

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2021-2022

93^e séance

Compte rendu intégral

3^e séance du jeudi 9 décembre 2021

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

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE MME LAETITIA SAINT-PAUL

1. Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (p. 11529)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 11529)

Article 17 (*suite*) (p. 11529)

Amendement n° 2338

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement

Amendements n°s 2269, 2176, 2175, 2174, 245

Article 18 (p. 11529)

Amendements n°s 2270, 3272, 1303, 2169, 246, 2790, 473, 552, 2377, 553, 2821, 1305, 3273, 248, 2172, 1813, 2497

Après l'article 18 (p. 11534)

Amendement n° 549

Article 19 (p. 11534)

Amendements n°s 3459, 250, 3216, 2339, 1308, 1257, 1256, 2340, 2281, 2284, 2341, 1218

Après l'article 19 (p. 11537)

Amendements n°s 2852, 2398, 2610

Article 19 *bis* (p. 11538)

Amendements n°s 2285, 2342, 1309, 1217, 1216 rectifié

Article 20 (p. 11540)

Amendements n°s 2344, 215, 216, 1814, 616, 1815, 218

Après l'article 20 (p. 11543)

Amendements n°s 600, 778, 781

Article 20 *bis* (p. 11543)

Amendement n° 2805

Article 20 *ter* (p. 11543)

Amendement n° 1310

Article 20 *quater* (p. 11543)

Amendement n° 221

Article 20 *quinquies* (p. 11544)

Amendements n°s 1312, 1311, 2588

Après l'article 20 *quinquies* (p. 11546)

Amendements n°s 2345, 532

Article 20 *sexies* (p. 11549)

Amendements n°s 1258, 1313

Article 20 *septies* (p. 11549)

Amendement n° 1314

Article 21 (p. 11550)

Amendements n°s 225, 226

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 11550)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTENCE DE MME LAETITIA SAINT-PAUL

vice-présidente

Mme la présidente. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à vingt et une heures trente.)

1

DIFFÉRENCIATION, DÉCENTRALISATION, DÉCONCENTRATION ET SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE LOCALE

Suite de la discussion d'un projet de loi

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (n^{os} 4406, 4721).

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

Mme la présidente. Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'amendement n^o 2338 à l'article 17.

Article 17 *(suite)*

Mme la présidente. L'amendement n^o 2338 de M. Stéphane Peu est défendu.

La parole est à M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission.

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée chargée du logement, pour donner l'avis du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement. Même avis.

(L'amendement n^o 2338 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n^o 2269.

Mme Bénédicte Taurine. Reprenant des propositions de la Fondation Abbé-Pierre et de l'association Droit au logement, il vise à supprimer les dispositions dérogatoires, « dans un objectif de mutualisation intercommunale », du contrat de mixité sociale (CMS). En effet, la dérogation permet d'adapter à la baisse, pour six ans, les objectifs en terme de réalisation de logements sociaux, ce qui est susceptible de donner lieu à des dérives, aux dépens des bénéficiaires potentiels de logements sociaux. La commission a, certes, diminué la possibilité de réduction temporaire des objectifs, mais nous souhaitons aller plus loin, en supprimant purement et simplement ces possibilités de dérogation.

(L'amendement n^o 2269, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Les amendements n^{os} 2176, 2175, 2174 et 245 de M. le rapporteur pour avis sont rédactionnels.

(Les amendements n^{os} 2176, 2175, 2174 et 245, acceptés par le Gouvernement, successivement mis aux voix, sont adoptés.)

(L'article 17, amendé, est adopté.)

Article 18

Mme la présidente. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n^o 2270, tendant à supprimer l'article 18.

Mme Bénédicte Taurine. Il vise à supprimer l'article 18, qui institue les CMS. Ceux-ci permettent des objectifs triennaux moindres que ceux prévus par l'article précédent, alors qu'il y a urgence à construire des logements sociaux. Ils introduisent en outre un caractère différencié de l'application des objectifs de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et de leur rattrapage, ce qui aura pour effet de réduire l'incitation à la production de logements sociaux.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Nous avons déjà eu l'occasion d'évoquer l'intérêt et la pertinence du contrat de mixité sociale. Vous ne serez donc pas surprise que je donne un avis défavorable. La stratégie de différenciation implique en effet une approche plus précise, avec un accompagnement : le CMS est une contractualisation entre les collectivités et l'État, représenté par le préfet. L'accompagnement vise à permettre à toutes les collectivités qui sont soumises à la loi SRU d'atteindre leurs objectifs.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Même avis. L'équilibre du texte suppose la pérennisation de la loi SRU : les contrats de mixité sociale permettent une adaptation aux situations locales, avec beaucoup de garde-fous.

(L'amendement n^o 2270 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Jerretie, pour soutenir l'amendement n° 3272.

M. Christophe Jerretie. Même s'il ne comporte que ma signature, en raison d'une erreur informatique, il s'agit en réalité d'un amendement du groupe Mouvement démocrate (MODEM) et démocrates apparentés. Notre groupe, tout comme la majorité, est très favorable au contrat de mixité sociale, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, l'objectif est de mutualiser, lorsque cela est nécessaire, de s'adapter aux territoires et aux besoins. Si cet article avait été placé avant l'article 15, nous aurions répondu à beaucoup de questions posées par les amendements de nos collègues.

Cet amendement vise à consolider le CMS, en le rendant plus contraignant pour les communes en carence et plus fort sur ses fondamentaux, en trouvant des solutions mutualisées, pour trois raisons. Il s'agit tout d'abord d'obtenir la construction de logements sociaux – je rejoins à cet égard Stéphane Peu : on ne doit pas supprimer des logements sociaux, mais en créer, ce qui suppose de trouver des solutions. Ensuite, la contractualisation, sur laquelle nous travaillons depuis quatre ou cinq ans – Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales est partie, mais elle pourrait en témoigner –, constitue une base de travail efficace pour les négociations entre les collectivités territoriales et l'État. Enfin, nous devons répondre à beaucoup de difficultés concernant l'intercommunalité, qui garde une compétence de planification en matière de logement et d'urbanisme : il faut conserver le principe de l'obligation faite aux communes par la loi SRU.

Cet amendement vise donc à réaffirmer le dispositif en vigueur et à lui donner une assise beaucoup plus forte. Certes, il est tôt, mais il faut aller plus loin, car l'avenir de la loi SRU passe par la contractualisation et par la confiance entre l'État et les collectivités, afin de couvrir les besoins nécessaires, comme l'a dit mon collègue Stéphane Peu.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Merci à notre collègue Jerretie pour ses différentes prises de parole : elles montrent que la majorité est attachée à la loi SRU. Le CMS est un bon outil, en appui à la loi SRU en œuvre depuis 2 000, puisqu'il ouvre la possibilité d'un accompagnement, pour aller au-delà de la sanction des communes carencées.

M. Thibault Bazin. C'est un peu la boîte à outils de François Hollande !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Je ne souhaite pas le rendre obligatoire, même si nous allons vers plus de contractualisation – en matière de logement social ou de construction de logements en général. Le Premier ministre a en effet annoncé vouloir contractualiser, à l'occasion du congrès HLM. Je partage donc votre avis sur le fond, mais, si le contrat de mixité sociale est un des outils possibles, il ne doit pas devenir la règle. Avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Le CMS – qui n'a pas été évoqué en amont dans le texte, alors qu'il s'agit d'un élément très important du nouvel équilibre visé par le projet de loi – permet de répondre aux besoins de différenciation et de territorialisation exprimés par de nombreuses communes. En ce sens, il est extrêmement important.

Je vous invite à retirer votre amendement, qui tend à le rendre obligatoire pour les communes carencées, au profit d'un autre amendement – n° 3273 –, dont vous êtes l'auteur, et qui vise à inverser la charge en créant pour le préfet l'obligation de le proposer aux communes carencées. Il est difficile d'obliger une commune à signer un contrat ; mieux vaudrait, dans l'esprit de cet amendement et du suivant, qu'un accompagnement et une trajectoire contractualisés soient proposés à ces communes par le préfet.

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Jerretie.

M. Christophe Jerretie. Nous souhaitons effectivement nous saisir au maximum des possibilités offertes par le CMS et nous avons à cet effet déposé un second amendement, intermédiaire. Je retire donc mon amendement. Je vous invite, madame la ministre déléguée, monsieur le rapporteur pour avis, et tous ceux qui veulent faire évoluer et avancer la question du logement, à prôner le CMS auprès des préfets et des communes carencées. C'est la solution pour parvenir à la construction de logements sociaux et répondre aux besoins de la population. Si l'on évoque surtout les problèmes en matière d'urbanisme, la question est en effet celle des besoins de la population : l'avenir, c'est le contrat de mixité sociale. Dans quatre ou cinq ans, quand nous siégerons encore sur ces bancs, peut-être évoquerons-nous à nouveau ce sujet.

M. Stéphane Peu. Vous êtes optimiste !

M. Christophe Jerretie. Il faut l'être !

(L'amendement n° 3272 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1303.

M. Thibault Bazin. Si l'on pratique trop le retrait des amendements, il n'y aura pas beaucoup de bébés législatifs ! Si l'on estime nécessaire d'assouplir ou d'améliorer le CMS, il faut aller jusqu'au bout, cher collègue Jerretie.

M. Christophe Jerretie. Je le rends contraignant.

M. Thibault Bazin. Pour ma part, je m'en tiens à la ligne de conduite que j'ai adoptée depuis le début de l'examen du texte : lorsque la commission a raboté des dispositions qui allaient dans le bon sens, je demande leur rétablissement. Tel est l'objet de cet amendement, qui vise revenir à une temporalité de six ans pour le CMS, ce qui coïncide d'ailleurs avec la durée d'un mandat municipal ou intercommunal. Cette disposition est d'autant plus pertinente que la plupart des opérations immobilières – de la phase de dépôt de permis, comprenant les études, à l'instruction et à la réalisation des travaux – dépassent bien souvent trois ans.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Avis défavorable. L'atteinte des objectifs fait l'objet d'un calcul par bilan triennal : il est important que les CMS, qui visent à déroger aux objectifs et à prévoir des mécanismes de rattrapage,...

M. Thibault Bazin. Cela ne change rien !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. ...conservent un rythme de trois ans.

M. Thibault Bazin. Vous avez fait du marketing !

(L'amendement n° 1303, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 2169.

M. Thibault Bazin. Ce n'était pas une critique, madame la ministre déléguée, mais juste un constat : les dispositifs changent de nom, mais ce sont les mêmes qu'auparavant, ce qui est un choix. Cet amendement vise à réaffirmer le principe fondamental selon lequel seul un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant la compétence en matière de d'habitat peut prendre des décisions en matière d'habitat.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Avis défavorable. Cet amendement est très largement satisfait, puisque, sur les 1 254 EPCI, 1 189 ont déjà la compétence en matière d'habitat. Les communes concernées par la loi SRU se situent dans des grandes agglomérations et ont déjà toutes la compétence. Il n'est donc pas nécessaire de modifier la loi.

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

M. Thibault Bazin. Pouvez-vous, madame la ministre déléguée, m'assurer qu'aucune commune n'est susceptible d'être concernée par l'amendement ?

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Marginalement.

M. Thibault Bazin. Vous me répondez « marginalement », alors que je souhaite que l'on n'oublie aucun territoire. Je maintiens cet amendement, en espérant que la navette permette d'intégrer les territoires que vous jugez marginaux.

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Je n'ai pas parlé de territoires marginaux !

(L'amendement n° 2169 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 246 de M. le rapporteur pour avis est rédactionnel.

(L'amendement n° 246, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Petit, pour soutenir l'amendement n° 2790.

Mme Valérie Petit. C'est un amendement d'appel. La loi « climat et résilience » a fixé des objectifs ambitieux en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, ce qui constitue une grande avancée, mais crée une contrainte supplémentaire pour certains élus, notamment en termes de mobilisation du foncier. Cet amendement vise à inscrire, dans le CMS, la prise en compte des objectifs de lutte contre l'artificialisation. Pouvez-vous nous en dire davantage quant à la possibilité d'intégrer cette contrainte, néanmoins utile ?

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. J'entends le souhait de notre collègue Valérie Petit, qui vise à accompagner les communes dans la construction de logements sociaux. J'ai évoqué la question de la réduction de l'artificialisation. Si la stratégie nationale bas-carbone (SNBC) vise à atteindre zéro artificialisation en 2050, nous considérerons que, pendant les dix prochaines années, l'artificialisation des terres non urbanisées sera encore possible, nonobstant ce qui est fait en matière de reconstruction de la ville sur la ville, notamment avec le fonds pour le recyclage des friches et la rénovation.

Nous avons la capacité d'œuvrer sur le bâti existant pour mettre à disposition de nouveaux logements, qu'ils soient sociaux, intermédiaires ou libres. Je ne suis pas favorable à ce que le CMS prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols. La loi SRU tient compte des problèmes que peuvent rencontrer les communes ; ainsi, 24 communes sont exemptées du dispositif SRU parce qu'elles ne sont pas constructibles. D'autres types d'exemptions existent. Le CMS ne doit pas devenir un outil permettant de contourner les grands objectifs de la loi SRU, même si j'entends votre souhait.

Dans dix ans, on pourra adopter une approche différente. Aujourd'hui, nous votons des dispositions qui seront en vigueur dans les prochaines années et qui risquent d'être revues d'ici à cinq ans. En l'état, je ne souhaite pas que ces objectifs soient inscrits dans le CMS.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Même avis.

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

Mme Valérie Petit. Je précise mon inquiétude, qui est très spécifique. Vous avez parlé des friches. La métropole lilloise, située dans ma circonscription, compte beaucoup de friches industrielles. De mon point de vue, celles-ci ne doivent pas être uniquement réhabilitées dans le but de construire des logements ; elles peuvent devenir un espace reconquis par la nature, en vue de recréer de la biodiversité. Ce qui m'inquiète, c'est que l'approche environnementale s'oppose à la politique de l'habitat.

Dans ma circonscription, si les objectifs de production de logements sociaux sont élevés, nous avons besoin que la nature revienne en ville ; tel est plus précisément mon souci.

(L'amendement n° 2790 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements, n°s 473, 552, 2377 et 553, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 473, 552 et 2377 sont identiques.

La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n° 473.

Mme Sylvia Pinel. Lors de l'examen de l'article 17, j'ai défendu un amendement identique. Il vise à appliquer, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, les objectifs de la loi SRU dans les arrondissements de Paris, de Lyon et de Marseille.

Mme la présidente. La parole est à M. Saïd Ahamada, pour soutenir l'amendement identique n° 552.

M. Saïd Ahamada. Il vise à traduire dans la loi une préconisation du rapport relatif à l'égalité des chances sous l'angle de l'équité territoriale que j'ai remis au Premier ministre. Ma collègue Pinel l'a expliqué, il s'agit de faire en sorte que dans les trois plus grandes villes de France, on applique des objectifs qui permettent une répartition homogène des logements sociaux.

Si je prends l'exemple de la ville de Marseille, un arrondissement compte en moyenne 50 000 habitants, alors que l'obligation issue de la loi SRU s'applique à partir du seuil de 3 500 habitants, ce qui donne une idée du nombre de personnes concernées et de la nécessité d'instaurer un traitement particulier pour ces trois métropoles. Ainsi, je préconise de fixer un objectif minimum de 15 % de logements sociaux dans le contrat de mixité sociale pour viser à un rééquilibrage et – j'ose le dire – pour apporter un peu plus de cohésion sociale. Marseille souffre beaucoup de la situation qu'elle connaît actuellement.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2377.

M. Stéphane Peu. Nous avons déjà évoqué le cas des trois villes soumises au statut de la loi PLM du 31 décembre 1982 – portant modification de certaines dispositions du code électoral relatives à l'élection des membres du conseil de Paris et des conseils municipaux de Lyon et de Marseille. Toutes les trois sont fortement marquées par un séparatisme social et territorial très fort.

Étant donné leur taille, il convient de corriger la répartition des logements à l'intérieur de ces villes. J'ai proposé tout à l'heure de déterminer un quota de logements sociaux par arrondissement. Mon amendement a été rejeté. Celui-ci permet de faire un pas dans la bonne direction. Il permettra un rattrapage, puisque le CMS s'appliquera dans des arrondissements qui comptent moins de 15 % de logements sociaux.

Vous connaissez mieux Marseille que Paris, monsieur Ahamada, et je connais mieux Paris que Marseille, mais nous savons très bien que dans les deux villes, des disparités très fortes existent. D'un arrondissement à l'autre, le nombre de logements sociaux varie, et peut être multiplié par trente, voire trente-cinq. Par ailleurs, ces trois villes se caractérisent par la spéculation immobilière et la cherté du logement. Il est nécessaire de disposer d'HLM en nombre car les personnes qui font fonctionner ces villes sont souvent des salariés modestes qui, ne pouvant se loger sur place, sont obligés de vivre très loin. Je souhaite l'adoption de l'amendement, qui permettra de faire un pas en avant.

Mme la présidente. La parole est à M. Saïd Ahamada, pour soutenir l'amendement n° 553.

M. Saïd Ahamada. Il est retiré.

(L'amendement n° 553 est retiré.)

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Très favorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. J'émetts également un avis favorable sur ces amendements. C'est une bonne manière d'avancer vers une meilleure répartition des logements sociaux dans ces grandes villes.

(Les amendements identiques n°s 473, 552 et 2377 sont adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Antoine Herth, pour soutenir l'amendement n° 2821.

M. Antoine Herth. Je défends cet amendement au nom du groupe Agir ensemble. Le groupe croit à l'intérêt et à l'utilité du contrat de mixité sociale. En effet, l'alinéa 2 de l'article 18 rappelle que c'est un outil permettant aux élus locaux de s'approprier les objectifs de la loi SRU et d'engager un dialogue avec le représentant de l'autorité de l'État, le préfet. Il précise que le CMS « constitue un cadre d'engagement de moyens, permettant à une commune d'atteindre les objectifs » de réalisation de logements locatifs sociaux.

L'amendement vise à compléter l'alinéa 5, qui prévoit que le contrat « détermine [...] les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris », afin que ces logements fassent l'objet d'une répartition équilibrée dans le territoire. Nous savons tous que des rues, des quartiers, certains endroits sont devenus des ghettos, nous en avons longuement discuté en commission. J'ai échangé avec M. Peu, grand spécialiste du sujet : nous sommes d'accord sur le constat.

L'amendement vise à prévoir que le contrat de mixité sociale « facilite l'atteinte d'objectifs de répartition équilibrée de logements locatifs sociaux » dans le territoire.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Favorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Très favorable.

(L'amendement n° 2821 est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1305.

M. Thibault Bazin. Il vise à rétablir la seconde phrase de l'alinéa 5 votée par le Sénat. Sans modifier l'objectif à atteindre par les communes, il tend à prendre en considération, dans la définition de l'effort de rattrapage, « [des] circonstances locales ou [...] la mise en œuvre d'autres objectifs d'intérêt général », répondant à d'autres besoins de politiques publiques que la production de logements aidés.

Je pense aux immeubles qu'on cherche à construire en urgence pour accueillir dans de meilleures conditions les mineurs isolés plutôt que de les loger dans des hôtels ou, plus généralement, à la réalisation d'hébergements d'urgence. Si la commune doit réaliser un effort pour rattraper son retard dans la construction de logements sociaux et joue le jeu avec l'État en répondant à d'autres besoins, il doit en être tenu compte.

(L'amendement n° 1305, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Jerretie, pour soutenir l'amendement n° 3273.

M. Christophe Jerretie. Il s'agit de l'amendement approuvé tout à l'heure par Mme la ministre déléguée. Il vise à prévoir que le préfet « propose à la commune d'élaborer un contrat de mixité sociale » lorsqu'il constate la carence de la commune.

J'ajoute, à l'intention du Gouvernement, qu'il est essentiel que les décrets soient pris afin que la disposition entre en vigueur. L'équilibre du texte est lié au CMS ; je le redis, il est essentiel que ce soit le futur outil de l'aboutissement de la loi SRU.

(L'amendement n° 3273, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 248 de M. le rapporteur pour avis est rédactionnel.

(L'amendement n° 248, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 2172.

M. Thibault Bazin. Il n'est pas forcément bon d'être dans l'opposition car tous nos amendements connaissent le même sort.

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Calimero !

M. Christophe Jerretie. Tu peux venir avec nous, si tu veux !

M. Thibault Bazin. J'avais cru que nous vivrions dans un nouveau monde, dans lequel on retiendrait les bonnes idées, qu'elles viennent de droite ou de gauche. Finalement, soit on est dans le système, soit on est rejeté, même si les propositions vont dans le bon sens. Tant pis, je défends mon amendement car nous sommes aussi là pour essayer d'améliorer le texte et pour débattre, même si nous ne sommes pas d'accord. Je regrette que si peu d'amendements de l'opposition soient adoptés – sur plus de 2 000 déposés sur ce projet de loi –, alors qu'on cherche un consensus sur des sujets qui devraient nous rassembler.

L'amendement vise à rétablir la référence aux « éléments objectifs et chiffrés », introduite par le Sénat. C'est un amendement rédactionnel de précision.

M. Stéphane Peu. Quel manque de conviction !

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Avis défavorable. M. Bazin tente de rétablir les modifications votées par le Sénat et nous dit habilement que son amendement est rédactionnel. C'est même assez flou et quand c'est flou,...

M. Stéphane Peu. Je ne trouve pas ça flou.

Plusieurs députés du groupe LaREM. ...il y a un loup !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Voilà !

M. Thibault Bazin. Vous avez de belles références !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Vous proposez, monsieur Bazin, de rétablir la référence à des « éléments objectifs et chiffrés ». On vous a connu plus rigoureux.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Nous examinons les amendements proposés par les députés de tous les bancs avec la plus grande attention. Du reste, certaines dispositions du projet de loi ont fait l'objet de modifications par le Sénat qui n'ont pas été supprimées en commission par l'Assemblée nationale.

Néanmoins, je rejoins M. le rapporteur pour avis : vous rendez plus formelle la demande de la commune tendant à signer un contrat de mixité sociale, puisque vous proposez que ladite commune fournisse des « éléments objectifs et chiffrés » à l'appui de cette demande. D'habitude, vous êtes un tenant du dialogue local et de la différenciation, et vous réclamez la possibilité de donner de l'oxygène aux acteurs. Or votre amendement alourdit la procédure, ce qui m'incite à émettre un avis défavorable.

(L'amendement n° 2172 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme la présidente Braun-Pivet, pour soutenir l'amendement n° 1813.

Mme Yaël Braun-Pivet. Dans la même logique, je propose que le représentant de l'État dans le département engage l'élaboration d'un contrat de mixité sociale dès lors qu'une partie substantielle du territoire de la commune, dont émane la demande, est couverte par une servitude d'utilité publique destinée à préserver un site patrimonial remarquable.

Le dispositif introduit dans le projet de loi prévoit que l'engagement de l'élaboration d'un CMS pour une durée de six ans est conditionné à l'appréciation du préfet. Pour les communes dont la majeure partie du territoire est protégée par une décision de l'autorité nationale, il est pertinent de lever cette condition et de prévoir que le préfet ait une compétence liée pour adapter les objectifs de la commune.

En effet, vous le savez, ce classement fait naître une servitude d'utilité publique qui entraîne de légitimes contraintes en matière d'urbanisme et d'architecture, rendant plus difficile la construction de logements sociaux, même lorsque les communes font preuve de hautes ambitions en matière de solidarité et de mixité sociales. Les contraintes étant structurelles, l'amendement prévoit que le préfet ait une compétence liée pour engager l'élaboration d'un contrat de mixité sociale.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Compte tenu de la discussion que nous avons eue cet après-midi sur les servitudes patrimoniales, je vous demanderai de retirer cet amendement. À défaut, la commission émettra un avis défavorable.

J'avais annoncé que je donnerais un avis favorable s'il s'agit d'associer la commission de l'architecture et du patrimoine aux avis de la commission nationale SRU ; en l'occurrence, il ne me semble pas nécessaire de faire des servitudes patrimoniales un élément des CMS.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Nous l'avons dit lors de la discussion précédente : en cas d'inconstructibilité, de servitude patrimoniale ou de difficulté particulière, le contrat de mixité sociale peut être une solution pour définir une trajectoire plus basse, donc plus facile à respecter, afin d'atteindre l'objectif final. Cependant, lister dans la loi les cas posant difficulté ne me paraît pas souhaitable.

Comme l'a indiqué Christophe Jerretie, le CMS est la base de la négociation entre la commune et le préfet. Certes, le projet de loi dispose qu'il y a une négociation, mais il me semble que si on liste les cas où la commune demande ce contrat et ceux où le préfet est obligé de l'engager, on rencontrera ensuite quantité de distorsions et de cas que nous n'aurons pas prévus. J'aurais donc tendance à laisser l'intelligence locale au pouvoir sur ce sujet.

En revanche, vous défendrez bientôt un amendement qui vise à ce que la commission SRU puisse prendre en compte les servitudes patrimoniales en auditionnant la commission régionale compétente, lorsqu'elle donne un avis sur les contrats de mixité sociale. Je pense que cet amendement répondra à la préoccupation que vous exprimez ici. Par conséquent, je vous demande de retirer l'amendement n° 1813.

Nous n'arriverons jamais à couvrir tous les cas par avance. En revanche, lorsque ce projet de loi sera appliqué, les préfets seront à l'écoute des communes pour répondre à leurs besoins dans les contrats de mixité sociale.

(L'amendement n° 1813 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 2497.

M. Thibault Bazin. Cet amendement n'est pas rédactionnel, puisqu'il tend à supprimer le mot « conforme », qui est important, afin de ne pas soumettre les CMS à un avis conforme de la commission SRU. Cette commission a un rôle d'éclairage qui peut être très intéressant, mais au regard de sa composition nationale, il ne me semble pas judicieux de lier la compétence des élus locaux et des représentants de l'État dans les départements à son avis. C'est un sujet de déconcentration. Il y a là un désaccord majeur entre nous, qui tient à la différence entre ce que vous voulez faire porter par l'État central, à travers la commission nationale, et ce que nous aimerions déconcentrer.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Monsieur Bazin, je vous ai vu si triste que j'avais envie de vous prendre dans mes bras. *(Sourires.)* Je n'ai pas pu le faire, j'étais donc très triste moi aussi. Du coup, je vous donne un avis favorable. *(Exclamations.)* Pour le coup, cet amendement est rédactionnel, car nous sommes d'accord sur le fond. Dans mon esprit, il était question d'un avis préalable.

M. Stéphane Peu. On gagne à jouer les Calimero !

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Toutes les idées sont bonnes à prendre quel que soit le banc d'où elles viennent, aussi nous émettrons un avis favorable à votre amendement. En effet, je ne souhaite pas que la commission SRU donne un avis conforme sur les contrats de mixité sociale. Ce serait beaucoup trop lourd et l'on priverait l'intelligence collective d'une marge de manœuvre. Cet avis sert à éclairer le choix du préfet, mais la décision doit être locale. J'émetts donc un avis très favorable à votre amendement.

Plusieurs députés du groupe Dem. Champagne !

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

M. Thibault Bazin. Merci, monsieur le rapporteur pour avis et madame la ministre déléguée. Nous avons là la preuve qu'il est intéressant que l'on examine nos amendements dans des conditions optimales. Si nous n'avions pas déposé l'amendement, le texte conserverait la mention « avis conforme ». Nous allons donc dans le bon sens.

Monsieur le rapporteur pour avis, je vais peut-être vous décevoir, mais j'appliquerai les règles sanitaires et maintiendrai une certaine distanciation : j'essaie de rester à distance de la majorité. C'est une question de loyauté et de fidélité à mon mouvement.

Mme la présidente. Ne vous enflammez pas, monsieur Bazin. Il faut encore mettre aux voix votre amendement. *(Exclamations)*

(L'amendement n° 2497 est adopté.)

M. Bruno Millienne. Excellent !

M. Christophe Jerretie. Il est parfois bon aussi d'être dans la minorité !

(L'article 18, amendé, est adopté.)

Après l'article 18

Mme la présidente. L'amendement n° 549 de M. Éric Woerth, portant article additionnel après l'article 18, est défendu.

(L'amendement n° 549, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Article 19

Mme la présidente. L'amendement n° 3459 de M. Éric Woerth est défendu.

(L'amendement n° 3459, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 250 et 3216.

L'amendement n° 250 de la commission est défendu.

La parole est à M. Saïd Ahamada, pour soutenir l'amendement n° 3216.

M. Saïd Ahamada. Comme suite aux dispositions que nous avons votées sur la déclinaison des objectifs par arrondissement, l'amendement vise à préciser que les éventuelles sanctions du préfet s'appliquent à l'échelle communale, parce que la mairie de Marseille, Paris ou Lyon reste une mairie pleine et entière.

On aurait pu aller plus loin, mais il me semble que cette disposition marque le respect des décisions des élus locaux. Par la disposition que nous avons votée précédemment, nous les incitons fortement à concourir à cet objectif de mixité sociale dans les trois villes concernées.

Je remercie le Gouvernement d'avoir accepté d'aller dans ce sens. C'était une évidence pour tout le monde, mais il fallait le faire, cela a été fait. Ce sentiment de satisfaction est partagé par de nombreux députés sur ces bancs. Nous nous félicitons de cette décision.

(Les amendements identiques n° 250 et 3216, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2339.

M. Stéphane Peu. Nous cherchons à reformuler le deuxième alinéa pour que la décision qui établit qu'une commune est carencée soit non plus prise de manière discrétionnaire par les préfets, liée à des objectifs. Nous acceptons de laisser toute possibilité de moduler le montant des pénalités en fonction de telle ou telle réalité locale. En outre, le CMS permet d'établir une pente progressive pour atteindre des objectifs modulés.

J'ai siégé pendant des années auprès du préfet de région dans le cadre du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Nous étions quatre ou cinq élus à délibérer avec le préfet de région sur les carences. D'un département à l'autre, on constatait, de la part des préfets, des disparités de comportement qui ne doivent pas être tolérées. Comme par hasard, c'est là où il y avait besoin de faire le plus d'efforts que le préfet montrait le plus de mansuétude.

D'accord pour moduler les amendes en fonction de telle ou telle réalité ou difficulté particulière, d'accord pour instituer des CMS qui autorisent une trajectoire plus basse, mais, si une carence existe, elle doit être constatée. Elle est liée à un objectif et ne peut être modulée en fonction du préfet, ou du rapport que tel préfet entretient avec tel maire, sachant que, dans une relation entre un préfet et un maire, les enjeux peuvent être multiples.

Il faut faire preuve de davantage de fermeté et éviter que les dispositions du projet de loi – qui permettent d'amortir la progression en raison de certaines contraintes – empêchent de préserver la ligne intangible des objectifs de la loi SRU. Quand ceux-ci ne sont pas atteints, une commune est carencée. Le pouvoir du préfet doit être lié et non discrétionnaire.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Avis défavorable. Je comprends que M. Peu dénonce certaines situations. Néanmoins, ce n'est pas parce qu'il a pu constater des situations dans lesquelles les choses se sont pas mal passées qu'il faut lier le pouvoir du préfet. Si l'on veut que le dialogue entre le préfet et le maire soit efficace, et si l'on veut favoriser la discussion, il est bon de ne pas rendre automatique la déclaration de carence par le préfet. On reste dans une discussion, la commission nationale SRU peut être saisie et la ministre chargée du logement a un regard particulier sur certains dossiers. La preuve en est qu'à l'heure actuelle, quelque 280 communes sont carencées. Le principe de la carence, que certains, sur les bancs des Républicains, voulaient supprimer, fonctionne dans un dialogue entre le préfet et les collectivités, avec la participation de l'échelon national à travers la commission nationale SRU et le ministère du logement.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Pour les mêmes raisons, je ne suis pas favorable à l'automatisme de la déclaration de carence. Le maire et le préfet doivent pouvoir apprécier localement la situation. Tout cela peut être assez fortement encadré, d'abord parce que la commission nationale SRU se prononce sur chacune des situations ; ensuite parce que le ministère peut donner consigne à tous les préfets de France d'appliquer la loi avec la fermeté nécessaire. Cet ensemble combinant la possibilité d'appréciation locale, le regard de la commission nationale SRU et les consignes générales données par le ministère est de nature à produire un équilibre. Lorsqu'une opération de construction échoue, par exemple, le préfet doit pouvoir en tenir compte et, par conséquent, décider au cas par cas.

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

M. Stéphane Peu. La carence fonctionne comme un radar qui indique qu'on roule à une vitesse supérieure ou inférieure à quatre-vingts kilomètres par heure. C'est un constat factuel qui ne se discute pas. Ensuite, la loi permet de prendre en compte telle ou telle raison objective, telle ou telle difficulté pour discuter l'amende prévue, qui est une sanction. La carence, en revanche, est non une sanction, mais un constat.

En outre, le projet de loi ajoute des contrats de mixité sociale qui eux-mêmes permettent de moduler la progressivité. Il faut donc faire attention.

Je ne cite pas tous les exemples, mais si, en Île-de-France, qui est une région particulièrement tendue, on avait institué une règle intangible pour déclarer qu'une commune est carencée, je pense qu'un certain nombre de villes des Hauts-de-Seine, que j'ai bien à l'esprit, auraient progressé beaucoup plus vite. Pendant des années, il y avait une espèce de compromis qui se faisait avec le préfet des Hauts-de-Seine, parfois même au grand dam du préfet de région. Tout cela n'est pas si simple : il ne suffit pas que le ministre dise aux préfets « Il faut faire cela », pour que les préfets le fassent ; vous le savez aussi bien que moi.

Je soutiens donc qu'il faut prendre la carence comme un radar qui établit quelles communes qui sont au-dessus ou au-dessous du seuil, puis utiliser tous les mécanismes qui permettent de prendre en compte les réalités locales.

(L'amendement n° 2339 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n° 1308 et 1257, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1308.

M. Thibault Bazin. Là encore, l'amendement vise à rétablir des dispositions adoptées au Sénat.

L'amendement tend à supprimer pour les maires les « peines plancher », qui témoignent d'une défiance quant à la capacité des élus et des préfets de prendre les sanctions appropriées au regard des circonstances locales et de la volonté d'imposer un minimum automatique de sanction, alors même que le prélèvement constitue déjà une sanction.

Mme la présidente. Vous gardez la parole, monsieur Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1257.

M. Thibault Bazin. Cet amendement du groupe Les Républicains vise à rétablir la possibilité, introduite par le Sénat, pour le préfet de département, dans une logique de

dialogue renforcé avec le maire des communes carencées, de suspendre ou modifier l'arrêté de carence à la suite de la conclusion d'un contrat de mixité sociale. Le CMS vise à instaurer un climat de confiance par une approche souple et différenciée, ce que le maintien de l'ensemble des sanctions prévues par l'arrêté de carence ne permet pas. La rédaction de l'amendement laisse d'ailleurs toute marge de manœuvre au préfet pour évaluer l'opportunité de modifier ou suspendre l'arrêté.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Je donne également un avis défavorable aux deux amendements. Au premier parce qu'il rompt l'équilibre entre souplesse et sanction : lorsqu'on est en défaut pendant deux périodes triennales consécutives, un taux de majoration du prélèvement supérieur ou égal à 100 %, comme le prévoit le texte, paraît en effet équilibré – c'est d'ailleurs une des propositions de la commission nationale SRU. Quant au second amendement, l'arrêté de carence vise à sanctionner, si je puis dire, le résultat de ce qui s'est passé au cours d'une période triennale échue, alors que le contrat de mixité sociale ne concerne que l'avenir et ne peut donc être substitué à l'arrêté.

(Les amendements n° 1308 et 1257, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1256.

M. Thibault Bazin. Vous évoquez souvent le rapport de la commission nationale SRU dont les préconisations sont très intéressantes mais je renverrai pour ma part à un rapport de la Cour des comptes mentionnant des sanctions contreproductives ou inefficaces. Je me pose donc des questions. En ce qui concerne la reprise des droits d'attribution, la reprise des permis de construire, la possibilité de conclure des conventions directement avec les bailleurs, l'interdiction de construire des logements intermédiaires dans la commune, les préfets ont, dans les faits, du mal à exercer certaines prérogatives. Cela conduit malheureusement à geler la situation. Peut-être ne font-ils pas assez d'efforts mais, si l'on les dessaisait de leurs prérogatives, ils en sont tout à fait empêchés. Aussi faudrait-il passer d'une logique perdant-perdant à une logique gagnant-gagnant. Peut-être l'équilibre que vous évoquez sera-t-il atteint dans quelques années. Est-ce que les CMS et les sanctions que vous avez imaginées vont produire leurs fruits ou est-ce qu'ils seront insuffisants ? J'aimerais vous dire, dans six ans, que vous aviez raison, mais j'ai peur que ce ne soit pas le cas.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. On évaluera la loi une fois en vigueur comme nous le faisons pour toutes les lois, au bout de six mois, de trois ans... Vous avez participé, avec notre collègue Lioger, à l'évaluation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, la loi ELAN, trois ans après sa promulgation. Nous ferons de même, évidemment, avec le présent texte.

Vous souhaitez, avec cette série d'amendements, revenir sur tout ce dont nous avons discuté et sur tout ce que nous avons voté en commission. Le taux de majoration

plancher répond à une hétérogénéité des appréciations des préfets, pointé par M. Peu, et à une préconisation du rapport de la commission nationale SRU. Comme j'y suis favorable, je serai défavorable à votre amendement – et ce n'est pas parce que je suis vexé par ce que vous avez dit tout à l'heure.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Même avis.

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

M. Thibault Bazin. Nous sommes plusieurs, ici, à être intéressés par ce que va devenir ce texte. Je pense – Stéphane Peu et Sylvia Pinel étaient là également –, à nos débats lors de la première lecture du projet de loi ELAN : on nous répondait sans cesse que le point d'équilibre avait été atteint et qu'on n'y toucherait pas. Et il y a eu cette commission mixte paritaire (CMP) qui a duré sept heures...

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. En effet.

M. Thibault Bazin. ...et pendant laquelle ont été examinées près de 300 propositions ! Et ce qui avait été présenté pendant trois semaines et demie, sur les bancs de la commission et du Gouvernement, comme un équilibre intangible, ne l'a plus été...

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Il faut également rappeler le nombre d'articles de ce texte !

M. Thibault Bazin. Où voulez-vous donc nous emmener, madame la ministre déléguée, et quel sera l'équilibre atteint à l'issue de la CMP, selon vous ?

(L'amendement n° 1256 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2340.

M. Stéphane Peu. La question de M. Bazin sur la CMP est très pertinente.

M. Thibault Bazin. Merci !

M. Stéphane Peu. Je l'ai évoqué en début de séance : nous sommes tous dubitatifs à l'égard de ce qui sortira de la CMP.

Je me permets une incise concernant mon amendement précédent. Je vais vous raconter une petite histoire, mesdames les ministres – je salue l'arrivée dans l'hémicycle de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. J'ai connu un préfet, par ailleurs un très bon ami.

M. Raphaël Schellenberger. Quelle connivence...

M. Stéphane Peu. Oui, un ami puisque c'est lui qui m'a remis une décoration – j'aime bien l'État et j'aime bien les préfets. Il me disait : « Vous savez, quand vous êtes préfet et que déboulent dans votre bureau M. Pasqua, devenu après sa carrière ministérielle président de département, M. Devedjian ou M. Balkany qui, tous les deux jours, avait le Président de la République au téléphone, et que l'un d'eux vous dit : la carence, c'est non ! Eh bien, le préfet n'est pas grand-chose, même si son ministre de tutelle le soutient. » Ainsi avons-nous pu constater pendant des années que là où des mises en carence auraient dû être décidées, elles ne l'ont pas été, ce qui a créé une injustice. C'est pourquoi c'est aussi un moyen de soulager les préfets que de prévoir, en matière de carence, une décision liée et non pas discrétionnaire, le reste relevant des négociations sur les amendes.

Ce dernier point me permet de faire la transition avec mon amendement. Nous proposons, pour les villes qui ne respectent pas leurs engagements triennaux, des amendes plafonnées – que nous entendons d'ailleurs majorer – mais aussi des amendes planchers. Si on veut que les sanctions prévues par la loi SRU soient dissuasives, il faut certes pouvoir prononcer la déclaration de carence, mais il faut également que le montant des amendes ne puisse pas, du fait de la seule décision d'un préfet, être ridicule. Or, souvent, les finances ne sont pas le premier problème des villes carencées.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Nous venons d'examiner un amendement visant à supprimer tout montant minimal d'amende ; les auteurs de celui-ci souhaitent exactement le contraire. Le texte introduit une disposition nouvelle : après deux périodes de carence successives, la majoration du prélèvement pour non-respect des engagements triennaux est d'au moins 100 %. C'est le début de l'introduction d'un plancher, une première étape. Nous allons dans la bonne direction et je m'en tiens à l'équilibre du texte. Avis défavorable.

(L'amendement n° 2340 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2281.

Mme Bénédicte Taurine. Par cet amendement, issu d'une proposition de l'association Consommation logement cadre de vie (CLCV), nous proposons de renforcer les pénalités financières infligées aux communes carencées. Nous entendons inciter les communes concernées à la production de logements sociaux en les y contraignant. Ainsi que M. Peu l'a expliqué très clairement, il n'est pas acceptable qu'elles continuent d'être carencées.

(L'amendement n° 2281, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 2284 et 2341.

La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2284.

Mme Bénédicte Taurine. Suivant une proposition de la Fondation Abbé-Pierre, nous proposons d'augmenter les sanctions des communes carencées au titre la loi SRU, afin qu'elles augmentent la production de logements sociaux. Il s'agit d'exclure les logements intermédiaires du décompte pour atteindre l'objectif de la loi SRU et donc de pousser au développement du logement locatif social et très social. En effet, une grande part des communes carencées continuent à produire des logements locatifs sociaux intermédiaires, ce qui leur permet de ne pas contribuer à la satisfaction des demandes les plus sociales ni à celle des besoins des ménages les plus modestes.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2341.

M. Stéphane Peu. Il vient d'être très bien défendu.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Défavorable. Nous nous sommes demandé cet après-midi ce qu'on devait prendre en compte dans l'inventaire SRU. Or, madame Taurine, les logements bénéficiant d'un prêt locatif social (PLS), ceux conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), ceux relevant de l'intermédiation locative ou encore ceux soumis à un bail réel solidaire (BRS), tous ces logements auxquels vous faites allusion sont censés accueillir des ménages issus des classes populaires et des classes moyennes. Nous nous situons là au cœur de ce que doit être la loi SRU. C'est une autre question que de savoir si nous ne produisons pas trop de logements PLS par rapport à ceux qui bénéficient d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en particulier là où il y a des besoins.

(Les amendements identiques n°s 2284 et 2341, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 1218 de M. le rapporteur pour avis est un amendement de coordination législative.

(L'amendement n° 1218, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 19, amendé, est adopté.)

Après l'article 19

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Petit, pour soutenir l'amendement n° 2852, portant article additionnel après l'article 19.

Mme Valérie Petit. Cet amendement du groupe Agir ensemble vise à contraindre le représentant de l'État dans le département à apporter dans un délai maximum de deux mois une réponse argumentée et fondée aux observations présentées dans le cadre d'une procédure de constat de carence lancée par le maire d'une commune.

Comme tous les amendements que je défends, il s'inspire d'une expérience vécue, ici celle d'un des maires de ma circonscription qui ne peut pas satisfaire aux exigences requises, qui expose ses arguments – délais de construction ou difficultés d'acquisition foncière – et auquel on ne répond pas. Il me semble qu'on est en droit d'exiger dans un délai raisonnable une réponse argumentée...

Mme Jacqueline Gourault, ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Il ne faut pas exagérer...

Mme Valérie Petit. ...quand des élus ne ménagent pas leurs efforts pour démontrer leur bonne volonté. Il s'agit par là de renforcer l'esprit de dialogue que nous essayons de promouvoir, en particulier grâce au contrat de mixité sociale.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Le cas est très particulier. C'est certes une compétence du Gouvernement mais je suis très disposé à examiner la situation. Je ne suis toutefois pas sûr, ainsi que je le disais tout à l'heure à Stéphane Peu, qu'il faille inscrire dans la loi l'obligation d'une réponse dans un délai de deux mois alors que je pourrais vous citer de très nombreux exemples où la procédure contradictoire, le dialogue, permet à des communes en déficit d'éviter des sanctions – la moitié des communes soumises à la loi SRU, je le rappelle, sont en déficit et ne

sont pas carencées, preuve, pour ce qui est du dernier bilan triennal, qu'il y a un vrai dialogue entre l'État déconcentré et les communes concernées. Je demande le retrait de l'amendement, à défaut je donnerai un avis défavorable.

(L'amendement n° 2852, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2398.

Mme Bénédicte Taurine. Cet amendement, qui s'inspire une fois encore d'une proposition de la Fondation Abbé-Pierre, vise à renforcer l'objectif de construction de logements sociaux dans les communes disposant de moins de 15 % de ces logements au titre de la loi SRU. Il s'agit de leur imposer une obligation de 30 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 12 logements ou dans celles de plus de 800 mètres carrés. Ce dispositif aurait pour avantage de permettre un rattrapage automatique de l'objectif de 25 % pour les nouvelles constructions de logements, et elle permettrait une mixité sociale de proximité au sein des immeubles et des quartiers, plutôt qu'une mixité sociale territoriale.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Même avis. L'obligation de 30 % de logements sociaux concerne déjà les communes carencées et la logique du texte est de permettre aux communes, même si elles sont loin d'avoir atteint leur objectif, d'avancer dans cette logique de différenciation.

(L'amendement n° 2398 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Hervé Saulignac, pour soutenir l'amendement n° 2610.

M. Hervé Saulignac. Nous estimons que tant que la loi n'est pas respectée, il importe que l'autorité de l'État s'impose aux récalcitrants, en l'occurrence les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence. Cet amendement vise ainsi à renforcer les contraintes sur celles-ci en permettant aux préfets, à l'occasion de la révision d'un PLU, de sa modification ou *a fortiori* de son élaboration, d'instituer en son sein des emplacements réservés à la construction de logements locatifs sociaux. J'insiste sur le fait que nous ne nous adressons ici qu'aux communes faisant l'objet d'un arrêté de carence et non à celles accusant un simple déficit de logements sociaux.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Les préfets ont déjà la possibilité de récupérer la compétence de l'instruction des permis de construire aux communes faisant l'objet d'un arrêté de carence. Par cet amendement, vous souhaitez qu'ils puissent aussi intervenir sur le zonage des logements sociaux locatifs d'une commune. J'estime pour ma part qu'il revient plutôt aux élus locaux et au PLU de déterminer ce zonage et que ce n'est pas aux préfets de le faire.

En revanche, je demeure favorable aux autres sanctions, dont nous avons longuement discuté et dont M. Bazin a essayé de maintenir la suppression, votée par le Sénat.

M. Thibault Bazin. Quoi qu'il arrive !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Je m'en tiendrai donc à cette compétence et à ces sanctions, sans donner aux préfets davantage de prérogatives en matière d'aménagement du territoire qui, à mon sens, relève vraiment de la compétence des élus locaux et des communes.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Hervé Saulignac.

M. Hervé Saulignac. Bien sûr que l'aménagement du territoire relève prioritairement de la compétence des élus locaux mais, en l'espèce, il s'agit de traiter le cas particulier des communes ayant démontré une volonté manifeste de ne pas respecter la loi. C'est lors des modifications du PLU que tout se joue. Si les élus, qui ont évidemment la main sur l'aménagement de leur propre commune, persistent dans leur volonté de ne pas respecter la loi, il incombe à l'État de la faire appliquer et d'exercer son autorité. Je le répète, nous parlons d'une situation particulière justifiant que l'on prenne la main sur les zones du PLU ayant vocation à accueillir des logements sociaux.

(L'amendement n° 2610 n'est pas adopté.)

Article 19 bis

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 2285 et 2342, visant à supprimer l'article 19 bis.

La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2285.

Mme Bénédicte Taurine. Il vise à supprimer cet article et à rétablir la récupération automatique du droit de préemption urbain par le préfet quand un arrêté de carence est prononcé contre une commune au titre de la loi SRU.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2342.

M. Stéphane Peu. Cet amendement, identique à celui de Mme Taurine, est également semblable à celui que vient de soutenir M. Saulignac et qui visait à autoriser les préfets à intervenir sur le PLU en cas de carence d'une commune. Il faut en effet faire attention : l'État est garant à la fois de l'application de la loi et de l'exercice de la solidarité nationale en matière de logement. On peut parler des préfets et de l'État à l'infini, mais si le seul outil à leur disposition est un couteau sans manche, les maires réticents à construire des logements sociaux ou, pire, qui se font élire en promettant qu'ils n'en créeront pas, ne seront jamais sanctionnés.

Vous supprimez un dispositif – la récupération par les préfets du droit de préemption urbain – qui avait prouvé son efficacité. Il est vrai qu'il s'agissait d'une mesure en dernier recours et qui, si on regarde les chiffres, n'a été appliquée qu'assez rarement. Mais il ne faut pas exagérer ! Je connais des villes qui prétendent ne pas pouvoir construire de HLM mais qui, au moment de bâtir un immeuble de bureaux ou de lancer une opération d'accession à la propriété, trouvent toujours des terrains et délivrent des permis de construire.

Ainsi, pour les préfets, le droit de préemption urbain constitue le moyen d'acheter un immeuble pour le reconverter en HLM ou de se procurer un terrain. Comment

voulez-vous que l'État soit fort si vous le désarmez ? Or en supprimant le droit de préemption urbain, vous désarmez l'État et ce n'est pas comme cela que nous ferons appliquer la loi !

M. Hervé Saulignac. Absolument !

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Je ne m'attarderai pas sur cette question, car nous en avons débattu en commission. Notre but n'est pas de revenir sur les sanctions possibles en cas de carence, ni sur la capacité des préfets à récupérer le droit de préemption urbain : nous voulons agir au cas par cas. C'est l'objet de cette modification de l'article 19 *bis* à laquelle nous avons procédé en commission. Je rappelle d'ailleurs que nous examinons un projet de loi relatif à la différenciation et à la décentralisation, aussi ce type d'outil mis à la disposition des préfets me semble aller dans le bon sens.

Avis défavorable sur ces amendements de suppression de l'article.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Je compléterai les propos de M. le rapporteur pour avis, car je souhaite vivement clarifier la question. La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a rétabli le transfert automatique du droit de préemption urbain aux préfets en cas de carence, lequel avait été supprimé lors de l'examen du texte au Sénat. Parce qu'il s'agit effectivement d'un élément important dans l'équilibre des sanctions que peuvent prendre les préfets, il convenait de le conserver : il y a bien un transfert automatique en cas de carence.

Cela étant, nous en avons discuté en commission, il y a des cas où les préfets ne souhaitent pas activer ce transfert automatique, car le terrain ne se prête pas à réaliser des logements sociaux, et ce, pour différentes raisons : s'il n'y a pas d'opérateur, si l'opération n'est pas possible ou souhaitable, ou si la commune souhaite préempter le terrain pour construire un équipement public – et non des bureaux ou des logements libres.

Tel qu'adopté en commission, l'article 19 *bis* prévoit la possibilité – au cas par cas – pour les préfets de rétrocéder le droit de préemption urbain récupéré en cas de carence pour réaliser une opération très encadrée sur un terrain donné. Nous apportons un peu de souplesse à ce dispositif, mais sans que cela offre aux maires une échappatoire pour construire des logements libres ou des bureaux. J'insiste, la rétrocession du droit de préemption est explicitement limitée à la création d'équipements publics et à des opérations d'intérêt général.

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

M. Stéphane Peu. Le problème, madame la ministre déléguée, c'est que vous avez affaire à des malins. (*Rires sur de nombreux bancs.*)

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Nous aussi nous sommes malins !

M. Stéphane Peu. Prenons un exemple. Vous rétrocédez le droit de préemption urbain pour bâtir un gymnase, donc un équipement public. La commune concernée va attendre le dernier moment pour lancer le concours d'architecture puis, entre autres artifices, dira qu'il est insatisfaisant et qu'il faut

en lancer un autre. Trois années vont ainsi passer pour réaliser ce concours, puis la ville lancera un appel d'offres qui, à son tour, sera infructueux. Bref, six ans plus tard, nous en serons toujours au point de départ et le gymnase n'aura pas été construit. Par contre, vous vous serez délesté de votre droit de préemption urbain pour créer des HLM. En définitive, vous vous désarmez et nous aussi par la même occasion : vous désarmez l'État, qui représente la collectivité et qui est garant de la solidarité nationale.

Ce n'est pas de cette manière que les choses doivent fonctionner, car nous avons parfois affaire à des villes carencées, c'est-à-dire qui se placent résolument hors-la-loi. Je ne parle pas de celles qui essaient, qui font des efforts et que nous accompagnons, mais de celles qui ne veulent pas faire. Pour ma part, j'affirme que les communes qui refusent de se conformer à la loi doivent y être contraintes.

M. Hervé Saulignac. Bien sûr !

(*Les amendements identiques n°s 2285 et 2342 ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1309.

M. Thibault Bazin. Il porte également sur la reprise automatique du droit de préemption urbain par le préfet dès lors que la carence est prononcée. L'article 19 *bis* tel qu'adopté par le Sénat prévoyait de supprimer cette disposition et je vous propose ici de rétablir cette rédaction. En effet, je le disais tout à l'heure, la Cour des comptes a démontré que ce droit n'était en réalité que très peu utilisé et que les préfets n'étaient pas en mesure de l'exercer, ce qui, en définitive, décrédibilise l'État dans sa capacité à faire appliquer la loi, étant donné qu'il ne parvient pas à faire émerger des projets de logements sociaux. L'État reporte la faute sur les élus locaux, mais quand il dispose de tous les outils pour le faire, il n'agit pas plus qu'eux.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Il est défavorable, pour les raisons que je viens de donner à M. Peu. J'estime en effet qu'il convient de conserver le transfert automatique du droit de préemption urbain aux préfets en cas de carence. Ce droit a en réalité été exercé 140 fois en Île-de-France au cours des trois dernières années. Il est donc bien invoqué par les préfets et leur permet de faire sortir de terre des opérations.

Je l'ai dit, un point d'équilibre a été trouvé en ouvrant la possibilité, au cas par cas, de façon encadrée et motivée et en s'efforçant de faire preuve de discernement vis-à-vis des élus, de la rétrocéder pour la réalisation de certaines opérations sur un terrain ne permettant pas la construction de logements sociaux. Il me semble que cette dérogation nous permet de répondre aux enjeux.

(*L'amendement n° 1309 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 1217 de M. le rapporteur pour avis est rédactionnel.

(*L'amendement n° 1217, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 1216 rectifié.

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Il va, me semble-t-il, dans le sens des interventions de Stéphane Peu, dans la mesure où il vise à ce que le préfet précise, dans un arrêté, le bien visé et le motif pour lequel il renonce à son droit de préemption. C'est une manière de garantir plus de transparence et de faire connaître les raisons pour lesquelles le droit de préemption n'a pas été utilisé directement par le préfet.

(L'amendement n° 1216 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 19 bis, amendé, est adopté.)

Article 20

Mme la présidente. L'amendement n° 2344 de M. Stéphane Peu, visant à supprimer l'article 20, est défendu.

(L'amendement n° 2344, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Les amendements n°s 215 et 216 de M. le rapporteur pour avis sont de précision.

(Les amendements n°s 215 et 216, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Yaël Braun-Pivet, pour soutenir l'amendement n° 1814.

Mme Yaël Braun-Pivet. Si vous le permettez, madame la présidente, je présenterai également l'amendement n° 1815 qui doit être appelé dans un instant et qui porte sur le même sujet. Il convient en effet de considérer que les contraintes patrimoniales des communes doivent être prises en compte dans l'établissement des objectifs des contrats de mixité sociale.

Ainsi, l'amendement n° 1815 qui, je crois, a votre préférence, madame la ministre déléguée, vise à ce que le représentant de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture compétente soit entendu par la commission SRU lorsque celle-ci doit adapter les objectifs de construction de logements sociaux dans une commune.

La logique est toujours la même : comment combiner des contraintes en apparence contraires, mais qui participent d'objectifs tout aussi louables, que sont la construction de logements sociaux et la préservation d'objectifs patrimoniaux ? Entendre les personnes compétentes dans une instance décisionnelle me semble être une bonne solution pour combiner ces deux impératifs.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Défavorable à l'amendement n° 1814 et favorable au n° 1815.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Je demande le retrait de l'amendement n° 1814, madame Braun-Pivet, puis je donnerai un avis favorable au n° 1815 lorsque nous l'examinerons.

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

M. François Pupponi. J'ai bien peur que ces amendements, s'ils sont adoptés, ne limitent dans certains cas la construction de logements sociaux dans des communes qui n'en ont pas suffisamment. Vous proposez en effet de permettre à des villes qui n'ont pas beaucoup de logements sociaux de demander l'avis de spécialistes du patrimoine. Je n'ai rien contre cette profession mais, on le voit venir, ils risquent d'émettre des avis négatifs à la construction de logements sociaux. Si on ajoute toujours plus de contraintes à la construction de logements sociaux là où il en manque, il ne faut pas se prévaloir de la loi SRU, qui est censée les développer. On ajoute toujours plus d'impossibilités de construire et cela me gêne fortement.

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

M. Stéphane Peu. En complément des propos de François Pupponi, je ne comprends pas en quoi la protection du patrimoine représente un problème pour la construction de logements HLM. Dans ma ville, des logements HLM sont classés...

M. François Pupponi. Bien sûr !

M. Stéphane Peu. ...et pas seulement des HLM des années trente – je pense à des logements plus récents, notamment ceux réalisés par l'architecte André Lurçat ou ceux des cités-jardins de Suresnes ou de Stains. La protection du patrimoine entre en ligne de compte dans toutes les délivrances de permis de construire.

Je vis dans une ville qui abrite une basilique, la nécropole des rois de France et un ancien carmel : de nombreuses zones de la commune sont classées au patrimoine et aucun permis de construire n'y est délivré sans la validation de l'ABF, qu'il s'agisse de logements HLM ou non. Quel est le rapport avec la loi SRU ? Aucun, à moins de vouloir introduire un biais supplémentaire pour en affaiblir la portée.

Depuis le début de l'après-midi, tout une série d'amendements a tenté de mettre des coins dans cette loi, qui est un texte de solidarité et d'égalité, non d'urbanisme. La loi SRU vise à répartir l'effort de solidarité nationale entre toutes les communes du pays. Je ne comprends pas que l'on n'ait de cesse d'imaginer des moyens de l'affaiblir.

Mme la présidente. La parole est à Mme Yaël Braun-Pivet.

Mme Yaël Braun-Pivet. Il ne s'agit d'introduire des biais ou des conditions supplémentaires mais de faire en sorte que la loi soit appliquée le mieux possible et en tenant compte des circonstances locales. Nous examinons un projet de loi qui s'appelle « 3DS » et qui vise à adapter les réglementations en fonction des spécificités territoriales.

Ne vous en déplaise mon cher collègue, des communes, dont la vôtre, comptent des sites patrimoniaux remarquables. Dans ma circonscription, plus de 80 % du territoire d'une commune est classé en site patrimonial remarquable. Je souhaite simplement que les décisions relatives au logement social prennent en compte ce classement et soient précédées de l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

M. Stéphane Peu. C'est déjà le cas !

M. François Pupponi. Bien sûr, c'est obligatoire !

Mme Yaël Braun-Pivet. L'objectif est de rendre les contraintes liées au logement social compatibles avec ces classements. Peut-être est-ce déjà le cas, l'amendement n° 1815 vise seulement à ce que la commission nationale

SRU entend un représentant de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) concernée : je ne vois pas en quoi l'audition d'une personne compétente en matière de classement architectural mettrait un coin dans la loi SRU. C'est même tout le contraire.

Mme la présidente. La parole est à M. Raphaël Schellenberger.

M. Raphaël Schellenberger. Les développements de M. Peu nous ramènent à la théorie, mais il faut parfois la confronter à la pratique.

M. Stéphane Peu. Merci, mais il me semble que j'en ai un peu plus que vous.

M. Raphaël Schellenberger. L'intention du législateur qui a adopté la loi SRU était bien celle que vous avez décrite, mais elle doit actuellement se conjuguer avec d'autres contraintes, au premier rang desquelles figurent la réduction de la consommation foncière, l'objectif « zéro artificialisation nette » ou la densification de la construction de l'habitat.

Je suis d'accord, monsieur Peu, on peut faire du logement social beau, c'est même mieux et il y en a d'ailleurs de nombreux exemples, mais le renchérissement du coût du foncier, la nécessité de construire au moins une centaine de milliers de logements par an dont beaucoup de logements sociaux et la nécessité de rattraper un stock – puisque l'on a rejeté la logique de flux – dans des endroits qui ne sont pas forcément en carence mais qui n'atteignent pas tout à fait les objectifs de la loi, conduisent à la densification et à l'élévation des constructions. Ce constat est encore plus vrai pour le logement social du fait de l'obligation de remplir la condition de stock posée par la loi ; dans certains territoires, il faut construire plus de logements sociaux que d'autres types de logements. C'est un problème pour les territoires dont le paysage et le patrimoine rendent difficile la construction de logements.

Sans le principe « zéro artificialisation nette » et avec un accès au foncier plus facile car moins cher et plus disponible, peut-être que votre raisonnement pur et idéologique tiendrait, mais la réalité est un peu différente.

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

M. François Pupponi. Le préfet peut émettre une déclaration de carence pour une commune qui ne compte pas 25 % de logements sociaux, mais, compte tenu des efforts et de la trajectoire de celle-ci, il peut ne pas le faire. Si le seuil n'est pas atteint, la commune doit construire des logements sociaux. L'ABF intervient pour les délivrances de permis de construire, surtout dans les communes qui possèdent un patrimoine riche : voilà ce que dispose la loi !

Mme Yaël Braun-Pivet. Ce n'est pas le sujet !

M. François Pupponi. Si je peux me permettre, c'est cette majorité qui a réduit le domaine d'intervention des ABF : vous ne pouvez pas nous dire que vous avez voté une loi exceptionnelle qui allège la contrainte que font peser les ABF sur les constructions pour venir maintenant défendre l'intervention de celui-ci dans ce domaine précis. L'ABF doit faire son travail dans les conditions prévues dans la loi.

Si l'amendement de Mme Braun-Pivet est adopté, le représentant de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) pourra très bien dire qu'il est compliqué de construire du logement social compte tenu

de la qualité environnementale ou architecturale de la commune, et celle-ci sera libérée de ses obligations par la commission nationale SRU : voilà l'objet de l'amendement !

Prévoir l'intervention de la CNPA est bien entendu un moyen de dispenser certaines communes de construire des logements sociaux. L'idée sous-jacente est que le logement social dégrade l'environnement,...

Mme Yaël Braun-Pivet. Mais, non !

M. François Pupponi. ...alors que ce n'est pas vrai ! C'est à l'ABF de se prononcer sur le respect par les projets de construction de logements sociaux du patrimoine naturel ou architectural de la commune, non à la commission nationale SRU. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

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

M. Stéphane Peu. Rassurez-vous, monsieur Schellenberger, si l'idéologie ne me fait pas peur – à vous non plus, j'ai l'impression –, ce sont mon assez longue expérience et mon pragmatisme qui nourrissent ma position sur le sujet et notamment mon étonnement sur l'objet de cet amendement. L'ABF rend un avis consultatif sur les permis de construire situés au loin d'un site classé ou d'un site naturel remarquable ; cet avis doit être conforme pour tous les permis de construire – que ce soit des bureaux, un équipement public, du logement privé ou du logement social – dans le périmètre du site. L'étendue de ce périmètre varie mais à l'intérieur de celui-ci, aucune construction ne peut commencer tant que l'ABF ne l'a pas autorisée. Cela vaut pour tout le monde !

M. Raphaël Schellenberger. Non !

M. Stéphane Peu. Si, pour tout le monde ! Relisez les textes ! Je suis d'accord avec François Pupponi, vous vous êtes mis à dos tous les ABF avec la loi ÉLAN : ce texte affaiblit leur rôle, mais il n'a pas touché à celui de donner un avis conforme pour la délivrance de tout permis de construire dans le périmètre d'un site classé.

Mme Sylvia Pinel. Eh oui !

M. Stéphane Peu. Dans un rayon de 1 kilomètre autour de la basilique de Saint-Denis, même un changement de fenêtres ou une rénovation de toiture sont soumis à l'approbation de l'ABF. Voilà ce qui se passe dans la réalité !

Que fait cet amendement sinon pointer le logement social pour en rendre la construction plus difficile ? Il n'y a rien d'idéologique, ce que je décris est pragmatique et correspond à la réalité. L'amendement n'apporte rien à la protection du patrimoine mais il peut justifier l'absence de construction de logements sociaux dans certains endroits.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Cette discussion touche à des enjeux de bien plus grande ampleur que ceux de l'amendement n° 1814. Permettez-moi de recadrer le débat : l'amendement propose la présence systématique d'un représentant de la CNPA à la commission nationale SRU ; le Gouvernement et la commission ont émis un avis défavorable à son adoption. En revanche, la même commission nationale SRU pourra, aux termes de l'amendement n° 1815, auditionner un représentant de la CRPA.

Lorsque la commission nationale SRU se prononce sur le contrat de mixité sociale ou sur la non-atteinte des objectifs avant que le préfet décide de mettre en carence ou non la commune, il est opportun qu'elle ait connaissance des difficultés exceptionnelles de la commune à réaliser des programmes de construction de logements, qu'ils soient sociaux ou non, et à atteindre ses objectifs de construction en valeur absolue. La commission sera souveraine pour rendre son avis, puis le préfet rendra le sien dans les conditions dont nous avons abondamment débattu tout à l'heure.

La question n'est donc pas celle de l'impact du logement social sur le patrimoine – à mes yeux, il n'en a ni plus ni moins que les autres formes de logement et il est d'ailleurs souvent de très bonne qualité –, mais celle de la prise en compte de cette dimension grâce à l'audition de la CRPA par la commission nationale SRU.

Je le redis, je demande le retrait de l'amendement n° 1814 et je donnerai un avis favorable au n° 1815.

Mme la présidente. La parole est à Mme Sylvia Pinel.

Mme Sylvia Pinel. Je comprends la volonté de veiller à la qualité architecturale des logements des communes possédant un patrimoine remarquable, mais je ne comprends pas que l'on veuille donner à la commission le rôle de l'ABF. Pourquoi la commission nationale SRU auditionnerait-elle la CRPA, comme le prévoit l'amendement n° 1815, alors que la personne qui devrait être entendue est l'ABF ? C'est ce dernier qui pourra donner un avis éclairé sur la situation locale et sur l'impossibilité de construire dans un rayon de 1 kilomètre autour d'un monument classé. L'amendement n° 1814 vise à ce que la CNPA soit systématiquement entendue alors qu'elle ne peut pas connaître les dossiers locaux.

Je sais d'expérience que les élus locaux ont l'habitude d'associer l'ABF en amont des projets dans les territoires où le patrimoine est riche ; ils souhaitent que l'ABF les conseille, par exemple sur les matériaux à utiliser pour que le projet soit accepté. L'objectif est d'obtenir les permis de construire ; or la difficulté que vous pointez, ma chère collègue, tient à l'obtention de permis de construire des logements sociaux.

Mme la présidente. La parole est à M. Raphaël Schellenberger.

M. Raphaël Schellenberger. Nous sommes en train de faire fi d'un vrai débat de société qui n'est pas celui de la place du logement social mais celui de la densification de la construction de l'habitat. Dans les territoires où la richesse du patrimoine contraint fortement les communes, la densification est un élément déterminant. C'est déjà compliqué là où il n'y a pas de sites classés : regardez Strasbourg où on a laissé l'habitat se densifier sur la route du Rhin et défigurer cette entrée de la ville. Il faut avoir en tête la densification de l'habitat quand on parle de construction de logements !

De surcroît, en matière de construction de logements sociaux, c'est quand même le critère économique qui prime absolument : on ne peut pas construire du logement social à n'importe quel prix puisqu'il doit pouvoir être mis sur le marché à un tarif social. Or pour construire à un coût raisonnable, il n'y a pas beaucoup d'autre solution que la densification sur un foncier réduit, et dans des zones de haute valeur patrimoniale, c'est quand même le cœur du débat. Il

ne s'agit pas seulement d'assurer l'acceptabilité de ces projets pour les riverains : il s'agit aussi de préserver cette richesse héritée du passé.

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

M. François Pupponi. Vraiment je ne comprends pas cet amendement. Prenons l'exemple de la Ville de Paris : il arrive qu'elle préempte de l'immobilier dans les très beaux quartiers parisiens pour faire du logement social, pour des coûts de rénovation de 40 000, 50 000 euros par chantier. Cela traduit une volonté politique de faire du logement social là où il en manque, même si ça doit coûter très cher à la construction ou à la rénovation.

D'ailleurs, madame Braun-Pivet, la vraie difficulté tient au fait qu'au cœur de bon nombre de ces villes qui ont un patrimoine historique, le logement est dégradé et que ce qui coûte très cher, c'est d'y rénover quelques logements. Il y a certes le plan Action cœur de ville, mais il va falloir qu'on invente un modèle économique car dans ces villes-là aussi, il faut faire du logement social.

En tout état de cause, je ne vois pas l'utilité d'un avis sur le patrimoine s'agissant d'une commune carencée, en dehors de ce qui relève de l'ABF.

Mme la présidente. La parole est à Mme Yaël Braun-Pivet.

Mme Yaël Braun-Pivet. Il semble qu'il y a une énorme confusion sur le contenu de mes amendements, comme l'a expliqué la ministre déléguée. Je vais donc, pour que tout soit très clair, retirer l'amendement n° 1814 qui a reçu un avis défavorable du Gouvernement.

Quant à mon amendement n° 1815, qui sera examiné plus tard, il prévoit simplement l'audition de la personne compétente en matière de préservation du patrimoine, à propos des contrats de mixité sociale. Je ne vois pas en quoi l'audition d'une personnalité qualifiée remettrait en cause la philosophie de la loi SRU : il s'agit bien au contraire de concilier tous les impératifs et de permettre la construction de logement social de qualité et adapté à la spécificité de chaque ville.

M. François Pupponi. Ça n'a rien à voir avec la commission dont il est question à l'article 20 ! Ce n'est pas elle qui parle de ces sujets-là !

M. Thibault Bazin. C'est une usine à gaz !

Mme Yaël Braun-Pivet. Je m'étonne vraiment, mes chers collègues, que les parlementaires que vous êtes s'opposent à l'audition de personnes qualifiées, qui permettrait de prendre les décisions les plus appropriées à chaque territoire. Franchement, ça me dépasse !

(L'amendement n° 1814 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 616.

M. Stéphane Peu. L'architecte des bâtiments de France est déjà décisionnaire pour toute construction dans le périmètre d'un site ou d'un bâtiment classé, et c'est bien la personne la plus compétente en la matière, madame Braun-Pivet. C'est lui qui signe les permis : à quoi rime de prévoir qu'il soit « auditionné » ? C'est quand même insensé, ce que vous dites ! Mais passons.

Je propose par cet amendement n° 616 que la commission nationale compte, à côté des experts juridiques, des représentants de l'Assemblée et du Sénat, de la Cour des comptes, de l'Union sociale de l'habitat, ces experts du quotidien que sont les habitants. Je propose donc d'y intégrer des représentants des associations de locataires reconnues au niveau national.

(L'amendement n° 616, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 1815 de Mme Yaël Braun-Pivet a été défendu.

(L'amendement n° 1815, accepté par la commission et par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 218 de M. le rapporteur pour avis est rédactionnel.

(L'amendement n° 218, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 20, amendé, est adopté.)

Après l'article 20

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 600 et 778.

La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n° 600.

Mme Sylvia Pinel. Il s'agit par cet amendement de rétablir l'agrément de l'État pour les opérations de logements locatifs intermédiaires, renforçant ainsi le pouvoir de l'État de réorienter la production vers le logement social dans les communes carencées.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 778.

M. Stéphane Peu. Il a été très bien défendu par Mme Pinel.
(Les amendements identiques n°s 600 et 778, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 781 de M. Stéphane Peu est défendu.

(L'amendement n° 781, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Article 20 bis

Mme la présidente. La parole est à M. Raphaël Schellenberger, pour soutenir l'amendement n° 2805.

M. Raphaël Schellenberger. Cet amendement vise à introduire un peu de proximité dans l'application du texte. En effet, la fusion des régions a entraîné celle des 22 comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, CRHH. Seuls treize subsistent, dont certains couvrent des territoires énormes et cette extension de leur périmètre a finalement amoindri leur expertise territoriale. Je propose donc qu'un plus grand nombre de compétences soient déléguées au niveau départemental de ce comité, plus connecté à la réalité et doté de la proximité nécessaire à ces discussions sur l'habitat.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Tel que l'amendement est rédigé, cette disposition aurait pour effet de rendre automatique la consultation de chacune des sections départementales sur toutes les politiques de l'habitat, ce qui à mon sens va trop loin. J'émettrai donc un avis défavorable.

(L'amendement n° 2805, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'article 20 bis est adopté.)

Article 20 ter

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1310 tendant à rétablir l'article 20 ter.

M. Thibault Bazin. Je vous propose là encore de rétablir un article qui avait été adopté au Sénat, avant d'être supprimé en commission.

Il s'agit d'élargir les missions des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, en permettant à ces comités d'adapter des règles nationales, tels que les zonages ou les aides fiscales, aux réalités territoriales pour éviter qu'elles ne pénalisent les territoires. Cela reviendrait à étendre à d'autres régions un privilège octroyé aux seuls Bretons dans les zones B2 éligibles au Pinel. Je pense notamment à une métropole du Grand Est, où cinq communes sont en B1 et le reste en B2, et où il suffit parfois de changer de trottoir pour passer d'une zone à une autre, alors que le marché est aussi tendu dans les deux communes. Cela a certes été corrigé par des agréments délivrés par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) mais il est vous est proposé par cet amendement de faire de la couture territoriale sur mesure.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Cet amendement est satisfait par l'état du droit, le CRHH pouvant d'ores et déjà proposer toutes les expérimentations qu'il souhaite. En outre tel qu'il est rédigé, cet amendement ne lui permettrait pas de déroger directement à la loi. Avis défavorable.

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

M. Thibault Bazin. Je le retire, pour ne pas diminuer la possibilité de déroger et d'améliorer...

Mme la présidente. Votre capital sympathie !

(L'amendement n° 1310 est retiré.)

Article 20 quater

Mme la présidente. L'amendement de précision n° 221 de M. le rapporteur pour avis est défendu.

(L'amendement n° 221, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 20 quater, amendé, est adopté.)

Article 20 *quinquies*

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n^{os} 1312, 1311 et 2588, pouvant être soumis à une discussion commune et qui visent à rétablir l'article 20 *quinquies*.

Les amendements n^{os} 1311 et 2588 sont identiques.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir les amendements n^{os} 1312 et 1311 en présentation groupée.

M. Thibault Bazin. Ils visent à rétablir l'article 20 *quinquies*.

Dans certaines agglomérations, il est difficile de se garer sur la voie publique, alors qu'il y a des places de stationnement vacantes dans le parc social. Cela crée un abcès de fixation pour les élus et les populations qui finit par nuire à l'acceptabilité de nouveaux logements sociaux en faisant craindre un encombrement encore plus grand de la voirie communale et des problèmes de vie quotidienne.

Comme vous avez nié le problème en commission, j'ai consulté les résultats d'une étude de l'Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne (ADUAN) à Nancy, dont le maire Mathieu Klein travaille en lien étroit avec le Gouvernement. Selon cette étude très intéressante, 41 % des logements aidés sont loués avec une place de stationnement, mais 60 % des locataires du parc HLM ont une voiture. Pourtant, alors qu'il y a plus de voitures que de places, une place de stationnement du parc social sur quatre est vacante et 40,9 % des places de l'office HLM de la métropole sont vacantes.

Je me suis demandé quelle était la cause de cette vacance. Selon Stéphane Peu, la qualité ne serait pas au rendez-vous et c'est vrai que la vacance est moindre quand il y a des stationnements de qualité, des box fermés ou des parkings souterrains. Le parc de stationnement des bailleurs sociaux de la métropole est composé à 65 % de parkings souterrains, un tiers étant composé de box fermés. En dépit de cela, on constate que plusieurs milliers de places de stationnement sont vacantes dans la métropole ...

M. François Pupponi. Plusieurs dizaines de milliers même !

M. Thibault Bazin. ... et que le problème soulevé par les sénateurs mérite d'être discuté ici, même si l'article est mal écrit.

M. François Pupponi. Vous avez raison, c'est un vrai sujet !

M. Thibault Bazin. L'amendement n^o 1312 est un amendement de repli par rapport au n^o 1311. Il vise à ce qu'un locataire ne soit pas obligé de louer un stationnement quand il ne dispose pas de véhicule. Cette précision était attendue, à en croire les débats en commission.

Mme la présidente. La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n^o 2588.

M. Guillaume Vuilletet. En effet certaines des aires de stationnement dont sont équipées les résidences HLM dès leur conception se retrouvent vides, personne ne voulant acquitter un supplément de loyer. Il me paraît absurde d'imposer aux résidences HLM des places de stationnement qui ne sont pas liées à un logement. Là-dessus, mon collègue Bazin a raison : cela peut nuire à l'acceptabilité des projets.

On pourrait résoudre ce problème simplement en rétablissant le lien entre logement et stationnement, quitte à faire en sorte que le coût du stationnement soit intégré dans le loyer,

à la condition qu'il reste modique. Cela permettrait aux locataires de disposer de vraies solutions de déplacement, dans des secteurs où on n'a pas facilement accès aux transports en commun pour aller faire ses courses ou se rendre à son travail.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Je serai bref car nous avons déjà eu un débat en commission sur cet article introduit par le Sénat. L'une des raisons que nous avons avancées en faveur de sa suppression est le surcoût qu'une telle disposition engendrerait pour les locataires.

Je mets de côté le n^o 1312 dont la rédaction me semble aller à l'encontre de l'objectif que vous visez. S'agissant du n^o 1311, même si vous avez raison de distinguer les différents types de stationnement, la question des charges demeure pour les locataires modestes et très modestes. Qu'en serait-il, en outre, pour les locataires qui disposeraient d'une voiture pendant une période donnée puis qui n'en auraient plus ? Le dispositif proposé est très lourd et génère des charges supplémentaires. Je maintiens donc l'avis que j'avais formulé devant la commission des affaires économiques : demande de retrait ou avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Je reconnais qu'il s'agit d'un sujet dont les maires que j'ai eu l'occasion de rencontrer m'ont déjà saisie. Cela dit, ces amendements posent plusieurs problèmes. Des problèmes de principe, tout d'abord : ils reviendraient à imposer aux locataires d'un logement social, par définition des personnes ou des ménages aux ressources limitées, une charge supplémentaire : le prix de parking. De surcroît, ce loyer n'étant pas défini dans la loi, chaque bailleur fixe sa propre politique de prix. Et pour des locataires pour qui chaque euro compte, le coût peut être élevé.

Ces amendements renvoient ensuite à de graves problèmes pratiques ou d'égalité devant la loi. Tels qu'ils sont rédigés, ne seraient concernés que les nouveaux baux, autrement dit pour une même résidence, les derniers arrivés devraient s'acquitter du prix du parking alors que les occupants plus anciens n'auraient pas à supporter cette charge.

En outre, qu'en serait-il pour ceux qui n'ont pas de voiture ? L'amendement n^o 1312 précise que ces dispositions ne leur seraient pas appliquées, mais comment prendre en compte le cas des locataires qui auraient l'usage d'une voiture sans en être propriétaires ?

Ces amendements fortement prescriptifs posent des questions d'une complexité redoutable et font peser sur les locataires une charge trop importante. De plus, ils prévoient des dispositions qui ne sont pas justes à l'égard des locataires auxquels elles s'appliquent et encore moins justes à l'égard des locataires auxquels elles ne s'appliquent pas. J'y suis défavorable.

Cela dit, nous aurons probablement à retravailler au fond sur ce sujet avec les bailleurs pour savoir quelle est la bonne quantité de parkings à construire dans une résidence donnée, compte tenu de la présence ou non de transports en commun à proximité et de la possibilité pour les bailleurs de louer les places de stationnement à des personnes extérieures.

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

M. Thibault Bazin. Je ne veux pas augmenter les charges pour les locataires. Après que Stéphane Peu nous a alertés en commission, j'ai voulu approfondir la question et en lisant l'étude que j'ai déjà citée, j'ai constaté que le coût moyen mensuel pour la métropole de Nancy était de 36 euros.

M. François Pupponi. Pour les parkings ? C'est cher !

M. Thibault Bazin. Oui, c'est cher : 6 % de ces places se louent plus de 50 euros par mois, 9 % à moins de 20 euros, et la plus grande part, 44 %, entre 30 et 40 euros.

Il faut bien voir toutefois qu'il s'agit de places déjà amorties. Or une place de stationnement non occupée ne rapporte rien. Si elles étaient mises gratuitement à la disposition des automobilistes qui garent leur voiture sur la voie publique, on réglerait un problème d'usage.

Vous invoquez un problème de charges. Pour ma part, il me semble nécessaire de rendre acceptable la construction de nouveaux logements. Vous savez que certains recours se fondent sur les problèmes de stationnement que génèreraient des constructions supplémentaires. Il serait bon que l'on puisse éviter de tels arguments.

Il est clair que le coût des parkings est un sujet de préoccupation. Vous avez certes fait beaucoup d'expérimentations, mais peut-être pourriez-vous avoir une autre lecture de la situation ?

Je conviens bien volontiers devant mes collègues que je connais mieux les ensembles privés. Comme à chaque logement est attaché un parking, aucune place de stationnement ne reste sur les bras du promoteur ou du constructeur. Cela dit, certains logements restent inoccupés. Il faut aussi avoir à l'esprit le fait que dans les quartiers qui comptent une forte proportion de logements aidés, 60 % de locataires ne possèdent pas de voiture, tandis qu'à l'échelle de la métropole dans son ensemble, 60 % des habitants en ont une. Il faut donc affiner notre regard.

J'aimerais que d'ici à la CMP, vous nous proposiez une solution de nature à régler les problèmes d'usage dans certains secteurs sans pour autant augmenter les charges pour les locataires.

Mme la présidente. La parole est à M. Guillaume Vuilletet.

M. Guillaume Vuilletet. Comme il s'agit d'un article introduit par le Sénat, la CMP pourra agir si elle le décide.

J'entends votre argumentation, madame la ministre déléguée : la question est complexe. Le problème n'est pas seulement celui des bailleurs, c'est aussi celui des mairies, des collectivités. La situation des familles varie selon les territoires : certaines n'ont pas de voiture quand d'autres en ont une voire plusieurs. Toute la difficulté pour les maires est de convaincre les populations d'accepter de nouvelles implantations d'ensembles résidentiels, qu'ils soient composés ou non de logements sociaux.

Comme vous, madame la ministre déléguée, j'estime que nous devons mener une réflexion sur ce sujet qui n'a rien de simple. Derrière tout cela, il y a aussi la possibilité de donner aux locataires de HLM davantage de mobilité pour aller vers le travail et vers les services. Prévoir des stationnements pour les logements qui ne sont pas occupés ne résout pas la question.

Cela dit, je retire mon amendement.

(L'amendement n° 2588 est retiré.)

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

M. Richard Lioger. Je suis opposé à ces amendements. Tout d'abord, mon expérience d'adjoint à l'urbanisme à Metz, durant deux mandats, m'a permis d'établir que la moitié des places de stationnement construites avec des logements sociaux était inoccupée. Il y a effectivement eu trop de constructions de parkings. J'ignore si le constat est le même à Nancy ou ailleurs, mais voilà ce que j'observe.

Par ailleurs, il y a un enjeu que nous n'avons pas encore évoqué, c'est le modèle économique sur lequel repose le logement social. Obliger les bailleurs sociaux à faire plus de parkings, c'est renchérir le prix de la construction, raison pour laquelle je ne peux pas accepter ces amendements.

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

M. Thibault Bazin. Nous n'allons pas rentrer dans la guéguerre entre Nancy et Metz mais il se trouve que je connais bien la métropole de Metz et que j'ai eu l'occasion dans des fonctions antérieures de travailler avec Richard Lioger.

Je veux le rassurer : notre amendement vise non pas à obliger les bailleurs à construire davantage de places de parkings mais à faire en sorte que les parkings vacants soient occupés.

Certaines règles d'urbanisme obligeaient à ce qu'il y ait un parking par logement dans le parc social, notamment à Metz. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. À Nancy, pour 25 000 logements aidés, il y a 10 000 places de stationnement. Il n'y en a pas eu trop puisque 60 % des locataires ont un véhicule. Mais ils n'utilisent pas ce parc de stationnement, ce qui pose un problème de charges.

Mme la présidente. La parole est à M. Guillaume Vuilletet.

M. Bruno Millienne. On ne va pas passer des heures sur ce sujet !

M. Guillaume Vuilletet. Malgré toute l'affection que j'ai pour Richard Lioger, la question n'est pas de demander aux bailleurs HLM de construire des places de stationnement supplémentaires. En règle générale, dans les petites communes et les communes moyennes, aucun projet ne peut être mené à bien s'il n'est pas rendu acceptable par la construction de places de stationnement, selon le vœu des gens alentour. C'est tout bête ! Toutefois, une fois qu'elles ont été construites, elles restent vacantes et, pour des raisons que je qualifierai d'ingénierie administrative, il est compliqué de les proposer à la location à des personnes qui n'habitent pas ces logements.

Certains seront peut-être sceptiques face à ces exemples. Je vous invite à aller voir ce qui se passe dans des communes plus petites que Metz, ville que je ne connais pas mais qui, j'en suis sûr, est remarquable. Dans des communes de 10 000 habitants, si vous voulez implanter des résidences comptant 60 logements, il faut prévoir des stationnements et s'ils ne sont pas occupés, cela pose un problème.

Nous ne le réglerons pas ce soir mais posons-nous au moins cette question car les personnes qui habitent ces logements ont besoin de mobilité et cela passe aussi par les voitures, et donc des places de stationnement.

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

M. Stéphane Peu. Je ronge mon frein car je ne dispose plus de beaucoup de temps parole avec ce système du temps programmé. Certes, ce n'est pas un sujet simple mais il existe tout de même quelques règles, et des expériences ont déjà été faites.

Première règle : ce n'est ni le bailleur ni le promoteur qui décide du nombre de places de parking dans chaque résidence. Il revient au plan local d'urbanisme (PLU) de le déterminer.

M. Thibault Bazin. C'est vrai !

M. Stéphane Peu. Sont pris en compte des éléments comme la situation dans la commune, la distance par rapport aux transports en commun, la proportion d'habitants possédant un véhicule – dans ma ville, elle est seulement de 40 %, par exemple.

Ensuite, quand la place de stationnement est attachée au logement, et que le locataire est obligé de payer un loyer, qu'il ait ou non une voiture, le bailleur, sûr d'avoir une recette, se contente de l'entretien minimum pour son parking : murs en béton, simple bande de peinture, lumière blafarde, porte fonctionnant une fois sur deux, avec tous les problèmes que l'on imagine. Pour qu'une personne ait envie de louer une place de stationnement en plus de son logement, il faut que le parking soit sécurisé, propre, convenablement éclairé. Autrement dit, pour que la location d'une place de stationnement soit attractive, il ne faut pas qu'elle soit obligatoire.

Enfin, entre aussi en ligne de compte la politique de stationnement que pratique la commune dans tel ou tel quartier. Si le stationnement est gratuit et non réglementé, n'importe qui, vous le premier, préférera se garer sur la voie publique plutôt que de louer un parking chaque mois.

La question du stationnement renvoie à un ensemble d'éléments et à une multitude d'acteurs. Elle ne saurait être réglée en pénalisant le locataire de HLM. Lier logement et place de stationnement est à mon avis une très mauvaise idée.

Mme la présidente. La parole est à M. Raphaël Schellenberger.

M. Raphaël Schellenberger. Je ne suis pas loin d'être d'accord avec M. Peu.

M. Bruno Millienne. Ce n'est pas la première fois !

M. Raphaël Schellenberger. Comme quoi, nous avons l'esprit ouvert !

Il y a un élément de notre discussion que nous taisons un peu. Et il me semble qu'il faut mettre les mots dessus : plutôt que places de stationnement, parlons de box et de garages. C'est aussi cela le problème. Dans certains ensembles, qui ne sont pas forcément des logements sociaux même si ces derniers sont souvent associés à de fortes concentrations d'immeubles, les habitants préfèrent mettre leur véhicule sur la voie publique et se servir de leur box ou de leur garage comme d'une cave.

M. Rémy Rebeyrotte. Comme d'une pièce supplémentaire !

M. Raphaël Schellenberger. Et si, en plus, le stationnement est gratuit, alors c'est le bazar !

Disons les choses comme elles sont. Le problème ne réside pas dans le nombre de places de parking, ni même dans leur disponibilité pour se garer, mais dans l'usage qui est fait des box et des garages et c'est sur cet aspect aussi que nous devons pousser les bailleurs à travailler.

(Les amendements n^{os} 1312 et 1311, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Après l'article 20 *quinquies*

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n^{os} 2345 et 532, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2345.

M. Stéphane Peu. Avec cet amendement, je reviens sur une question que nous avons déjà évoquée dans le cadre de l'examen de la loi ELAN, malheureusement sans être entendus. L'une des dispositions de cette loi, prévoyant de systématiser la vente de logements sociaux, s'est révélée inefficace, ce qui n'a rien d'étonnant car pour acheter un logement il faut de l'argent, donc un salaire, ce qui n'est pas le cas de tous nos concitoyens.

Cela dit, je ne comprends toujours pas qu'une ville carencée, se soustrayant volontairement à ses obligations en matière de construction de logements sociaux, puisse être autorisée à vendre le peu de logements HLM qu'elle a sur son territoire. Il y a là un paradoxe et, pour y mettre fin, nous proposons avec cet amendement que les villes carencées ne soient pas autorisées à vendre des logements HLM. Je précise que la stratégie commerciale implique que les ventes soient le plus souvent proposées par les bailleurs là où les prix sont les plus élevés, c'est-à-dire dans les villes carencées.

Mme la présidente. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n^o 532.

Mme Sylvia Pinel. Cet amendement va dans le même sens que celui que vient de défendre Stéphane Peu. Dans le cadre de l'examen de la loi ELAN, nous avons été plusieurs à nous opposer à la possibilité de vendre des logements dans les communes carencées. D'abord parce qu'une telle pratique est contraire à l'objectif de la loi SRU, à savoir permettre une production suffisante de logements sociaux dans les communes ayant besoin d'effectuer un rattrapage dans ce domaine. Ensuite, parce que cela porte atteinte à la mixité sociale : en effet, alors qu'ils ont une vocation sociale, ces logements situés dans des zones par définition tendues – ce qui implique un foncier cher et des prix plus élevés qu'ailleurs – sont achetés par des personnes qui ont les moyens d'accéder à la propriété.

M. Pierre Dharréville. Eh oui, c'est une fausse bonne idée !

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

M. Mickaël Nogal, *rapporteur pour avis.* Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, *ministre déléguée.* Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Raphaël Schellenberger.

M. Raphaël Schellenberger. Décidément, je vais encore être d'accord avec M. Peu.

M. Bruno Millienne. Cela devient une habitude ! Il va finir par virer de bord !

M. Pierre Dharréville. Ça lui fera du bien.

M. Raphaël Schellenberger. Je vous dis cela fort de ma petite expérience de maire, non pas d'une ville carencée en logements sociaux, mais d'une commune qui n'était pas soumise à la loi SRU. Cette commune comptait six logements sociaux, que le bailleur a décidé de vendre durant mon mandat. Ayant laissé ces logements sans entretien depuis trente ans, il ne souhaitait pas s'engager dans les travaux qui allaient devenir inévitables ; par ailleurs, la commune étant plutôt attractive du point de vue de l'immobilier et du foncier, il était assuré de trouver facilement preneur à bon prix – ce ne sont d'ailleurs pas toujours les occupants qui se sont portés acquéreurs.

Je n'ai pas eu mon mot à dire alors même que, contrairement à ce que certains pourraient penser, j'étais plutôt opposé à cette opération. Résultat, cette belle commune se retrouve sans logements sociaux, ce qui s'explique par le fait que, tout en n'étant pas soumise aux obligations SRU, elle ne dispose pas des moyens nécessaires pour acquérir du foncier, dont le prix est très élevé. Je déplore cet état de fait.

M. Pierre Dharréville. Très bien !

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

M. Thibault Bazin. Les situations qui viennent d'être évoquées s'expliquent en partie par le fait que les bailleurs sociaux n'agissent plus en fonction d'une logique de responsabilité par rapport à un territoire, mais d'une logique purement financière. Or, il est évident que la vente en bloc de logements sociaux, sans considération des effets qu'une telle opération peut avoir sur le terrain, se révèle souvent problématique.

Ayant moi-même été maire durant près de dix ans, j'ai eu affaire à un bailleur qui a vendu des logements en me promettant que le produit de la vente serait réinvesti sur place, ce qui n'a jamais été le cas. Surtout, il a créé une copropriété dont certains logements ont été vendus et d'autres non, ce qui a rendu la copropriété ingérable, le bailleur s'étant largement désengagé : il n'y a pas d'accompagnement sur place et les relations humaines sont inexistantes.

Quand on achète son logement dans le cadre d'un parcours locatif, par exemple en vue de la retraite, il y a généralement un accompagnement assuré par le bailleur, qui reste engagé. Malheureusement, certains bailleurs font le choix d'abandonner leur territoire, ce qui est un vrai problème. Il est nécessaire que l'on puisse apporter des réponses aux territoires confrontés à ce genre de situations – qu'ils soient carencés ou non – et, pour cela, il faut que l'avis des maires soit pris en compte et surtout qu'il ne soit pas permis d'abandonner des territoires soumis à des besoins importants en termes de logements sociaux.

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

M. Stéphane Peu. Ce n'est pas mon habitude, mais j'aimerais vraiment obtenir une explication du rapporteur et de la ministre déléguée sur la question dont nous débattons...

M. Pierre Dharréville. Oui, ce serait normal !

M. Stéphane Peu. ...car nous parlons là de communes carencées, dont les maires font preuve d'une véritable volonté de ne pas faire.

M. Hervé Saulignac. Les mauvais élèves !

M. Stéphane Peu. Comment peut-on justifier que ces maires refusant de se soumettre à leurs obligations en matière de construction de logement social soient autorisés à vendre le peu de logements HLM se trouvant sur le territoire de leur commune ?

M. Pierre Dharréville. C'est indéfendable !

M. Stéphane Peu. Franchement, ce n'est pas possible, et vous ne pouvez vous contenter de répondre que vous êtes défavorables à nos amendements, sans nous donner aucune explication sur ce qui justifie votre position. Je n'ai jamais été favorable à la systématisation de la vente de logements HLM prévue par la loi ELAN mais, de toute façon, les lois ne sont pas des totems, et en l'occurrence les besoins particuliers des communes dont il est ici question – les villes carencées – devraient justifier que l'on fasse exception aux dispositions permettant la vente de logements sociaux. Je ne comprends vraiment pas que ce ne soit pas le cas.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Si j'é mets des avis plutôt express, ce n'est pas pour éviter le débat, et vous le savez sans doute, puisque cela fait quatre ans et demi que nous travaillons ensemble sur ces sujets qui nous intéressent tous. Par ailleurs, il se trouve que je suis rapporteur de plusieurs articles de ce texte, notamment du dernier : c'est donc moi qui fermerai la boutique, et vous pouvez être assurés que je ne le ferai pas sans avoir apporté des réponses à toutes vos questions.

M. Thibault Bazin. Pourquoi ne pas le faire maintenant ?

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Si je me suis contenté de dire que j'étais défavorable à ces amendements, c'est que nous avions déjà eu tout à l'heure un échange, notamment avec Mme Pinel, sur la philosophie de la vente de logements HLM – une question que nous avions par ailleurs largement évoquée en commission, ainsi que dans le cadre de l'examen du projet de loi ELAN. Le code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que ces ventes soient encadrées lorsqu'elles se font dans des communes carencées : elles font l'objet d'une convention d'utilité sociale (CUS), donnent lieu à un avis du préfet et, d'une manière générale, s'effectuent dans la transparence.

Au demeurant, je sais que nous ne sommes pas d'accord sur ce point, monsieur Peu, mais les ventes de logements sociaux ne portent que sur 0,24 % de la totalité du parc. Quand bien même ces ventes auraient lieu dans des communes carencées, elles ont pour objet de permettre...

M. Pierre Dharréville. De carencer encore davantage !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. ...de créer des parcours résidentiels.

On peut également voir le sujet d'une autre façon et considérer que votre proposition se traduirait, dans les communes carencées, par l'impossibilité pour les locataires du parc social d'accéder à la propriété.

Mme Sylvia Pinel. Mais non !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Je suis désolé, mais c'est pourtant le cas.

Enfin, ne perdez pas de vue que la vente d'un logement HLM peut permettre la création de deux ou trois logements sociaux supplémentaires. Ce sont tous ces arguments qui me conduisent à maintenir ma position. Les dispositions adoptées dans le cadre de la loi ELAN me paraissent tout à fait justifiées et je considère que la vente de logements HLM, y compris dans des communes carencées, peut être utile, bénéfique aux ménages et source de mixité.

Mme Jacqueline Gourault, ministre. Tout à fait !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Pour toutes ces raisons, nous souhaitons que la vente de logements sociaux puisse se poursuivre dans les conditions actuelles, de manière transparente et encadrée, et en association avec l'ensemble des parties prenantes.

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

M. Thibault Bazin. Permettez-moi de mettre un bémol à ce que vous venez de dire, monsieur le rapporteur. À vous entendre, les logements sociaux seraient toujours vendus à ceux qui les occupent, dans le cadre d'une accession à la propriété. Or, la loi ELAN n'a pas stimulé que les ventes de ce type : chacun sait qu'elle a également permis la vente en bloc de logements au profit d'organismes financiers – et c'est précisément cette financiarisation du logement que nous estimons néfaste.

Mme Sylvia Pinel et M. François Pupponi. Eh oui !

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Ce sont deux sujets différents !

M. Pierre Dharréville. Pour une fois, je partage l'avis des députés LR !

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Je suis défavorable sur le fond à ces amendements, pour une raison exposée par M. le rapporteur, ainsi que pour une seconde raison. Premièrement, tels que ces amendements sont rédigés, ils interdisent la vente au locataire. Or je ne vois pas pourquoi on refuserait l'accession à la propriété de locataires de logements sociaux, qui subiraient ainsi le fait de se trouver dans une commune carencée.

Deuxièmement, je rappelle que le maire peut s'opposer dans le cadre du droit actuel à la vente de logements sociaux prévue dans une commune carencée. De deux choses l'une : soit le maire considère qu'il a besoin de ces logements sociaux pour atteindre ses objectifs en la matière, et décide de mettre son veto, soit il estime qu'il peut les atteindre autrement, et s'expose alors à ce que le préfet sanctionne la carence s'il constate qu'elle est due à une mauvaise volonté évidente de la part de l'élue – ce qui n'est pas toujours le cas.

La situation actuelle me semble correspondre à un équilibre et, en rompant celui-ci, une interdiction générale serait excessive.

Mme la présidente. La parole est à M. Raphaël Schellenberger.

M. Raphaël Schellenberger. Soyons clairs, il n'y a pas deux sortes de communes carencées, il n'y en a qu'une – et je ne parle pas de la volonté du maire, mais de l'attractivité foncière et de la valeur du patrimoine bâti. Les communes

carencées sont systématiquement celles où le mètre carré habitable coûte le plus cher, celles où l'on réalise des opérations financières en vendant des biens immobiliers, même quand le bien immobilier en question était initialement un logement social qui, du fait de sa cession, sort du parc social – encore reste-t-il deux ou trois ans dans les statistiques, me semble-t-il.

M. Stéphane Peu. Dix ans !

M. Raphaël Schellenberger. En tout état de cause, chacun sait que les opérations de nature financière portant sur des logements ne correspondent pas à des placements sur trois ans, mais sur dix ou quinze ans – et je peux vous dire que ces opérations sont particulièrement rentables.

M. Pierre Dharréville. Oui, elles ont un faux nez.

Mme la présidente. La parole est à Mme Sylvia Pinel.

Mme Sylvia Pinel. Nous avons un vrai désaccord sur ce point. À l'époque où j'étais ministre du logement, la réalisation du bilan triennal nous avait permis de constater que les communes carencées étaient celles qui ne produisaient pas de logements sociaux pendant toute la période à l'examen, qui n'atteignaient jamais leur objectif de rattrapage et faisaient preuve d'une volonté manifeste de ne pas construire. Si on donne à ces communes, qui présentent déjà un taux de logement social très faible, la possibilité de vendre le peu de logements sociaux qui s'y trouvent, cela signifie que l'objectif de la loi SRU importe peu...

M. Pierre Dharréville. C'est exactement ça !

Mme Sylvia Pinel. ...et, de la même manière, que l'on renonce à l'objectif de mixité sociale, qui se fonde notamment sur la coexistence de plusieurs modes de logement – accession sociale à la propriété, logement social, logement libre, et ainsi de suite.

Je vous crois sincèrement attachés à la loi SRU et au développement du logement social et, dès lors, je ne comprends vraiment pas comment vous pouvez soutenir l'idée que les communes carencées puissent vendre des logements sociaux, qui restent comptabilisés dans les quotas SRU pendant dix ans.

M. Pierre Dharréville. C'est une logique libérale !

Mme Sylvia Pinel. Il y a un vrai paradoxe à voir que vous acceptez une pratique contraire aux objectifs que nous nous sommes fixés en termes de production et de mixité.

M. Pierre Dharréville. Ils s'effacent devant le droit d'accéder à la propriété...

Mme la présidente. La parole est à M. Hervé Saulignac.

M. Hervé Saulignac. Je me dis que si le maire d'une commune carencée écoute nos débats, il doit doucement rigoler en se disant qu'il est possible d'être récalcitrant aux exigences de l'État sans être trop mal traité pour autant.

Je ne comprends pas, moi non plus, pourquoi ces deux amendements ne font pas l'objet d'un consensus de notre assemblée. Il me semble pourtant qu'ils constitueraient un signal fort adressé à celles et ceux qui font le choix de résister sciemment, parfois pour des raisons idéologiques, au développement du logement social dans leur commune. Peut-être l'avis défavorable que M. le rapporteur et Mme la ministre déléguée l'emportera-t-il mais il est tout à fait contradictoire avec l'attachement que nous sommes nombreux à exprimer à

l'égard de la loi SRU et du développement du logement social, et c'est bien dommage. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

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

M. Richard Lioger. Nous faisons confiance aux bailleurs sociaux, aux maires, à la contractualisation qu'il peut y avoir entre eux (*Mme Sylvia Pinel et M. François Pupponi s'exclament*),...

M. Pierre Dharréville. Vous, vous faites confiance; nous, nous faisons la loi!

M. Richard Lioger. ...pour qu'à un moment donné – nous en avons parlé tout à l'heure – quelqu'un qui, toute sa vie, aura payé un loyer, devienne propriétaire pour un montant équivalent.

M. François Pupponi. Nous parlons du cas d'un maire qui viole la loi!

M. Richard Lioger. Ce n'est certes pas la France de propriétaires que nous promettait un ancien président de la République, mais il s'agit bien d'une dynamique vertueuse d'accession à la propriété. Nous avons refait le débat que nous avons déjà eu lors des dix jours d'examen de la loi ELAN dans l'hémicycle, et auparavant en commission des affaires économiques; reste qu'encore une fois, ni les bailleurs sociaux ni les maires ne sont tous coupables de n'avoir pas de politique sociale, et que je ne vois donc pas pourquoi nous reviendrions sur le contrat de confiance instauré par cette loi.

M. Pierre Dharréville. Parce que vous auriez réfléchi?

M. Richard Lioger. Elle a été portée sur les fonts baptismaux par une commission mixte paritaire, après avoir fait l'objet, six mois durant, d'une conférence de consensus avec l'ensemble des bailleurs sociaux. Tout le monde a pu s'exprimer, nous avons travaillé d'arrache-pied avec les uns et les autres, jusqu'à aboutir à ce résultat.

En outre, monsieur Bazin, lorsqu'il y a vente en bloc, ce n'est pas nécessairement à une multinationale américaine! Il est même assez curieux de vous entendre dire cela. Les acquéreurs sont parfois des promoteurs qui convertissent tout simplement en autres logements ces bâtiments HLM.

Mme la présidente. La parole est à Mme Bénédicte Taurine.

Mme Bénédicte Taurine. Monsieur Lioger, comment voulez-vous faire confiance à des élus qui ne respectent pas la loi? Vient un moment où le législateur doit prendre ses responsabilités, comme nous souhaitons le faire. Je le répète, comment se fier plus longtemps à des maires qui revendiquent le fait que leur commune ne compte pas de logements sociaux? Il faut dire stop! Je ne comprends donc pas votre propos: ces deux amendements font consensus, du moins au sein de l'opposition, ce que la ministre déléguée pourrait entériner.

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

M. François Pupponi. Votre argumentaire, monsieur Lioger, devrait vous pousser à voter en faveur de ces amendements. Que l'on fasse confiance aux maires, à tous les maires, oui, sauf à ceux qui enfreignent la loi en s'abstenant de l'appliquer...

M. Philippe Vigier. Eh oui!

M. François Pupponi. ...et dont la commune se retrouve carencée! C'est la logique même de la loi SRU: on fait confiance aux maires respectueux de la loi républicaine, c'est-à-dire à 99 % d'entre eux; les autres, on les pénalise, on les sanctionne et, par-dessus le marché, ils n'auront pas le droit de vendre; on ne leur fait pas confiance. (*MM. Stéphane Peu et Philippe Vigier applaudissent.*)

(*L'amendement n° 2345 est adopté; en conséquence, l'amendement n° 532 tombe.*)(*Applaudissements sur les bancs des groupes LR et GDR. – Mme Sylvia Pinel et M. Philippe Vigier applaudissent également.*)

Article 20 sexies

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements n°s 1258 et 1313, pouvant être soumis à discussion commune et tendant à rétablir l'article 20 *sexies*, supprimé par la commission.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour les soutenir.

M. Thibault Bazin. L'amendement n° 1258 du groupe Les Républicains repose sur une approche dynamique de la mixité sociale, puisqu'il vise à accélérer la production de logements sociaux dans les communes carencées, mais également à éviter d'y concentrer les logements à l'excès les plus sociaux.

Quant au n° 1313, il s'agit d'un amendement de repli. Il réaffirme le principe, qui a fait débat en commission, selon lequel la création de logements financés par prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ne doit pas être autorisée dans les communes comptant plus de 40 % de logements sociaux. Toutefois, j'ai été sensible à la remarque selon laquelle la production de ces logements très sociaux pouvait être pertinente dans le cadre de certaines opérations. C'est pourquoi ce second amendement vise à rétablir l'article tel qu'adopté par le Sénat, mais en autorisant de nouveaux logements PLAI dans les communes concernées si l'opération – par exemple la création d'un quartier entier – garantit la mixité sociale, autrement dit si elle comporte moins de 40 % de logements sociaux.

(*Les amendements n°s 1258 et 1313, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés. En conséquence, l'article 20 *sexies* demeure supprimé.*)

Article 20 septies

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1314, tendant à rétablir l'article 20 *septies*, supprimé par la commission.

M. Thibault Bazin. Nous vous proposons que le Gouvernement remette au Parlement, avant le 1^{er} janvier 2023, un rapport consacré aux conséquences du zonage qui détermine le financement du logement social dans les communes. Lorsqu'un maire souhaitant construire des logements sociaux sollicite les bailleurs, ceux-ci lui répondent qu'il se situe en zone 3 ou en zone 2, c'est-à-dire qu'il ne fait pas partie de leurs priorités. Il est en effet difficile, dans ces zones, d'équilibrer financièrement les opérations, parfois même si la commune fournit gratuitement le terrain.

On ne peut répartir le logement social dans l'ensemble du territoire sans rénover les règles de son financement, de manière que le zonage de certaines communes faisant partie d'une métropole puisse être reconsidéré au sein d'un même schéma de cohérence territoriale (SCOT). Il y a là un réel problème, car ce zonage s'imposant aux bailleurs, ceux-ci en jouent – ce dont je ne les blâme pas, puisque l'État fixe le montant des loyers grâce auxquels ils financent leurs opérations – aux dépens de communes de bonne volonté.

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

M. Mickaël Nogal, rapporteur pour avis. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Il faudra retravailler le zonage, mais la position du Gouvernement concernant les demandes de rapport est constante : ...

M. Pierre Dharréville. Constante ? Ça dépend, quand même ...

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. ...avis défavorable.

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

M. Stéphane Peu. Quoique n'étant pas un adepte des rapports, je soutiendrai l'amendement de Thibault Bazin pour au moins deux raisons, en plus de celle qu'il a exposée. D'une part, il m'est revenu au sujet du plan Action cœur de ville que le logement HLM constituait un levier en matière de requalification et de revitalisation de ces cœurs de ville, de réhabilitation du patrimoine, et ainsi de suite. Ces actions ont besoin d'être soutenues. D'autre part, bien que j'ignore s'il va durer, il est indéniable que la crise du covid a déterminé un mouvement de population : on quitte les métropoles pour des zones moins densément peuplées. Je participais ce week-end à une réunion en Bretagne, à Saint-Brieuc : on y constate un regain après une vingtaine d'années de déclin démographique. C'est pourquoi un rapport qui éclairerait le Gouvernement et la représentation nationale sur la pertinence, au regard de tous ces enjeux, du zonage et donc du financement du logement social serait fort utile pour faire un peu de prospective.

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

M. Thibault Bazin. Je prolongerai d'autant moins nos débats que la nuit porte conseil, et que quelques nuits nous séparent encore de la suite de nos discussions, mardi prochain. Cependant, madame la ministre déléguée, il me semble bien que l'Assemblée a voté en faveur de la remise d'un rapport gouvernemental au Parlement sur la question des zonages dans le domaine du logement. C'était il y a trois ans, au moment de l'examen du projet de loi de finances :

nous n'avons toujours rien reçu. Pourriez-vous donc demander à vos services, peut-être aussi à M. Denormandie, qui sera au courant, que ce rapport nous soit transmis avant mardi ?

Mme Jacqueline Gourault, ministre. En quatre jours ?

M. Rémy Rebeyrotte. Il arrive que les rapports ne servent à rien ...

M. Thibault Bazin. Nous pourrions aussi vous auditionner à son sujet en commission des affaires économiques.

(L'amendement n° 1314 n'est pas adopté. En conséquence, l'article 20 septies demeure supprimé.)

Article 21

Mme la présidente. Les amendements n°s 225 et 226 de M. le rapporteur pour avis sont rédactionnels.

(Les amendements n°s 225 et 226, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.)

(L'article 21, amendé, est adopté.)

Mme la présidente. À la demande du Gouvernement, en application de l'article 95, alinéa 4, du règlement, l'Assemblée examinera par priorité, à la suite des amendements portant article additionnel après l'article 38, les articles 57, 57 bis et 78, ainsi que les amendements portant article additionnel après ces articles.

Le Gouvernement demande également que l'examen des articles 75 à 83 quater, concernant les dispositions relatives à l'outre-mer, ainsi que des amendements portant article additionnel après ces articles, ait lieu jeudi prochain, 16 décembre, à neuf heures.

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

Mme la présidente. Prochaine séance, demain, à neuf heures :

Nouvelle lecture du projet de loi de finances pour 2022.

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures cinquante-cinq.)

Le Directeur

SERGE EZDRA