaine d'amendements après l'expiration du délai opposable aux députés. Au regard de votre expérience de parlementaire, nous avons bien conscience que c'est un geste de générosité à l'endroit de la représentation nationale et non pas le résultat d'un train de sénateur de votre équipe.

Nous ne doutons pas non plus de votre volonté de répondre, avec ce projet de loi, à la situation désastreuse du logement dans notre pays. Nous ne mettons pas en cause votre volonté – j'allais presque dire votre éthique – ; la question n'est pas là. Chacun de vos articles, du moins dans les perspectives que vous avez dessinées, est sans doute un élément mûrement réfléchi, destiné à s'intégrer dans un projet plus large de modification de l'ensemble d'un puzzle, le puzzle social, qui s'est constitué année après année. Mais ce puzzle social, notamment sur le logement social, s'est constitué au fil de luttes menées par les citoyens et leurs élus. Le tableau final n'est pas très réjouissant dans ce projet de loi, comme dans tant d'autres depuis un an.

Vous vous tromperiez, monsieur le ministre, si vous étiez amené à penser que nous serions dans une simple posture – mais je sais que vous ne le pensez pas. Suivant la réplique de Michel Audiard, dans *Mélodie en sous-sol*, « L'essentiel, c'est de râler. Ça fait bon genre. » Mais je ne doute pas que vous êtes loin de penser cela des députés de la Gauche démocrate et républicaine, des députés communistes ! Les diverses interventions des députés du groupe dressent des analyses certes sévères mais toujours étayées de propositions qui, je l'espère, ont ébranlé vos certitudes et bousculé votre pugnacité d'enfant de la Haute Auvergne.

Pour terminer, je ne peux résister à l'envie de vous citer un très beau texte d'Alexandre Vialatte. « L'Auvergnat se compose, en gros, de la tête, du tronc et des jambes. Avec la tête, il pense l'économie, avec les membres, il la réalise, avec les mains, il la met dans le tiroir. J'aime l'Auvergnat. Il est utile et agréable. Il manquerait s'il n'était pas là. Il porte le charbon, il sert la limonade. Il écrit des « Pensées », il libère l'Amérique, mange le lard et vend son torrent au détail. Ses routes sont pavées d'améthystes. Il a inventé le baromètre. On lui doit la fourme à points bleus. Bref, il est agréable à vivre et instructif à fréquenter. » C'est tiré de *L'Auvergne absolue*, d'Alexandre Vialatte.

Je ne voudrais pas qu'un Auvergnat, comprimant son parapluie contre son cœur au cœur d'un ministère, fasse ajouter, même à contrecœur, à cet inventaire la phrase suivante : « Il est agréable à vivre, il est instructif à fréquenter, certes, mais il a liquidé le logement social. » Cela serait regrettable. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. le président.** La parole est à M. Ludovic Pajot.

**M. Ludovic Pajot.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le président de la commission, mesdames et messieurs les rapporteurs et rapporteurs pour avis, le logement constitue une préoccupation majeure pour nos compatriotes. Il occupe le premier poste dans leur budget et représente un élément essentiel de leur vie quotidienne. Et pourtant notre pays est confronté à une crise du logement sans précédent. Un nombre croissant de Français sont sans domicile fixe et le mal-logement touche plus de 3 millions de nos concitoyens. Il est donc particulièrement urgent de remédier à cette situation au plus vite.

Le logement est typiquement un domaine dans lequel toute politique peut être efficace si elle applique le principe de subsidiarité ; or ce n'est pas toujours le cas. Par exemple, en ce qui concerne les obligations en termes de logement social, un taux unique pour toutes les communes est une aberration technocratique. On en arrive à des situations absurdes où, dans certaines communes, il faut continuer de construire alors même que certains logements sont vacants. Notre collègue Louis Aliot a déposé une proposition de loi pour intégrer dans le taux de 25 % les logements d'accession sociale à la propriété.

Vous le savez, nous sommes très attachés à la place du maire et des communes dans l'organisation institutionnelle de notre pays. Or les articles qui concernent les grandes opérations d'urbanisme et le projet partenarial d'aménagement donnent les mains libres à l'État et aux intercommunalités. Ainsi, certains projets pourront se mettre en œuvre sur le territoire d'une commune contre l'avis de celle-ci, ce qui va encore, malheureusement, dans le sens de la réduction du pouvoir des maires.

Comme l'avait également proposé Marine Le Pen durant sa campagne présidentielle, je ne peux que saluer les nombreuses mesures du texte visant à simplifier les procédures, en particulier celles qui encadrent les recours abusifs. Parmi les nouveautés proposées par ce texte, je soutiens la création du bail mobilité : cette innovation me semble très adaptée à de nombreux publics. Cependant, cet outil pourrait également être utilisé pour protéger un certain nombre de personnes vulnérables ayant besoin, souvent dans l'urgence, d'un logement provisoire. Ainsi nous proposons d'ouvrir ce dispositif aux personnes en instance de divorce ou encore aux personnes victimes de violences – violences conjugales ou intimidations de la part de délinquants. Le maire sera alors chargé de fournir les attestations nécessaires pour recourir au bail mobilité.

Concernant la loi Littoral, à laquelle, comme des millions de Français, je suis très attaché, attention à ne pas ouvrir la boîte de Pandore avec la question des dents creuses !

Pour ce qui est du logement social, certaines de vos mesures vont dans le bon sens mais le problème, c'est que vous éludez totalement une des causes des difficultés d'accès à ces logements : je veux bien sûr parler de l'immigration de masse. Lorsque l'offre est inférieure à la demande – la Cour des comptes, je vous le rappelle, a souligné dans son rapport de février 2017 que 1,9 million de personnes éligibles à un logement social n'en trouvaient pas –, il faut faire des choix !

Nous, nous faisons le choix de loger en priorité les Français. Nous, nous faisons le choix de loger en priorité les honnêtes citoyens : toute condamnation pour un crime ou un délit grave doit empêcher l'accès à un logement social ou entraîner l'expulsion immédiate. Le logement social est une expression de la solidarité nationale ; cette solidarité ne doit pas s'exercer en faveur de ceux qui ne respectent pas les lois les plus élémentaires.

Parmi nos autres propositions, celle de renforcer la transparence dans l'attribution des logements sociaux : nous souhaitons que la commission d'attribution soit présidée par un représentant de l'État, gage de neutralité, et surtout que les commissions soient publiques. Voilà une solution simple pour lutter contre le clientélisme et le communautarisme.

Enfin, un mot sur les centres-villes. Le récent dispositif intitulé Action cœur de ville est censé pallier les difficultés de nos communes. Il ne sera vraiment efficace que s'il englobe l'intégralité des territoires qui en ont besoin.

Monsieur le ministre, vous avez indiqué que les villes moyennes constituaient un vecteur essentiel du développement de nos territoires. Pour que nos villes soient en mesure de se développer efficacement, notamment en matière de logement, il est impératif que l'État prenne toute sa part en octroyant les crédits nécessaires. Dans ma circonscription, la ville-centre, Bruay-la-Bussière, n'avait pas été incluse le 27 mars dernier dans le périmètre du programme Action cœur de ville. Après l'action conjointe des élus, les services de l'État ont accepté de reconsidérer leur position.

La redynamisation des cœurs de nos villes et villages est essentielle pour leur assurer une nouvelle attractivité mais pour cela il faut mettre fin aux errements d'hier accompagnés par de nombreux élus locaux. Je pense notamment au développement d'immenses zones commerciales en périphérie des centres-villes, qui ont vu leurs commerces fermer et les services publics disparaître les uns après les autres.

Ce texte présente des avancées mais comporte des lacunes et ne prend pas suffisamment en compte les élus locaux.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de la cohésion des territoires.

**M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires.** Monsieur le président, mesdames, messieurs les députés, nous avons écouté vos interventions avec intérêt dans le cadre d'un débat critique et constructif, ce qui est tout à fait normal.

Dans ce débat nous avons bien sûr entendu un certain nombre de critiques d'opposition sur les propositions du Gouvernement, mais aussi certaines visions. J'ai écouté avec intérêt l'intervention du président Mélenchon, avec une vision, des constats que je peux partager mais avec un traitement des problèmes qui n'est pas le nôtre.

Cher président Chassaigne, vous savez l'amitié et l'estime que nous nous portons. Les améthystes d'Auvergne, que vous avez évoquées, le problème est que vous les avez toutes conservées dans le Puy-de-Dôme. C'est aussi une de vos caractéristiques. (*Sourires.*)

Quand vous me reprochez mon dogmatisme, j'apprécie l'hommage venant de vous qui excellez dans ce domaine ! Je vous le ressortirai ! C'est le professionnel qui parle à l'amateur ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*) C'est un échange de bons procédés, cher ami.

**M. André Chassaigne.** C'est la réponse du berger à la bergère !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Je sais la passion que vous avez pour la République, et nous pouvons nous dire les choses franchement. Ne pas bouger n'est pas une solution. Cela ne veut pas dire qu'il faut toujours bouger et le bougisme n'est pas ma tasse de thé. En revanche sur certains sujets, les évolutions sociétales et technologiques sont telles qu'il faut bouger. On peut certes considérer qu'on ne le fait pas de la bonne manière. Cela, c'est le jeu démocratique.

Vous parlez, cher président Chassaigne, des antennes de téléphonie mobile. Alors que dans nombre de départements, dont le mien, beaucoup de nos concitoyens ne reçoivent pas les réseaux mobiles – ils n'ont même plus parfois le téléphone fixe ! –, vous nous dites qu'il faudrait conserver les procédures, les blocages et les délais qui empêchent ces concitoyens de bénéficier du progrès. Je ne pense pas que ce soit la solution.

Je ne veux pas focaliser le débat sur notre réponse. Sur divers bancs on a reconnu qu'un certain nombre de nos propositions allaient dans le bon sens. Je salue à ce propos l'intervention du député Saddier, qui s'est montré comme à son habitude tout à fait constructif. C'est cela la vie démocratique.

Je voudrais seulement insister sur quelques points pour qu'on ne caricature pas ce projet, même s'il peut et doit être contesté puisque c'est la règle en démocratie.

On nous accuse d'ôter des pouvoirs aux maires et de donner trop de pouvoirs aux EPCI alors que nous avons maintenu un véritable équilibre. D'ailleurs, qui compose les intercommunalités sinon des élus locaux et des maires ? Pour avoir été président d'agglomération pendant seize ans je crois avoir pratiqué l'écoute des maires. Tout le monde ne peut certes pas en dire autant.

Quand j'entends ceux qui, il n'y a pas si longtemps, n'ont jamais consulté les collectivités locales quand ils ont fait la réforme territoriale me donner des leçons en la matière, je trouve ça un peu fort de café ! J'ai souvenance de la fusion des régions, de la loi NOTRe : qui a-t-on consulté avant de fusionner les régions ? Personne ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*) Alors de grâce ! Ces procès d'intention ne correspondent pas à la réalité.

Nous avons beaucoup consulté et dialogué sur ce sujet, et c'est normal. Le pouvoir des maires, j'y tiens ; le pouvoir des collectivités locales, j'y tiens. Et lorsque nous créons les ORT – opération de revitalisation du territoire –, lorsque nous lançons l'action sur les villes moyennes, la caractéristique fondamentale c'est de laisser les maires, les collectivités définir leurs projets, leur en faciliter la mise en œuvre et leur donner les moyens de les accélérer. Si cela ce n'est pas faire confiance aux maires ! D'ailleurs ceux qui en bénéficient ont bien voulu reconnaître que c'était bien là une marque de confiance envers les collectivités locales. Donc pas de procès d'intention en la matière.

Il y avait certes les demandes de l'Association des maires de France mais d'autres associations n'avaient pas les mêmes. Là aussi gardons les équilibres, respectons les uns et les autres.

Je prendrai un deuxième exemple, celui de la restructuration du logement social. On peut ne pas être d'accord et considérer qu'il ne faut rien changer. J'entends M. Peu, dont je connais la compétence et les convictions en matière de logement social, dire que la situation est meilleure en France

que dans les pays étrangers. Ce n'est pas toujours ce que j'entends ! Mais considérer qu'il n'y a pas lieu d'engager de réforme, je ne pense pas que ce soit la solution.

On prétend que la convention que j'ai signée avec le monde HLM ne serait pas acceptée par la base et serait l'œuvre de technocrates. Parmi les signataires, on trouve Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat – je ne pense pas que ce soit un bureaucrate ni un technocrate – ou encore Marie-Noëlle Lienemann, que je connais bien et avec laquelle j'ai souvent travaillé : je n'ai pas non plus l'impression qu'elle soit la quintessence de la bureaucratie ni de la technocratie.

Donc soyons mesurés là-dessus. Non, nous ne démolissons pas le logement social à l'inverse de ce que prétendent certains médias – ce qui ne m'empêche pas de les respecter car, même lorsqu'on n'est pas content de ce qu'ils disent, il importe que cette liberté existe. Comme l'a dit hier le directeur général de la Caisse des dépôts dire devant des élus, mettre 10 milliards d'euros dans ce secteur, ce n'est pas rien. Sachez, monsieur le président Chassaigne, que je veillerai, car je vous entends, à ce qu'on protège ce modèle. On peut ne pas être d'accord sur les modes de restructuration mais nous avons besoin du monde HLM et nous ferons en sorte qu'il continue à exister dans ce pays.

Ne dites pas qu'on ne vous écoute pas. Vous croyez que je ne vous ai pas écouté sur le travail intéressant que vous avez fait sur les marchands de sommeil. Ce texte en propose une concrétisation et nous allons encore l'améliorer. C'est cela le vrai dialogue, et cela est vrai aussi de propositions émanant de l'autre côté de cet hémicycle.

Autre exemple, les architectes. Ne dites pas qu'on supprime le recours à l'architecte. Celui-ci n'est obligatoire que depuis deux ans. Ne dites pas que tout ce qui a été fait avant a défiguré notre urbanisme. Ce sont les bailleurs sociaux qui nous ont demandé, et avec force, que cela soit optionnel. Le concours ne sera pas interdit mais il redeviendra optionnel. Certains continueront à y recourir. La loi MOP doit certes évoluer, mais le rôle de l'architecte ne sera remis en question.

Sur la loi SRU ou la loi littoral j'ai entendu des propositions contradictoires, et c'est normal. Je le redis ici, nous voulons conserver la colonne vertébrale de la loi SRU parce que nous considérons qu'elle a représenté un progrès pour la construction de logements sociaux.

S'agissant de la loi littoral, sur laquelle se sont exprimés les députés corses notamment, il s'agit de prendre les mesures nécessaires pour éviter sa déstructuration.

Un dernier mot sur la simplification. Vous défenseur des normes, cher président Chassaigne ! Des normes il en faut, mais il ne faut pas les accumuler. Nous sommes dans un pays qui s'est ficelé avec une accumulation de textes, de lois. Ayant été sénateur pendant neuf ans, je sais que j'y ai contribué, vous aussi, tous nous y contribuons. À force d'accumuler les contraintes, on perd de la capacité d'entreprendre, de réaliser et de répondre aux besoins de nos concitoyens. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM, MODEM et UDI-Agir.*)

#### **Rappels au règlement**

**M. le président.** La parole est à M. André Chassaigne, pour un rappel au règlement.

**M. André Chassaigne.** Comme vous le savez, certains amendements gouvernementaux ont été déposés après le délai imposé aux députés. Or cela ouvre droit à dix minutes de temps parole supplémentaire par groupe parlementaire d'intervention sur l'article sur lequel ces amendements ont été déposés et cinq minutes supplémentaires pour les non-inscrits – qui pourront me remercier !

J'aimerais donc savoir précisément sur quels articles ces amendements ont été déposés pour que nous puissions utiliser au mieux ces dix minutes supplémentaires. Devons-nous les demander quand l'article vient en discussion ? Ou bien pouvons-nous dès le début nous mettre d'accord sur les articles à propos desquels chaque groupe disposera de dix minutes supplémentaires et les non-inscrits de cinq minutes supplémentaires.

Il est très important que nous puissions avoir ces précisions pour gagner du temps. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin pour un rappel au règlement.

**M. Thibault Bazin.** Sur le fondement de l'article 58, alinéa 1, relatif à la tenue de nos débats.

Nous allons enfin commencer la discussion du texte, programmée sur huit jours. Avec le recul dont nous disposons concernant l'examen de la loi pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire dite EGAlim et sachant que le texte dont nous discutons est deux fois plus long, que du temps de parole supplémentaire vient, à juste titre, d'être demandé par le président Chassaigne, je me demande si nous en aurons terminé mercredi prochain – permettez-moi d'en douter...

Je suis inquiet parce que le président Mézard a l'espoir de pouvoir signer le premier contrat Action cœur de ville le vendredi 8 juin à huit heures du matin. Or, sa présence serait tout de même souhaitée parmi nous si nous continuons nos travaux.

Je souhaite donc que la Conférence des présidents puisse se réunir afin que nous disposions tous d'une visibilité réelle et que nous puissions envisager sereinement nos discussions. Pour nos collaborateurs, pour les vôtres, pour le personnel de l'administration, c'est important. Il a été prévu que nous travaillerions un week-end ; sera-ce le cas aussi un second ? Il en va de la qualité de nos débats. Je ne voudrais pas que l'on brade la discussion des derniers articles, qui traitent de sujets très importants – la veille du week-end de la Pentecôte, nous avons examiné très rapidement les derniers articles en commission. Si nous voulons un travail de qualité, il est important d'avoir des débats de qualité.

Aujourd'hui, la programmation des séances suscite beaucoup d'inquiétudes. En complément des propos tenus par le président Chassaigne, je demande que l'on puisse avoir une juste visibilité sur la durée de nos débats, que l'on puisse savoir comment ils sont planifiés, notamment pour savoir s'ils dureront au-delà du mercredi 6 puisque le jeudi 7 est entièrement réservé à une niche parlementaire. Reprendra-t-on l'examen du texte le vendredi 8 ? Le reprendra-t-on le lundi suivant ? Nous avons tous besoin de le savoir. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**M. le président.** Monsieur Bazin, nous commençons simplement nos débats. Un calendrier a été défini par la Conférence des présidents à laquelle ont participé l'ensemble

des présidents de groupe ou leur représentant, donc, en l'état, nous nous y tenons. Ensuite, nous aviserons, et ce ne sera pas la première fois.

Monsieur le président Chassaigne, le Gouvernement a en effet utilisé son droit de déposer des amendements au-delà du délai qui nous est imparti. Cela ouvre évidemment aux députés la même possibilité sur les articles concernés par ces amendements.

Un temps de parole supplémentaire est également attribué pour chacun des articles sur lesquels les amendements gouvernementaux ont été déposés. Il a été défini, je vous l'ai indiqué : il est de dix minutes supplémentaires par article pour tous les groupes et de cinq minutes pour les non-inscrits. Au-delà de ces dix minutes, les différents groupes – pas les non-inscrits – peuvent évidemment toujours s'exprimer mais leur temps de parole est décompté de leur temps global. Les dix minutes sont en plus.

**M. André Chassaigne.** Par article.

**M. le président.** Par article sur lesquels les amendements ont été déposés, dix minutes de plus vous sont accordées. Au-delà, les prises de parole sont comptabilisées dans le temps global, ce qui est logique. Les non-inscrits, dont le traitement est parfois un peu singulier, bénéficient en l'occurrence d'un avantage relatif puisque cinq minutes supplémentaires par articles concernés leur sont attribuées.

Je vois que M. Pupponi souhaite également faire un rappel au Règlement et je lui donnerai la parole tout à l'heure mais je vais répondre à la question posée, même si des annonces ont déjà été faites – la politique, comme la pédagogie, est un art de la répétition ! Des amendements gouvernementaux ont été déposés sur les articles 1<sup>er</sup> et 2, avant l'article 5, après l'article 21, ainsi que sur les articles 24, 28 *septies*, 47 *bis*, 54 *quater*, 56 *sexies* et 62 *ter*. Ce que je vous ai indiqué s'applique à chacun de ces articles.

La parole est à M. François Pupponi pour un rappel au règlement.

**M. François Pupponi.** Il y a la question du temps de parole mais, aussi, celle du délai de réouverture du dépôt d'amendements. Or, les amendements du Gouvernement étant toujours en train d'être traités, le dépôt n'est pas ouvert. Que l'on nous dise donc quels amendements ont été déposés hors délai et le temps dont nous disposons pour déposer des amendements sur ces articles ! Nous ne parvenons pas à le savoir ! J'ai posé la question, hier, à dix-sept heures et j'attends toujours la réponse.

**M. le président.** La réponse est constante et pas spécifique à ce texte !

**M. François Pupponi.** Oui mais, président...

**M. le président.** Chaque fois que le Gouvernement, qui en a seul la capacité, dépose hors délai un amendement sur un article, en contrepartie, les parlementaires peuvent eux aussi déposer des amendements sur ce même article. La possibilité en est ouverte, cela est constant, jusqu'à la discussion de l'article.

**M. François Pupponi.** Si je peux me permettre, président : le Gouvernement aurait déposé des amendements hors délai, ce qui est son droit...

**M. le président.** Le plus strict.

**M. François Pupponi.** ...mais ils sont toujours en train d'être traités par les services de l'Assemblée. Pendant ce temps-là, le délai de dépôt d'amendements par les parlementaires n'est pas ouvert.

**M. le président.** Je vous ai indiqué les articles sur lesquels les amendements ont été déposés par le Gouvernement...

**M. François Pupponi.** En effet...

**M. le président.** ...et sur lesquels vous pouvez déposer des amendements...

**M. François Pupponi.** Vous venez seulement de nous donner la liste que nous demandions depuis hier.

**M. le président.** ...qui peuvent d'ailleurs être éloignés des préoccupations gouvernementales exprimées dans ses nouveaux amendements...

**M. François Pupponi.** Bien sûr.

**M. le président.** ...tout l'article étant en quelque sorte ouvert.

Je rappelle également à l'ensemble des parlementaires que nous avons toujours la possibilité de sous-amender les amendements gouvernementaux...

**M. François Pupponi.** Tout à fait.

**M. le président.** ...qu'ils aient été déposés dans les délais ou en dehors.

**M. François Pupponi.** Il faut que nous récupérions la liste officielle afin que tous les groupes puissent travailler les amendements.

**M. le président.** Sur les articles que je viens d'indiquer, vous comme tous nos collègues pouvez déposer des amendements.

On me précise également que nous connaissons les amendements du Gouvernement sur les articles que j'ai indiqués et qu'ils seront disponibles en ligne dès la pause de treize heures. Nous pourrions donc travailler sans problème, tout fonctionne, tout roule, tout est respecté et, de plus, les groupes et les non-inscrits pourront avoir du temps de parole supplémentaire par surcroît. Tout est clair ?

#### DISCUSSION DES ARTICLES

**M. le président.** J'appelle maintenant, dans le texte de la commission, les articles du projet de loi.

#### Avant l'article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** La parole est à M. Raphaël Gérard, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles et de l'éducation, pour soutenir l'amendement n° 592 portant article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup>.

**M. Raphaël Gérard, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles et de l'éducation.** Lors de la discussion générale, nous avons dit à quel point ce projet de loi était important pour libérer et faciliter la construction dans notre pays afin de répondre à une urgence pour les quatre millions de personnes mal logées ou sans logement.

Lors de cette discussion, sur à peu près tous les bancs, j'ai également entendu s'exprimer une certaine inquiétude quant à l'absence ou à l'insuffisance de rappels concernant l'importance de l'architecture et la qualité architecturale.

Cet amendement, longuement débattu en commission des affaires culturelles, permet de rétablir quelque peu cet équilibre entre un texte technique qui, encore une fois, comporte nombre de mesures très utiles pour faciliter la construction, et une volonté qui semble être assez largement partagée dans cet hémicycle visant à faire de la qualité de la construction en termes de durabilité, de qualité architecturale et environnementale, de respect des équilibres, un des principes fondamentaux à introduire dans les principes généraux du code de l'urbanisme.

Cela peut paraître un peu symbolique mais je crois qu'au moment d'ouvrir cette discussion, nous avons besoin de symboles et que c'en est un, fort, permettant d'envoyer un signal quant à notre préoccupation et, je n'en doute pas un seul instant, à celle du Gouvernement de maintenir ce haut niveau d'exigence sur la qualité architecturale.

Cela permettrait également de commencer à répondre à cette sorte de dichotomie un peu absurde et très franco-française que je dénonçais hier: la séparation systématique de l'architecture et de l'acte de construire. Historiquement, ces deux domaines sont répartis sur deux ministères qui, malheureusement, ne se parlent pas beaucoup ou, en tout cas, ne s'écoutent pas beaucoup.

Quand un tel dysfonctionnement perdure, il est de notre devoir de parlementaires de le signaler, de le pointer, de tenter de le corriger et de faire en sorte que nous disposions enfin d'une vision globale, cohérente, « en même temps », de ce que sont et doivent être l'architecture et l'acte de construire.

Sans doute, et j'en suis d'accord, cet amendement n'a-t-il pas une portée législative très contraignante mais il s'agit d'un symbole fort. Si, à l'aube de cette discussion qui nous occupera sans doute pendant de longues heures durant les prochains jours et les prochaines nuits, nous parvenions à dégager une belle unanimité pour dire que nous sommes tous d'accord sur cette importance de la qualité architecturale, ce serait là aussi un symbole extrêmement fort.

**M. le président.** La parole est à M. Richard Lioger, rapporteur de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission.

**M. Richard Lioger, rapporteur de la commission des affaires économiques.** Nous sommes tous d'accord sur la nécessité des symboles sauf que, comme M. le ministre l'a dit tout à l'heure, aucun article de cette loi n'altère la qualité architecturale. De surcroît, cet amendement n'est pas normatif. Avis défavorable.

**M. le président.** 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.** Nous considérons que cet amendement est largement satisfait. Parce qu'il se limite aux constructions, il est en fait plus restrictif que les dispositions existantes dans les codes de l'urbanisme et du patrimoine. Avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Stéphane Testé.

**M. Stéphane Testé.** Je soutiens les propos de mon collègue Raphaël Gérard, rapporteur pour avis. Comme il l'a dit, son amendement va dans le sens d'un juste rééquilibrage pour bien réussir le triptyque: construire plus, mieux et moins cher. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe La République en marche.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Jacqueline Dubois.

**Mme Jacqueline Dubois.** Je soutiens également l'amendement de Raphaël Gérard, adopté en commission des affaires culturelles et de l'éducation.

Cette disposition introduit des éléments qui permettraient d'apaiser des craintes relatives à certaines dispositions de ce projet de loi exprimées par des défenseurs du patrimoine et de la création architecturale.

N'oublions pas que la création d'aujourd'hui, c'est le patrimoine de demain! Les lois de 1977 sur l'architecture et de 1985 sur la maîtrise d'ouvrage public ont été élaborées en réaction aux errements de la construction d'après-guerre, où l'absence de règle, justifiée par l'urgence de reconstruire le pays et le manque de prise de conscience des enjeux qualitatifs, a laissé produire des bâtiments de piètre qualité – je le sais pour avoir habité dans ce genre de logement. Nous ne cessons aujourd'hui d'en payer le prix, à tous points de vue.

L'acte de construire n'est donc pas un acte technique répondant à des contraintes économiques, c'est aussi un acte culturel – Raphaël Gérard l'a rappelé. Aussi sommes-nous conscients de l'importance de la qualité. C'est pourquoi nous avons une responsabilité: garantir l'avenir de la qualité environnementale, architecturale et patrimoniale des projets à nos concitoyens, y compris et surtout pour la construction de logements à loyer modéré.

La réduction des coûts de construction serait une fausse bonne idée si elle conduisait à l'augmentation des coûts d'entretien et de maintenance, les économies de court terme étant au final largement dépassées par l'accroissement du coût global. Il serait vain de construire un bâtiment de logements sans s'interroger aussi sur les modes de vie et les attentes de ses futurs occupants. Nous connaissons tous les problèmes de citoyenneté que peuvent générer des habitats où la vie collective n'a pas été bien pensée.

Ce projet de loi aura nécessairement un impact important sur la qualité architecturale des nouvelles constructions et la qualité de vie de nos concitoyens pendant les prochaines années – d'autant plus que, directement accessible, l'architecture des bâtiments est accessible à tous: contrairement à un musée ou à un spectacle, où le public choisit de se rendre, un premier accès à la culture est l'observation de l'environnement dans lequel on se trouve; il est libre, il est gratuit, il est incontournable.

La réflexion globale en amont des projets sur les usages engage un cercle vertueux dès que la conception du projet prend en considération l'insertion dans l'environnement et les modes de vie actuels. Soyons conscients de l'importance, pour les habitants, d'habiter un beau bâtiment dans lequel ils se reconnaissent et dans lequel il est agréable de vivre!

C'est pourquoi, monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, chers collègues, il me semble important de soutenir cet amendement. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Agnès Thill.

**Mme Agnès Thill.** Je soutiens également cet amendement de M. Raphaël Gérard, que nous avons adopté en commission: lorsqu'il s'agit du vivre-ensemble, le symbole devient réalité. À cette fin, je vous remercie de bien vouloir le voter!

**M. Fabien Di Filippo.** Vous qui aimez les symboles...

**M. le président.** La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** Je reviens sur les arguments qui ont été avancés par le Gouvernement et par le rapporteur. Il est évident que la qualité du cadre de vie est une question majeure pour l'ensemble des députés, et nous aurons l'occasion d'y revenir au cours de l'examen de ce texte.

Néanmoins, je suis d'accord avec le rapporteur et je ne pense pas qu'il soit nécessaire de voter cet amendement, car le signal qu'il entend envoyer est déjà dans le texte. J'appelle donc à voter contre cet amendement et je veux rassurer mes collègues: nous ferons en sorte, au cours de ce débat, de préserver le cadre de vie. La volonté du Gouvernement et de l'ensemble des collègues qui ont travaillé sur le sujet a été de trouver un équilibre entre la nécessité de construire plus et celle de garantir des logements de qualité et un cadre de vie agréable.

**M. le président.** Sur l'amendement n°592, je suis saisi 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.

**M. Robin Reda.** Très bien!

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Je suis un peu inquiet quant à la tenue de nos débats. Si nous dépensons déjà notre énergie sur un amendement tel que celui-ci, qui a certes un objectif louable – et nous le voterons, car il n'est pas inutile de mettre par écrit ces bonnes intentions –, il ne faudrait pas que l'on s' imagine qu'il va régler les problèmes. On voit bien le jeu qui est à l'œuvre au sein de la majorité: certains amendements vont dans un sens, d'autres en sens contraire, et l'on nous propose des amendements que je qualifierai d'amendements « caution », qui ne traitent pas des vrais sujets et, en tout cas, qui ne créent aucune norme, aucune obligation relative à la qualité des constructions.

**Mme Véronique Louwagie.** Très bien!

**M. Thibault Bazin.** Cette loi aborde de nombreux sujets et il faudra que nous mettions toute notre énergie sur les sujets essentiels. Il ne sert pas à grand-chose de voter des amendements comme celui-ci, qui ne font qu'afficher des intentions, s'ils ne sont pas, dans la suite du texte, suivis d'effets. Sur la question de l'accessibilité, par exemple, nous avons voté en commission un amendement qui affichait cette préoccupation de rendre les logements accessibles, mais il aura très peu d'impact si nous n'amendons pas l'article relatif à cette question.

Au-delà de cet affichage d'objectifs, nous devons aller plus loin et donner des gages sur la qualité des constructions.

**M. le président.** La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

**M. Roland Lescure,** président de la commission des affaires économiques. Nous avons eu de longs débats en commission, qui ont été rouverts à l'occasion de la discussion générale. J'ai

vu pointer un changement de ton depuis l'examen du texte dans cet hémicycle, qui tient peut-être à la grandeur du lieu, ou aux vertus du temps programmé. J'espère vraiment que nous allons rester sur le fond du texte, rester sur l'essentiel.

De ce point de vue, cet amendement, comme cela a été très bien dit par mon collègue Mickaël Nogal, ne me semble pas être en phase avec les objectifs de ce projet de loi, lequel ne vise pas à introduire la loi de la jungle dans les cités HLM, ni les requins dans la construction.

**M. Fabien Di Filippo.** Même les membres de votre majorité le pensent !

**M. Roland Lescure, président de la commission des affaires économiques.** Il vise seulement à tenir compte du fait que le système, malgré toutes ses vertus, est en train d'échouer, qu'il ne répond plus à l'objectif de cohésion sociale, sur lequel nous sommes tous d'accord, qu'il ne répond plus à l'objectif de mobilité sociale – et pas seulement géographique – sur lequel nous sommes tous d'accord. Ce texte vise à enfoncer un coin dans certaines procédures qui, malheureusement, nous ont tous freinés.

Les architectes vont continuer à faire leur travail, les architectes des Bâtiments de France vont continuer à faire leur travail, tout comme les promoteurs, les commissions et les autorités locales aussi. Nous allons seulement essayer de simplifier les procédures, afin de donner un peu de mobilité à un secteur qui en a perdu. Vous avez dit, monsieur Peu, que la cohésion sociale existe dans votre quartier. Vous savez, nous en avons parlé, que j'ai grandi dans une cité HLM. J'ai eu cette chance-là. C'était il y a cinquante ans, c'était avant la crise et avant le système dans lequel nous nous trouvons.

**M. Fabien Di Filippo et Mme Valérie Lacroute.** Ce n'était pas les mêmes quartiers !

**M. Roland Lescure, président de la commission des affaires économiques.** Les quartiers ont beaucoup changé depuis cette époque, vous avez raison. Et la cohésion sociale, qui était une force à l'époque, n'existe plus. Aujourd'hui, nous vivons l'assignation à résidence et la ghettoïsation. Il faut changer cela ! À l'époque, vous le savez, monsieur Peu, un parti avait un rôle particulier de ciment social dans les banlieues comme celle où j'ai grandi, et que vous connaissez bien. Ce parti-là ne joue plus ce rôle. Le ciment social, dans ces cités, a disparu. Il faut le réinventer, mais il faut aussi s'assurer qu'en vendant des logements, par exemple, nous pourrions introduire de la mixité sociale par le haut, comme vous l'avez demandé, que nous pourrions financer la construction de nouveaux logements.

Dans les jours qui nous séparent du vote de ce projet de loi, qui interviendra mercredi ou un peu plus tard – cela dépendra de votre prolixité à tous –, je vous invite à garder à l'esprit nos objectifs et à aller à l'essentiel.

**M. le président.** La parole est à M. Sébastien Huyghe.

**M. Sébastien Huyghe.** Il est évident que nous ne pouvons pas être opposés aux objectifs de cet amendement, mais il n'a vraiment aucun intérêt, puisqu'il ne fait que rendre la loi bavarde.

Au sein de la commission des lois, dont Jean-Luc Warsmann, ici présent, a été l'un des éminents présidents, nous avons toujours eu à cœur d'éviter que la loi ne devienne

bavarde et qu'elle se résume à des déclarations d'intention. Or cet amendement n'est qu'une déclaration d'intention. La loi doit être normative et elle doit s'appliquer.

Nous voterons cet amendement, parce que nous sommes d'accord avec l'orientation qu'il propose, mais en réalité, il ne sert pas à grand-chose.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 592.

(Il est procédé au scrutin.)

**M. le président.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	74
Nombre de suffrages exprimés .....	73
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	32
contre .....	41

(L'amendement n° 592 n'est pas adopté.)

**M. le président.** La parole est à Mme Elsa Faucillon, pour soutenir l'amendement n° 2037.

**Mme Elsa Faucillon.** Cet amendement fait écho à l'intervention que mon collègue Stéphane Peu a faite tout à l'heure. Dans ce projet de loi, le logement est défini comme un bien, une marchandise, un produit, et à aucun moment il n'est réaffirmé comme un droit.

Du reste, il n'existe pas, dans notre droit actuel, de définition juridique du logement. Le présent amendement vise donc à lui donner une définition claire, en s'appuyant sur la formule proposée par le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées. En effet, il nous a semblé impensable de travailler sur l'objet principal de ce projet de loi sans le définir.

Je répète que le logement n'est jamais défini comme un droit dans votre projet de loi. Or un texte qui a pour ambition de réformer le logement – même si nous contestons le sens de la réforme que vous envisagez – se doit d'en proposer une définition objective et de mettre en exergue le fait qu'il est avant tout un droit. C'est vrai qu'il n'est pas formellement inscrit dans la Constitution française. Néanmoins, le droit au logement est un droit fondamental. Compte tenu de toutes les difficultés que nous connaissons aujourd'hui, il est fondamental de consolider et de renforcer ce droit.

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

**M. Richard Lioger, rapporteur.** Cher collègue, je comprends l'idée générale de cet amendement. Pour autant, sa rédaction, et notamment les termes « se détendre », « dormir », « recevoir » nous semblent trop peu précis juridiquement. Par ailleurs, le code de la construction et de l'habitation prévoit déjà des critères précis permettant de définir les conditions que tout logement doit respecter. Avis défavorable.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** L'article R 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation définit la notion de logement.

S'agissant du logement décent, dont nous aurons l'occasion de reparler, il en existe plusieurs définitions, dont l'une qui a été faite par décret du 30 janvier 2002. Avis défavorable.

*(L'amendement n° 2037 n'est pas adopté.)*

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

2

#### **ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE**

**M. le président.** Prochaine séance, à quinze heures :

Suite de l'examen du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

La séance est levée.

*(La séance est levée à douze heures cinquante-cinq.)*

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

CATHERINE JOLY