

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

10^e Législature

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1994-1995

COMPTE RENDU INTÉGRAL

DES SÉANCES DU LUNDI 28 NOVEMBRE 1994



SOMMAIRE GÉNÉRAL

1 ^{re} séance	7689
2 ^e séance	7717
3 ^e séance	7751

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

10^e Législature

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1994-1995

(88^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

1^{re} séance du lundi 28 novembre 1994



SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. PIERRE-ANDRÉ WILTZER

1. **Diversité de l'habitat.** - Discussion, après déclaration d'urgence, d'une proposition de loi (p. 7691).

M. Serge Lepeltier, rapporteur de la commission de la production.

M. Hervé de Charette, ministre du logement.

DISCUSSION GÉNÉRALE (p. 7693)

MM. Gilles Carrez,
Jacques Guyard,
Michel Meylan,
M^{me} Janine Jambu.

Rappel au règlement (p. 7699)

MM. Laurent Cathala, le président.

Reprise de la discussion (p. 7699)

M. Jacques Myard.

Clôture de la discussion générale.

M. Laurent Cathala.

Suspension et reprise de la séance (p. 7700)

DISCUSSION DES ARTICLES (p. 7700)

Article 1^{er}. - Adoption (p. 7700)

Après l'article 1^{er} (p. 7700)

Amendement n° 17 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Article 2 (p. 7700)

M. Laurent Cathala.

Amendement n° 6 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre, Gilles Carrez, Christian Dupuy. - Adoption de l'amendement n° 6 rectifié.

Amendement n° 3 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article 2 modifié.

Après l'article 2 (p. 7702)

Amendement n° 7 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 3 (p. 7702)

Amendement de suppression n° 8 de M. Guyard : MM. Laurent Cathala, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 3.

Article 4. - Adoption (p. 7703)

Article 5 (p. 7703)

Amendement de suppression n° 9 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre, Gilles Carrez. - Rejet.

Amendement n° 1 de M. Lepeltier : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 16 corrigé du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Jacques Guyard. - Adoption.

Amendement n° 10 de M. Guyard, avec le sous-amendement n° 15 rectifié de M. Carrez : MM. Jacques Guyard, Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre. - Adoption du sous-amendement corrigé et de l'amendement modifié.

Réserve de l'amendement jusqu'après l'examen de l'article 8.

Réserve de l'article 5.

Après l'article 5 (p. 7707)

Amendement n° 11 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Articles 6 et 7. - Adoption (p. 7708)

Article 8 (p. 7708)

Amendement n° 5 corrigé de M. Hamel : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre, Laurent Cathala, Gilles Carrez, Jacques Guyard. - Adoption de l'amendement n° 5 corrigé et modifié, qui devient l'article 8.

Article 5 (*précédemment réservé*) (p. 7710)

Amendement n° 4 (*précédemment réservé*) : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre, Jacques Guyard. - Adoption de l'amendement n° 4 rectifié.

Adoption de l'article 5 modifié.

Après l'article 8 (p. 7711)

Amendement n° 12 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre, Christian Dupuy. - Rejet.

Amendement n° 13 de M. Guyard : MM. Jacques Guyard, le rapporteur, le ministre, Jacques Myard, Laurent Cathala. - Rejet.

Amendement n° 14 de M. Guyard. - Rejet.

Article 9 (p. 7714)

Amendement de suppression n° 2 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

L'article 9 est supprimé.

EXPLICATION DE VOTE (p. 7714)

Mme Muguette Jacquaint.

VOTE SUR L'ENSEMBLE (p. 7715)

Adoption de l'ensemble de la proposition de loi.

2. **Ordre du jour** (p. 7715).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENCE DE M. PIERRE-ANDRÉ WILTZER,
vice-président

La séance est ouverte à neuf heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

1

DIVERSITÉ DE L'HABITAT

Discussion, après déclaration d'urgence, d'une proposition de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion, après déclaration d'urgence, de la proposition de loi de M. Gilles Carrez, relative à la diversité de l'habitat (n° 1606, 1647).

La parole est à M. Serge Lepeltier, rapporteur de la commission de la production et des échanges.

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Monsieur le président, monsieur le ministre du logement, mes chers collègues, la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 s'était donné comme objectif clair la diversité de l'habitat. Cet objectif répond à une nécessité car beaucoup de problèmes rencontrés dans les villes et dans les quartiers défavorisés proviennent de l'existence de catégories de logements d'un même type. Il s'agit, dans la plupart des cas, de logements sociaux locatifs qui regroupent dans un même lieu des catégories de population cumulant les handicaps sociaux.

Il convient donc de tout faire pour que, dans un même lieu, se côtoient des logements de type différent, que ce soient des logements locatifs sociaux ou des logements relevant du marché libre, des logements locatifs ou des logements en accession à la propriété, des logements collectifs ou des logements individuels. Pour ce faire, nous devons favoriser la construction de logements sociaux dans des villes qui en sont dépourvues et éviter d'en construire là où ils sont déjà en nombre élevé.

La LOV a pour principale conséquence, pour les communes devant être soumises à ses obligations et ne respectant pas les engagements pris en matière de construction de logements sociaux, le paiement d'une contribution annuelle d'un montant égal à 1 p. 100 de la valeur locative des immeubles situés sur leur territoire, mais plafonnée à 5 p. 100 de leurs dépenses de fonctionnement.

Où en sommes-nous aujourd'hui, alors que la section « diversité de l'habitat », de la loi d'orientation sur la ville doit être appliquée au 1^{er} janvier 1995 ?

Alors que 466 communes sont concernées, 242 sont engagées dans l'élaboration d'un programme local de l'habitat, et l'on peut considérer que 116 d'entre elles seraient dotées d'un PLH au 1^{er} janvier prochain. Cela montre bien que les communes concernées ont des difficultés à élaborer un programme local de l'habitat, car cela est compliqué.

C'est la raison pour laquelle, devant les conséquences d'une telle situation, l'application de cette section de la loi d'orientation pour la ville a été repoussée à deux reprises. Prévue à l'origine au 1^{er} janvier 1993, elle a été repoussée au 1^{er} janvier 1994 puis au 1^{er} janvier 1995.

Devant cette situation, deux solutions sont envisageables : soit nous repoussons encore une fois l'application de la LOV et c'est toute sa crédibilité qui est en cause, plus aucune commune n'ayant de raison de se lancer dans l'élaboration d'un programme de l'habitat, se disant qu'à terme il y aura suppression de texte ; soit nous modifions les conditions très complexes d'application de cette diversité de l'habitat, afin d'en préserver le principe, d'en assurer à terme l'objectif, c'est-à-dire d'en sauver l'esprit.

Tel est l'objet de la proposition de loi présentée par M. Gilles Carrez, que nous examinons aujourd'hui.

Ce texte vise à assouplir les conditions de la loi d'orientation sur la ville sur divers points.

Il s'agit, premièrement, de simplifier la procédure d'élaboration des programmes locaux de l'habitat pour alléger le délai de leur mise en place et, deuxièmement, d'exonérer de l'obligation de la LOV les communes de moins de 3 500 habitants, l'élaboration d'un PLH étant très lourde pour elles alors qu'elles ne comptent qu'un très faible nombre de logements concernés.

La troisième modification, la plus importante, consiste à élargir les catégories de logements sociaux pris en compte pour apprécier l'effort de construction des communes. Il n'y a en effet aucune raison de considérer que la diversité de l'habitat ne serait obtenue que par la construction de logements locatifs sociaux d'un certain type. Les logements en accession sociale à la propriété, les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat font, à l'évidence, partie d'un habitat diversifié.

Enfin, pour répondre aux difficultés des communes qui n'auront pas, au 1^{er} janvier 1995, établi de programme local de l'habitat, la proposition de loi prévoit que les communes pourront s'engager au cours de l'année 1995 sur un programme triennal de construction de logements sociaux et que cela les exemptera de la contribution de 1 p. 100.

La commission de la production et des échanges a approuvé le principe même de cette proposition de loi et de ses assouplissements. Je lui ai toutefois, en tant que rapporteur, proposé certaines modifications qui m'apparaissent nécessaires, le texte ne semblant pas, sur certains points correspondre tout à fait à l'esprit qui préside à son élaboration.

En dehors des amendements qui présentent un caractère essentiellement rédactionnel, deux modifications importantes sont à souligner.

D'abord, le texte initial de la proposition de loi permettait aux communes de s'exonérer de la contribution de 1 p. 100 en s'engageant, comme je viens de le dire, pendant l'année 1995, sur un programme triennal de construction de logements. L'obligation d'élaborer un programme local de l'habitat n'était donc pas reprise.

Or l'élaboration d'un tel programme est d'un intérêt évident, ne serait-ce qu'en raison de la nécessité d'engager une réflexion nécessaire sur l'état, les besoins et le devenir de l'habitat. L'élaboration d'un PLH ouvre des questions intéressantes, débouche souvent sur des approches nouvelles, et s'inscrit dans les préoccupations quotidiennes des maires confrontés à de nombreuses et diverses demandes de logements.

C'est pourquoi il est apparu nécessaire à la commission de la production et des échanges de rendre obligatoire, au plus tard au 1^{er} janvier 1996, l'élaboration d'un programme local de l'habitat. Dans le cas contraire, la contribution de 1 p. 100 redeviendrait applicable.

Ensuite, si le texte initial de la proposition de loi rendait bien obligatoire la présentation par le Gouvernement, avant le 31 décembre 2000, d'un rapport d'exécution faisant état des adaptations nécessaires au dispositif, il impliquait, tel qu'il était rédigé, que les dispositions de la section « diversité de l'habitat » cessaient automatiquement de s'appliquer au 1^{er} janvier 2001.

La commission de la production et des échanges, considérant que l'objectif de diversité était essentiel, a retenu l'idée d'un rapport à déposer obligatoirement par le Gouvernement, mais elle a souhaité la prolongation des dispositions. Elle a en effet estimé que la simple remise du rapport par le Gouvernement ne devait pas faire cesser automatiquement l'application des mesures de la LOV. Au contraire, le Gouvernement pourrait proposer une modification du texte s'il le souhaitait. Dans le cas contraire, le texte actuel, modifié par la proposition de loi Carrez, continuerait à s'appliquer au-delà de cette date.

Voilà, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'objet du texte que nous examinons et les améliorations adoptées dans un premier temps par la commission.

Mais des questions continuent à se poser.

La première est celle de l'existence de la PDH, la taxe pour la participation à la diversité de l'habitat. Faut-il, monsieur le ministre, maintenir cette taxe très complexe qui risque, à terme, de nuire à votre volonté de relance de l'habitat ? Je n'ai pas souhaité, en tant que rapporteur, en proposer la suppression, car cela me semblait poser des problèmes de recevabilité. En revanche, ce matin même, la commission a adopté un amendement tendant à cette suppression.

Demeure également la question de l'inscription sur le budget des communes de la contribution de 1 p. 100 dont elles seront redevables si elles ne remplissent pas leurs obligations. Cette contribution doit-elle être inscrite au budget de fonctionnement des communes ou au budget d'investissement ?

Les conséquences sont très différentes vous le savez bien, puisque, dans le cas d'une inscription au budget de fonctionnement, cela entraîne aussitôt et à court terme une augmentation des impôts locaux, alors que, dans le cas d'une inscription au budget d'investissement des communes, cela peut être, dans un premier temps, compensé par l'emprunt. Je souhaiterais, monsieur le ministre, connaître votre point de vue sur cette question dont les conséquences sont éminemment politiques et peuvent avoir des répercussions sur la volonté de certaines municipalités d'appliquer ou non la LOV.

Enfin, monsieur le ministre, je souhaite rappeler l'influence très grande de l'Etat en matière de diversité de l'habitat. La mise en application de la LOV aura évidemment des conséquences bénéfiques sur cette diversité, mais les conséquences des décisions du représentant de l'Etat, le préfet, en matière d'attribution des prêts locatifs aidés sont essentielles.

Faisons donc en sorte que cette attribution prenne en compte les critères de diversité de l'habitat pour que de nombreux PLA ne soient pas distribués dans des communes ayant déjà un pourcentage important de logements locatifs sociaux alors même que d'autres communes, en milieu rural notamment, en sont dépourvues.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, en adoptant cette proposition de loi, éventuellement amendée pour l'améliorer, nous contribuerons manifestement à sauver une partie essentielle de la LOV et à résoudre en partie les problèmes sociaux majeurs des agglomérations de plus de 200 000 habitants. (*Applaudissements sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre du logement.

M. Hervé de Charette, ministre du logement. Monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les députés, il n'est pas si fréquent que le Parlement discute d'une proposition de loi.

M. Jacques Myard. On peut le saluer.

M. le ministre du logement. Je salue donc l'inscription à l'ordre du jour de cette proposition de loi déposée par M. Gilles Carrez, car nous avons à résoudre un problème technique tenant à l'application de certaines dispositions de la loi d'orientation pour la ville.

A ma demande, M. Carrez avait bien voulu étudier ces difficultés et il a remis son rapport il y a quelques mois. Les textes dont nous débattons aujourd'hui sont issus de ce travail. Cela constitue un excellent exemple de collaboration efficace entre le Parlement et le Gouvernement. Je tiens donc à féliciter M. Carrez de la remarquable qualité de son travail et de l'intérêt de sa proposition de loi et à remercier M. le rapporteur de la commission de la production et des échanges.

La partie de la loi d'orientation pour la ville qui traite des grandes agglomérations pose en effet quelques problèmes techniques.

Partant d'une idée simple et consensuelle - la diversité de l'habitat - et du souci louable de diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins des familles françaises, on a bâti une procédure extraordinairement complexe que certains esprits ont pu qualifier de véritable usine à gaz administrative, un sommet de complexité technocratique. C'est pourquoi il a fallu, à deux reprises, en juillet 1992 et en février 1994, surseoir à l'entrée en vigueur de ces dispositions.

Savez-vous que, avant tout travail d'élaboration du programme local de l'habitat, le maire doit consulter les quarante-trois personnes morales membres du Conseil national de l'habitat ? Il ne faut, dès lors, pas s'étonner si les programmes locaux de l'habitat sortent aussi lentement. La conséquence en est que les trois quarts des communes concernées par la loi d'orientation pour la ville n'auront pas la faculté d'opter pour un programme de logements sociaux et, en l'état actuel des choses, devront inscrire au budget primitif de 1995 une contribution financière dont le montant risque d'être élevé puisqu'il pourra atteindre 5 p. 100 du montant des dépenses de fonctionnement.

Savez-vous aussi qu'aucune évaluation du produit de la participation à la diversité de l'habitat, impôt supplémentaire frappant la construction, n'a pu être faite en raison de la complexité même du dispositif ?

Savez-vous enfin que 119 communes vont devoir adopter un programme local de l'habitat et s'engager à réaliser en trois ans zéro - je dis bien « zéro » - logement

social ? Et si le conseil municipal ne s'engage pas solennellement à ne rien faire, ces 119 communes devront verser chaque année 12 millions de francs de contribution financière destinée à atteindre cet objectif inexistant ! C'est assez dire à quel point la loi avait été mal conçue, mal travaillée...

M. Jacques Myard. C'était une loi excessive !

M. le ministre du logement. ... et exigeait que nous la remettions sur le métier.

La proposition de loi de M. Carrez corrige ces anomalies et aborde une question de fond, celle du rôle des PLA dans la diversité de l'habitat. Selon la loi d'orientation pour la ville, les logements locatifs sociaux PLA seraient les seuls à participer à cette diversité, ce qui est une conception fort réductrice. C'est en effet oublier que l'accession sociale à la propriété est un des « piliers » du logement des familles modestes.

M. Jacques Myard. Exact !

M. le ministre du logement. Ce serait aussi oublier le rôle social du parc locatif privé - je pense tout spécialement aux logements réhabilités avec l'aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, et conventionnés, ce qui donne au locataire le bénéfice de l'aide personnalisée au logement. Ce serait enfin négliger, dans les plus grandes agglomérations, l'apport du logement locatif intermédiaire qui constitue une solution prometteuse pour les familles moyennes, même si les résultats restent jusqu'à présent modestes.

Revenir à une notion plus réaliste de la diversité de l'habitat est une nécessité bien mise en valeur par cette proposition de loi que le Gouvernement ne peut qu'approuver. *(Applaudissements sur les bancs d'i groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre et du groupe du Rassemblement pour la République.)*

Discussion générale

M. le président. Dans la discussion générale, la parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la diversité de l'habitat est au cœur de la tradition urbaine française. Du Paris d'Hausmann, où se côtoyaient les diverses catégories sociales, à des étages, certes, différents mais dans les mêmes immeubles des mêmes quartiers, au centre de nos villes de province d'aujourd'hui, où la mixité sociale s'est perpétuée, nous avons su éviter très souvent la ségrégation de l'habitat qui porte en germe les ghettos.

Cette tradition latine de l'urbanisme s'oppose à l'approche anglo-saxonne, dont la dérive de nombreuses villes nord-américaines illustre les méfaits. Chez nous, lorsque nous nous sommes écartés de notre savoir-faire, nous avons commis des erreurs très difficiles à corriger aujourd'hui tant les choix urbains pèsent dans le long terme. Les grands ensembles ne sont-ils pas la négation même de la diversité de l'habitat ? Logements de même type social, concentrés par milliers en un même lieu, absence d'emplois dans ces quartiers dévolus au seul habitat, tout concourt à faire évoluer au fil du temps cet urbanisme monolithique vers l'exclusion et l'enfermement. Les théories fonctionnalistes de la charte d'Athènes et de Le Corbusier, la démarche de zoning, nos tristement célèbres zones à urbaniser en priorité, les ZUP, ont ignoré l'enseignement premier de l'histoire de nos villes : la ville, c'est le foisonnement, c'est l'échange, c'est la diversité.

Diversité des fonctions d'abord : habitat et activités économiques et services collectifs, mais aussi diversité de l'habitat lui-même. L'équilibre habitat-emploi, la qualité des équipements publics, telles sont au demeurant les ambitions des villes nouvelles lancées au début des années 70 en réaction aux grands ensembles et aux ZUP et qui, vingt ans plus tard, accueillent une population diversifiée autour de leur centre-ville, de leurs universités et de leurs équipements culturels.

C'est dire à quel point le principe de la diversité de l'habitat, qu'affirme la loi d'orientation sur la ville de juillet 1991, doit être soutenu. Sa mise en œuvre n'est pas aisée. Elle requiert une intervention publique forte, face à des mécanismes de marché qui survalorisent certaines fonctions et font exploser les coûts fonciers du centre des grandes agglomérations. Mais une volonté politique forte peut corriger ces phénomènes et le gigantesque gaspillage de l'immobilier de bureaux de la fin des années 80 démontre que dans ce domaine, où les choix engagent le long terme, on ne peut accorder une confiance aveugle au libre jeu de la concurrence. N'est-il pas au demeurant intéressant de constater que c'est le gouvernement Fabius qui, en 1985, a libéralisé l'agrément pour les bureaux et que c'est le gouvernement actuel qui le rétablit ? Aussi, les dispositions de la loi d'orientation sur la ville, relatives à la diversité de l'habitat, sont bonnes dans leur principe. Mais elles sont imparfaites. A tel point d'ailleurs qu'en juillet 1992 le gouvernement Bérégovoy a dû en repousser l'application et qu'il a fallu, début 1994, procéder à un report analogue. Il est, à mes yeux, essentiel que la loi puisse s'appliquer dès le 1^{er} janvier prochain. Un nouveau report, qui lui ferait perdre sa crédibilité, doit être évité.

M. le ministre du logement m'a donc confié, au printemps dernier - et je l'en remercie très vivement -, une mission de réflexion et de proposition.

Le rapport que je lui ai remis à la fin du mois de mai a fait l'objet d'une vaste concertation pendant l'été et la proposition de loi qui vous est soumise aujourd'hui reprend les conclusions tant du rapport que de la concertation. Je remercie M. le ministre du logement et le Gouvernement de cette collaboration confiante tout au long d'une démarche qui, partant d'un rapport parlementaire, se concrétise par l'examen d'une proposition de loi sur un sujet important.

M. le rapporteur, mon collègue et ami Serge Lepeltier, ayant parfaitement décrit la portée des propositions retenues par ce texte de loi, je limiterai mon propos à quelques réflexions.

Simplification d'abord. Ma proposition de loi vise à simplifier des dispositions inutilement complexes de la loi d'orientation. C'est par exemple le cas de la procédure du programme local de l'habitat. Voilà une démarche dont tous les maires reconnaissent l'intérêt, qu'elle soit menée au plan intercommunal - c'est souvent préférable - ou bien à l'échelon d'une seule commune ; c'est parfois nécessaire. Mais la procédure est si compliquée, alors qu'elle n'a pas d'effet juridique à l'égard des tiers, qu'il faut au minimum un an et demi jusqu'à trois ans pour la mener à bien. Le PLH est donc simplifié, mais son principe est renforcé de telle sorte que - j'en suis convaincu - la quasi-totalité des communes concernées l'auront adopté à la fin de 1995.

Ce souci de simplification me conduit aussi à exclure du champ d'application obligatoire de la loi les petites communes rurales, qui se trouvent être incluses dans la périphérie des grandes agglomérations. L'enjeu, en termes de constructions sociales imposées par la loi, est tellement

faible - 600 logements par an sur toute la France - que les sujétions de procédure imposées par le texte paraissent démesurées.

Souci de la diversité ensuite. Je le redis : la diversité de l'habitat est essentielle. Mais la loi d'orientation sur la ville retient une approche trop restrictive de la diversité, qui ne peut que nuire à son ambition. Par exemple, en n'acceptant pour les obligations des communes que le logement locatif social, elle exclut les logements privés à réhabiliter avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et à conventionner en termes de loyers sociaux. Or qui pourrait contester que ce parc social de fait, longtemps couvert par le régime de la loi de 1948, si présent au cœur des villes anciennes, constitue l'un des atouts majeurs du maintien de la diversité de l'habitat ? Il faut encourager les propriétaires privés et les pouvoirs publics à sauvegarder ce parc de logements, souvent vacants, et à lui maintenir un rôle social si enrichissant pour la vie collective de nos villes. Je sais, monsieur le ministre, que vous y êtes profondément attaché.

J'ai aussi proposé, dans mon rapport, d'inclure le logement intermédiaire, mais en le plafonnant à 20 p. 100 des obligations des communes, à la suite du constat, que nous faisons presque tous les jours dans nos permanences de maires, de l'absence de ce chaînon entre le logement HLM à 35 francs mensuel par mètre carré et les loyers privés à plus de 70 francs. Doit-on ignorer les besoins de logements des jeunes ménages ou des couples d'employés...

M. Jacques Myard. Il a raison !

M. Gilles Carrez. ... exclus du parc social malgré les relèvements récents des plafonds de ressources...

M. Michel Maylan. Ce n'est pas suffisant !

M. Gilles Carrez. ... dont je félicite M. le ministre ? Ces catégories de nos concitoyens doivent-elles supporter des taux d'effort pour leur logement supérieurs à 30 p. 100, parfois 40 p. 100 de leurs ressources ?

Pour ma part, je ne le pense pas...

M. Jacques Myard. Très bien !

M. Gilles Carrez. ... particulièrement dans l'agglomération parisienne...

M. Michel Maylan. C'est la même chose en province !

M. Gilles Carrez. ... qui regroupe près d'un Français sur cinq ! Le logement intermédiaire concourt lui aussi à la diversité de l'habitat.

Souci du logement des plus démunis enfin. Cette préoccupation n'est paradoxalement pas assez présente dans les dispositions de la loi d'orientation sur la ville. C'est pourquoi je propose deux mesures dont l'effet incitatif sera marquant, j'en suis sûr : d'une part, la prise en compte dans les obligations communales des locaux d'hébergement réalisés dans le cadre des plans départementaux pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri ; d'autre part, l'incitation à construire des PLA d'insertion ou d'adaptation aux plus démunis, en comptant double de tels logements dans les obligations communales.

Pour le reste, l'architecture de la loi d'orientation sur la ville, relative à la diversité de l'habitat, est confortée. Les seuils de déclenchement sont confirmés, soit moins de 20 p. 100 des résidences principales de la commune sous forme de logements sociaux. La dimension des obligations de construction de logements sociaux sur trois ans, soit 1 p. 100 du parc existant ou 9 p. 100 de la construction des dix dernières années, est reconduite.

Enfin, la contribution par la commune de 1 p. 100 de ses valeurs locatives foncières, si elle refuse d'accepter les objectifs que lui fixe la loi, est maintenue, et de surcroît dès 1995. Cela peut constituer une pénalité très lourde pour une ville - 4 à 7 p. 100 de son produit fiscal - même si, semble-t-il, une telle contribution peut être inscrite en section d'investissement. Mais - j'en suis certain - une telle sanction ne jouera que très exceptionnellement. Quel maire, aujourd'hui, n'est pas soucieux, face à des besoins criants, de construire ou de réhabiliter des logements sociaux ? L'incitation est bien préférable à la coercition.

M. Jacques Myard. Bravo !

M. Gilles Carrez. C'est grâce à des aides à la surcharge foncière, à des subventions de l'ANAH, à une programmation rapide des crédits PLA que les obligations communales de la loi d'orientation sur la ville seront le plus sûrement remplies. Et je sais, monsieur le ministre, que vous préférez de loin l'incitation à la contrainte.

M. Laurent Cathala. On comprend pourquoi ! Dans le Val-de-Marne, quinze communes sont quasiment dépourvues de logements sociaux !

M. le président. Je vous en prie !

M. Gilles Carrez. En faisant appel, monsieur le maire de Créteil, à la confiance et à l'esprit de responsabilité des maires et des élus locaux, cette proposition de loi sur la diversité de l'habitat participe activement à la politique de la ville à laquelle le Gouvernement consacre tant d'énergie.

M. Laurent Cathala. Je comprends bien que les contraintes financières vous gênent !

M. Gilles Carrez. Avec des villes équilibrées, des populations rassemblées dans leur diversité, un refus renouvelé des ghettos, c'est la cohésion sociale de notre pays que nous préservons.

M. Michel Maylan. Très bien !

M. Gilles Carrez. Voici un texte modeste, mais qui s'inscrit au service d'une belle ambition. (*Applaudissements sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.*)

M. Laurent Cathala. C'est honteux d'inscrire un tel texte un lundi matin !

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je tiens tout d'abord à remarquer que, sur les principes, nous sommes tous d'accord : nos villes sont fondées historiquement sur la diversité de l'habitat. Chacun le dit, l'affirme et non seulement le constate, mais le pose en principe d'action. Je pourrais sur ce plan reprendre à mon compte toute la première partie, à la virgule près, de l'intervention de M. Carrez : la description et les objectifs affichés de la politique d'urbanisme de nos villes sont partagés.

Neus voulons que, dans chaque commune, des populations, dont les origines, les professions, le statut social diffèrent, puissent se mêler quotidiennement. Mais si cette volonté est commune, la réalité reste très contrastée : nous savons bien tous - je me limite au milieu urbain - que, dans leur très grande majorité, les logements sociaux se concentrent dans une petite minorité de communes : c'est hélas ! une donnée statistique irréfutable. Je connais nombre de maires, cher Gilles Carrez, peu soucieux de diversifier leur habitat : j'en connais dans mon département de l'Essonne, mon ami Laurent Cathala en citait

dans son département du Val-de-Marne ; nous pourrions faire le tour de la banlieue parisienne et nous en trouverions, hélas ! beaucoup trop.

M. Jacques Myard. Il y en a !

M. Jacques Guyard. De même, la disparition accélérée du logement social de fait, sous la pression de la spéculation foncière depuis une vingtaine d'années dans les centres-villes, la vente des immeubles anciens, leur réhabilitation et leur remise sur le marché à des prix élevés ont accentué gravement ce phénomène. Il est un point sur lequel je suis d'accord : il faut aussi protéger le logement social de fait, mais le protéger de la disparition, car, aujourd'hui, la spéculation foncière tue l'habitat social ancien des centres-villes et rejette l'habitat social neuf aux franges des agglomérations, là où le sol n'est pas trop cher. Dès lors, la peur de l'autre ou l'égoïsme font le reste : dans beaucoup de quartiers tranquilles et aisés, on refuse l'habitat social. Et cela ne tient pas seulement à une position de principe des élus communaux : c'est la pression d'un certain nombre d'habitants. S'il n'y a pas une volonté politique forte, une action résolue d'explication et de conviction, on préfère trop souvent rester entre soi et dénoncer ceux qui ont laissé se construire de trop grandes concentrations de logements sociaux. Soyons clairs : pour lutter contre l'insécurité, pour assainir les quartiers qui la génèrent, il faut, entre autres, mieux répartir l'habitat social, c'est-à-dire consacrer prioritairement au logement locatif social ou aux PLA les terrains qui se libèrent dans les communes les plus favorisées de l'Île-de-France et dans les banlieues de nos métropoles provinciales.

C'est l'objet de la loi d'orientation sur la ville. Elle permet aux communes concernées de définir leur avenir, de réfléchir à la bonne insertion de ces constructions, bref, d'avoir une perspective claire de développement équilibré. Cela prend incontestablement du temps et la procédure est, il est vrai, assez complexe ; mais ce n'est pas du temps perdu, sous réserve que soient supprimées certaines modalités qui ne sont pas indispensables.

La loi d'orientation sur la ville crée aussi des obligations aux communes concernées : ou elles construisent 9 240 logements sociaux par an – je cite le rapport de Gilles Carrez –, c'est-à-dire 10 p. 100 des PLA actuellement programmés, ou elles paient une contribution financière qui, même si elle n'est pas calculée à la virgule près, s'élèverait à environ 900 millions de francs par an, c'est-à-dire à peu près 100 000 francs par logement non construit, ce qui permettrait de couvrir les surcoûts fonciers. Cette disposition doit s'appliquer – c'est peut-être la raison de l'urgence de ce texte – au 1^{er} janvier prochain.

En effet, jusqu'à présent, nous étions dans le débat gratuit, puisque sans obligation ni sanction ; nous sommes maintenant dans une morale assortie de sanctions. Je sais que vous n'aimez pas beaucoup les sanctions, monsieur le ministre,...

M. Laurent Cathala. Surtout quand elles touchent des communes de droite !

M. Jacques Myard. Là-dessus, il y a une justice assez bien distribuée !

M. Jacques Guyard. ... et que vous préférez les incitations.

M. le ministre du logement. Absolument.

M. Jacques Guyard. Je crois qu'il n'est pas de morale sans obligations, ni sanctions. C'est un vieux débat philosophique, mais qui risque de nous séparer encore quelque temps.

C'est une exigence qui n'a rien d'excessif. Les 466 communes concernées construisaient, ces dernières années, 4 600 logements sociaux par an. La loi leur demande de passer à 9 240, c'est-à-dire très exactement de doubler leur rythme. Il s'agit donc pour ces communes de passer en moyenne, même si la moyenne ne signifie pas grand-chose dans ce domaine, car les écarts peuvent être grands, de 10 à 20 logements sociaux par an. Ce n'est pas une exigence scandaleuse. C'est pourquoi je conteste toute argumentation sur une exigence trop forte de la loi d'orientation sur la ville qui est très respectueuse des collectivités, peut-être trop même, eu égard à l'immense enjeu social des quartiers difficiles. D'ailleurs, au cours de la discussion, il faudrait que nous puissions avoir l'avis du ministre de la ville qui se débat avec les quartiers difficiles et sait bien que, tant que le logement social restera concentré, il n'y aura pas de vraies solutions aux problèmes rencontrés.

M. Laurent Cathala. Très juste !

M. Jacques Guyard. C'est pourquoi nous contesterons toute disposition tendant à affaiblir la loi d'orientation sur la ville et à diluer à l'excès la notion de logement social dans un magma inconsistent. Le logement social, le vrai logement social d'aujourd'hui, ce sont les HLM ou le parc social privé dont les loyers sont de même niveau par convention. Telle est la définition sur laquelle nous sommes d'accord.

Ensuite, on est dans une diversité beaucoup plus grande. L'accession financée par les PAP a incontestablement été une accession sociale au début des années 80. Elle est devenue aujourd'hui, par l'élévation des plafonds et par l'exigence, légitime d'ailleurs, d'un apport personnel notable, un produit pour classes moyennes. Je ne dis pas que les classes moyennes n'ont pas besoin de logement, j'affirme simplement qu'on est en décalage par rapport à l'exigence première.

Quant aux prêts locatifs intermédiaires, ils sont, eux aussi, indispensables, mais là, nous ne sommes plus vraiment dans le domaine de l'action sociale. Je vous rappelle que, dans les communes comme la mienne, et comme celles d'un certain nombre des députés de l'Île-de-France présents, un quatre ou cinq pièces se loue aux alentours de 6 000 francs par mois. Je vous rappelle aussi que le revenu moyen du salarié francilien, compris, les allocations, tourne autour de 10 000 francs par mois. C'est dire que nous ne sommes pas vraiment, avec le PLI, dans le domaine du logement social. C'est un produit indispensable dans la gamme à offrir et il est regrettable que le marché d'aujourd'hui n'en offre pas suffisamment. Mais je me refuse à dire qu'il s'agit là d'un élément de l'offre réellement sociale.

Quant à l'hébergement d'urgence, dont il est question également dans le présent débat, il a été, très légitimement, encouragé par d'autres textes, en particulier par la loi que nous avons votée au début de l'été dernier. Mais je crois qu'on ne peut pas le ranger dans le logement, en ce sens qu'il n'est pas durable. Il relève d'une autre exigence qui ne saurait être mêlée au débat d'aujourd'hui.

S'il y a dilution et perversion de la notion de logement social, nous ne pourrions pas suivre la proposition de loi. S'il y a seulement volonté d'assouplir et d'accélérer les procédures actuelles – je pense à l'article 1^{er} – nous sommes prêts à y souscrire. Me reportant au débat sur la LOV, j'ai d'ailleurs trouvé assez drôle de constater qu'une partie des procédures lourdes de consultation qu'elle prévoyait résultait d'amendements présentés par notre collègue

René Beaumont, dont l'exigence de démocratie était, à l'époque, très forte et qui avait donc souhaité que l'on consulte largement.

Nous ne pourrions admettre d'abandonner le champ du logement réellement social. Car on ne peut pas discourir sur la priorité de la politique de la ville et en refuser les moyens concrets, au moment même où ils deviennent efficaces. D'ailleurs, je serai encore plus éclairé sur la nature de ce débat si le dernier amendement dont a parlé notre rapporteur, qui tend purement et simplement à supprimer la taxe à la diversité de l'habitat, était adopté : le crime serait alors signé !

M. Laurent Cathala. Il l'est déjà !

M. le président. La parole est à M. Michel Meylan.

M. Michel Meylan. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'avènement d'une nouvelle civilisation urbaine dans les trente dernières années, caractérisée par les phénomènes de concentration de population dans les grandes agglomérations et de ruralisation, a contraint l'État et les collectivités territoriales à évoluer progressivement de politiques sectorielles d'équipement vers une politique de la ville mettant en évidence la nécessité du développement social urbain.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'entre 1954 et 1990, la population urbaine française est passée de 29 à plus de 40 millions, le taux de croissance annuel des agglomérations de plus de 200 000 habitants augmentant de 0,4 p. 100 - 0,5 p. 100 en agglomération parisienne - contre 0,2 p. 100 seulement pour celles comprises entre 20 000 et 200 000 habitants.

Par ailleurs, si la population des communes centres est restée à peu près stable, la progression des banlieues a été très soutenue - 0,9 p. 100 par an entre 1982 et 1990 - et plus encore celle des communes rurales situées à la périphérie immédiate des agglomérations.

Nécessaire dans son principe, cette problématique du développement social urbain, dont la politique de l'habitat est une composante majeure, s'est néanmoins heurtée à plusieurs obstacles dont témoigne le report à deux reprises des délais d'application de la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.

Confrontés quotidiennement au double problème de l'accueil des plus défavorisés et du maintien de l'équilibre social dans un certain nombre de quartiers difficiles, les maires sont aujourd'hui confrontés au dysfonctionnement du marché du logement entraînant des déséquilibres notamment sociaux.

Ma commune est partie prenante d'un programme local de l'habitat, et, comme mes collègues, je constate l'absence de politique d'acquisition foncière concertée sur un espace suffisant.

Comme eux, je dois composer avec une carence globale en parc locatif et un parc ancien vétuste qui constitue un parc social de fait. Il faut également tenir compte d'une inadéquation de l'offre locative, tant sociale que privée, à la demande.

D'autres difficultés plaident, elles aussi, pour une plus grande diversité de l'habitat. Sans entrer dans le détail, j'évoquerai : le déséquilibre dans la répartition géographique du parc social, la concentration entraînant souvent un risque de « ghettoïsation » ; le déséquilibre de peuplement dans les logements sociaux existants ; la faiblesse de l'offre en logements pour les plus démunis, et souvent, malheureusement, l'absence de concertation intercommunale pour l'accompagnement social des plus défavorisés ; enfin, le manque d'alternative dans le par-

cours résidentiel des ménages qui ne permet pas à tous de passer du stade du logement subi à celui du logement choisi.

Rompant avec une pratique fâcheuse qui avait vu, ces dix dernières années, la législation sur le logement fluctuer au gré des majorités, le Gouvernement, sous votre impulsion, monsieur le ministre, avait privilégié le pragmatisme et la concertation pour proposer au Parlement, en juin dernier, monsieur le ministre, un projet de loi relatif à l'habitat, qui apportait déjà plusieurs réponses.

Ainsi le nouvel élan donné à la vente de logements HLM répond à l'aspiration croissante de nombreux locataires à devenir propriétaires de leur logement et contribuera à une meilleure mixité de l'habitat.

Les déductions fiscales et le système de garantie de paiement des loyers mis en place pour inciter les propriétaires à louer à des personnes de faibles ressources fut également un point positif.

De même, la transformation désormais possible des locaux à usage de bureaux en logements ne pourra qu'être bénéfique, surtout sur des marchés tendus comme en région parisienne.

Enfin, notons que, dans le projet de loi de finances pour 1995, un effort important a été prévu en faveur du logement d'insertion, puisque le nombre de PLA sociaux est de 20 000, c'est-à-dire le double de celui retenu les années précédentes.

C'est le même pragmatisme qui a présidé à l'élaboration du rapport et de la proposition de loi de Gilles Carrez dont la contribution viendra, j'en suis sûr, enrichir utilement l'action du Gouvernement. Notre assemblée n'a pas si souvent l'occasion d'examiner en séance la proposition d'un de ses membres et je me réjouis que ce soit vous, monsieur le ministre, qui nous en donniez l'occasion.

Sur le fond, cette proposition de loi présente l'intérêt de simplifier la procédure d'adoption du PLH : le délai d'un an paraît beaucoup trop long si l'on met bout à bout toutes les obligations de consultation. Elle permet également d'élargir les catégories de logements sociaux pris en compte pour apprécier l'effort de construction des communes : l'exigence de diversité de l'habitat doit s'appliquer aussi bien au parc public qu'au parc privé dont la fonction sociale est incontestable. À ce titre, il me paraît intéressant d'avoir étendu la notion de logement social aux logements réhabilités avec l'aide de l'ANAH. Enfin, cette proposition de loi permet de mettre en place un dispositif visant à réduire le coût foncier lors de la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le problème du surcoût foncier ne se pose pas qu'en Ile-de-France. Dans mon département, en Haute-Savoie, l'activité touristique, le nombre de résidences secondaires, la croissance économique et démographique, la proximité de la Suisse, enfin, ont conduit le foncier à être beaucoup plus cher que les montants pris en compte dans les prix de référence nationaux pour la construction du logement social. Malgré l'aide financière du département, ma commune supporte un surcoût de 25 000 à 40 000 francs par logement social locatif construit.

En autorisant, dans les communes qui le décideront, un dépassement de 20 p. 100 maximum de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, la loi leur permettra d'atténuer les conséquences de ce problème.

Autant d'éléments positifs qu'il convient donc de saluer et qui conduiront, mais vous n'en doutiez pas, le groupe de l'UDF à apporter son soutien à la proposition de loi.

Tout au plus, me suis-je interrogé pour savoir s'il n'aurait pas été préférable de supprimer la participation à la diversité de l'habitat dont Gilles Carrez rappelle lui-même les nombreux inconvénients dans son rapport. S'ajoutant à de multiples taxes d'urbanisme frappant la construction de logements, la PDH paraît contestable à un moment où tous nos efforts doivent porter sur le redémarrage de la construction, encore fragile malgré les bons résultats enregistrés depuis quelques mois.

Par ailleurs, je crois qu'il faudra compléter à terme le dispositif de la contribution financière annuelle versée par les communes qui n'ont pas suffisamment de logements sociaux.

Outre la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune, ne pourrions-nous pas retenir comme autre critère les bases de taxe professionnelle pour les communes qui - c'est de plus en plus le cas - se contentent d'accueillir des zones industrielles et d'activités économiques et renvoient les salariés se loger dans la commune centre d'agglomération. Aux unes les rentrées fiscales, aux autres les charges de fonctionnement. Nous constatons, en province, les mêmes problèmes dans les petites agglomérations de 20 000 habitants. Et j'appelle votre attention sur le cas des communes de 50 000 habitants dont l'agglomération en compte 10 000, et de celles de 10 000 habitants, dont l'agglomération en compte 20 000.

Dans ma commune, par exemple, nous accueillons 75 p. 100 des logements sociaux et 85 p. 100 des logements en hébergement spécifique. Il y a là un cercle vicieux qu'il conviendrait de briser.

Enfin, j'insiste sur le fait que le but poursuivi, la diversité de l'habitat, n'a de sens que s'il s'intègre dans une problématique d'ensemble qui touche à ce que j'appelle les équipements de vie : ici une école, là un complexe sportif et culturel, ailleurs un commerce de proximité, ou une maison de quartier. La législation sur les LCR, locaux collectifs résidentiels, est largement dépassée.

Or, les élus ne disposent pas toujours des moyens financiers adéquats pour garantir autour des logements sociaux construits tous les équipements qui contribueront à l'équilibre de la communauté. C'est encore plus vrai dans les quartiers réputés difficiles.

Voilà pourquoi, monsieur le ministre, l'Etat doit jouer son rôle d'aménageur du territoire et de garant de la solidarité en donnant ces moyens aux communes, soit sous forme d'incitation fiscale d'exonération de taxe professionnelle - c'est déjà fait un peu - et de taxe d'habitation, compensées par des dotations, soit sous forme de prêts à des taux privilégiés. Les logements sociaux sont financés par des prêts sur trente ans à un taux de moins de 6 p. 100, les équipements de vie sont financés à des taux de 9 à 10 p. 100 sur quinze ans. Il y a là une anomalie.

Des bonifications de prêts ou des incitations données aux financeurs privilégiés, comme le Crédit local ou le Crédit foncier, constitueraient une solution originale, et indispensable dans ce domaine.

Je voudrais également parler de l'attribution des logements sociaux. Il n'est pas normal, monsieur le ministre, que des jeunes qui démarrent dans la vie, avec un salaire de 7 000 francs chacun, ne puissent pas se loger en logement social.

Mme Muguette Jacquaint. Vous avez raison !

M. Michel Moylan. Il faut revoir ces plafonds et laisser aux préfets la possibilité de leur en attribuer un. Et surtout il ne faut pas tenir compte des revenus des deux

années précédentes - les choses changent vite, malheureusement ! avec le chômage - mais des revenus du moment.

Dernier point qui me paraît essentiel : la clarification des compétences et une plus grande implication des collectivités locales en matière de politique de l'habitat.

La réorientation de la politique de la ville vers des actions transversales a mis en évidence l'enchevêtrement des compétences et des centres de décision. En témoigne l'exemple du logement social dont le financement incombe à l'Etat, mais qui peut être financé de manière complémentaire par les collectivités territoriales.

La loi du 7 janvier 1983 a investi les régions de compétences pour définir les priorités en matière d'habitat. Mais la même loi a prévu aussi que les communes et leurs groupements sont chargés de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat, et que les communes interviennent pour mettre en œuvre une politique foncière favorisant l'habitat social et pour concourir à son financement.

Enfin, la loi Besson du 31 mai 1990 sur le droit du logement fait du département le principal partenaire de l'Etat dans le domaine du logement des populations les plus défavorisées.

En résumé, il y a quatre niveaux d'intervention - cinq si on inclut les offices d'HLM - pour une seule compétence, et la loi d'orientation pour la ville n'a rien clarifié, au contraire.

Pourquoi ce rappel, sinon pour souligner que cet enchevêtrement a permis à nombre de communes de se soustraire à leurs obligations en matière de logement social. D'où la finalité de la loi Besson et de la loi d'orientation pour la ville qui mettent en question la philosophie de la décentralisation.

En effet, l'affirmation au droit au logement, puis du droit à la ville revient concrètement à obliger les collectivités territoriales à exercer leurs compétences propres en fonction d'objectifs définis par l'Etat. J'en veux pour preuve les obligations qu'impose le code de la construction et de l'habitation aux communes situées dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, dont le nombre de logements sociaux représente moins de 20 p. 100 du nombre de résidences principales et dont le nombre des bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement est inférieur à 18 p. 100 du nombre de résidences principales.

Certes, nous l'avons vu, toutes les communes urbaines n'inscrivent pas dans leurs objectifs la lutte contre la ségrégation sociale dans l'habitat. Un quart à peine d'entre elles construisent des logements sociaux et il est impératif de dépasser ces égoïsmes. Mais il ne faut pas que cette évolution se fasse au détriment des maires qui, eux, se préoccupent des plus défavorisés, mais qui, je vous l'ai démontré, ne disposent pas toujours des moyens suffisants.

Dans ce domaine, l'Etat a un rôle à jouer pour faire évoluer les comportements par le jeu des incitations financières là où les textes législatifs et réglementaires n'ont pas suffi. C'est tout l'enjeu des procédures contractuelles et des financements globaux pratiqués à l'échelon intercommunal.

Telles sont les préoccupations auxquelles répond en partie la proposition de loi relative à la diversité de l'habitat présentée Gilles Carrez, et en faveur de laquelle le groupe de l'UDF se prononcera bien sûr par un vote positif. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre et du groupe du Rassemblement pour la République.)*

M. Laurent Cathala. C'est bien regrettable !

M. le président. La parole est à Mme Janine Jambu.

Mme Janine Jambu. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'une des dispositions de la loi d'orientation pour la ville, adoptée en 1991, s'était donné pour objectif de contraindre certaines communes à construire des logements sociaux. Son réexamen aujourd'hui me conduit à revenir sur un certain nombre de questions cruciales que pose la politique du logement dans notre pays.

Que des villes qui ne construisent pas ou peu de logements sociaux soient obligées de le faire, c'est une bonne chose. Mais cela ne doit pas occulter la responsabilité de l'Etat dans la crise du logement.

Par l'application des lois Barre et Méhaignerie, l'Etat s'est désengagé de ses missions en abandonnant l'aide à la pierre et en favorisant la spéculation immobilière et les hausses de loyers.

Aujourd'hui, la mise en œuvre du traité de Maastricht, qui restreint très étroitement l'intervention publique dans le domaine social, sonne le glas du logement social.

M. Jacques Myard. Quoi ?

Mme Janine Jambu. Bien que de portée restreinte, la proposition de loi de M. Carrez, ne dément pas cette funeste évolution mais s'y adapte parfaitement !

Il est regrettable que les communes de moins de 3 500 habitants se trouvent exclues du champ d'application de la loi, même si cela a peu d'incidences sur le volume de la construction de logements sociaux. Certaines de ces petites communes peuvent contribuer à un meilleur équilibre en matière de logement parce qu'elles possèdent un potentiel foncier important et sont bien situées par rapport aux activités économiques et aux transports en commun.

Au-delà de cette remarque, reste entière la question des moyens financiers accordés aux offices d'HLM et aux collectivités locales pour faire face aux énormes besoins en logements sociaux. C'est le problème de fond, que le débat sur une répartition mieux équilibrée des logements sociaux ne doit pas éclipser.

Dix années d'aides fiscales aux investisseurs privés dans le locatif neuf et la spéculation foncière et immobilière ont coûté des centaines de milliards de francs, qui ont fait défaut à la relance en grand de la construction de logements sociaux.

Rien ne saurait nous faire croire, et accepter comme une fatalité, l'impuissance invoquée par le Gouvernement face au naufrage financier des offices d'HLM, alors qu'il a accordé, dans la loi de finances pour 1995, 5 milliards d'exonérations fiscales à la construction privée dont on sait bien qu'elle loue ou qu'elle vend à des tarifs inabornables pour la plus grande majorité des familles. Cela représente parfois entre 50 et 60, voire 65 p. 100 du taux d'effort.

Le Gouvernement peut, par exemple, avant le vote final de la loi de finances - c'est une proposition que nous formulons -, décider le remboursement aux offices, HLM de la TVA sur les investissements.

Mme Muguette Jacquaint. Très bien !

Mme Janine Jambu. C'est une question non de moyens mais de volonté politique !

Le logement social, locatif ou en accession à la propriété, destiné à accueillir des populations diverses, ne doit pas être conçu de façon misérabiliste.

La proposition que nous examinons tend à diluer l'identité du logement social, puisque les communes disposant d'un nombre insuffisant de logements sociaux

pourraient notamment se libérer de leur obligation en faisant construire des logements par des opérateurs dont la liste serait fixée par décret, sans précision sur la vocation de ces logements.

Elle intègre aux logements à prendre en compte, outre les logements sociaux, les logements subventionnés par l'ANAH, les locaux réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri et des logements pour les personnes défavorisées. Elle permet enfin d'attribuer la contribution obligatoire des communes au financement des locaux d'hébergement pour les SDF, réduisant ainsi la crise du logement social aux seuls cas des SDF !

Bien entendu, loger des personnes en situation de grande pauvreté est tout à fait nécessaire et urgent, mais cela ne justifie en aucun cas de construire au rabais des sous-logements, ni de limiter l'accès aux logements sociaux à cette seule catégorie de personnes.

Mme Muguette Jacquaint. C'est pourtant bien ce qui se fait !

Mme Janine Jambu. Notre pays compte 6 millions de mal-logés, dont un demi-million sont à la rue ou dans des abris de fortune. Cette situation appelle une réforme profonde de la politique du logement qui placerait au centre le droit au logement pour tous.

La cheville ouvrière de cette politique, c'est le développement du logement social dans toutes les villes, un logement de qualité à un prix accessible et destiné à l'ensemble de la population dans sa diversité. Dans ma commune, nous continuons à construire des logements sociaux de qualité. Nous y trouvons des ingénieurs, des médecins qui gagnent moins que le plafond - ça existe - aussi bien que des représentants des catégories les plus populaires, employés dans les entreprises. C'est ça aussi la diversité !

La question des moyens est fondamentale. Celle de la démocratie ne l'est pas moins. La loi d'orientation pour la ville avait, en son temps, limité les pouvoirs de décision et de contrôle des habitants et de leurs élus. La proposition de loi de M. Carrez va plus loin. Elle supprime la consultation *a priori* de la population et des représentants locaux membres du Conseil national de l'habitat. Il serait regrettable que les offices d'HLM, comme d'autres acteurs locaux, ne soient plus systématiquement associés à l'élaboration du PLH, car ils disposent d'une connaissance difficilement remplaçable des situations existantes et de la demande de logements.

Enfin, une disposition de l'article 19 du projet de loi sur l'aménagement du territoire adopté par le Sénat, qui prévoit une réduction des financements d'Etat affectés à la construction sociale frappant plus fortement les communes dotées du plus grand nombre de logements sociaux, serait, si elle était approuvée par notre assemblée, lourde de conséquences négatives. Cette mesure aurait pour effet d'aggraver la situation des communes les plus en difficulté.

Ce qu'il faut, contrairement aux orientations du budget pour 1995, c'est augmenter les financements d'Etat pour favoriser la construction sociale dans toutes les communes et répondre partout aux attentes et aux besoins des populations.

Le groupe communiste votera contre la proposition de loi discutée ce matin, qui n'est en fait qu'une des pièces d'une politique du logement au service d'un remodelage inégalitaire de notre société. (Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.)

Rappel au règlement

M. Laurent Cathala. Monsieur le président, je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à M. Laurent Cathala, pour un rappel au règlement.

M. Laurent Cathala. Mon rappel au règlement se fonde sur l'article 58.

M. le président. C'est simplement l'article qui prévoit les rappels au règlement...

M. Laurent Cathala. Tout à fait, mais c'est pour gagner du temps car le fond me paraît plus important que la forme.

Nous sommes en train de remettre en cause les fondements de la loi d'orientation sur la ville, au moins sur trois points.

M. le président. Je suis désolé, mon cher collègue, c'est une intervention sur le fond. Vous auriez dû vous inscrire dans la discussion générale.

M. Laurent Cathala. Dans la mesure où nous touchons aux fondements de la loi sur la ville, il me paraît indispensable que nous entendions Mme le ministre des affaires sociales et de la ville. La commission des affaires culturelles, familiales et sociales n'a même pas été saisie de cette proposition. Je demande, au nom de mon groupe, une suspension d'au moins une heure afin que nous puissions entendre Mme le ministre des affaires sociales et de la ville et que la commission des affaires culturelles se réunisse.

M. le président. Mon cher collègue, soyons raisonnables. Tout le monde ne s'est pas encore exprimé et il est normal que nous continuions la discussion générale. Par ailleurs, le Gouvernement est représenté par le ministre du logement.

M. le ministre du logement. Excellemment ! *(Sourires.)*

M. le président. Nous n'avons pas à exiger la présence de tel ou tel autre membre du Gouvernement. Il n'y a donc pas lieu de suspendre la séance maintenant.

Reprise de la discussion

M. le président. La parole est à M. Jacques Myard.

M. Jacques Myard. Monsieur Cathala, je ne peux pas laisser dire que les maires de droite ne sont pas pour la diversité de l'habitat et nous ne pouvons pas laisser accroître qu'ils ne sont pas prêts à remplir leur mandat en diversifiant l'habitat de leur commune.

Dans le département des Yvelines, Saint-Germain ou Le Pecq, qui ne passent pas pour des villes particulièrement pauvres, ont construit depuis quelques années, sous l'impulsion de leur maire, nombre de logements sociaux. Vous pouvez aller vous-même vérifier, il y en a d'ailleurs plus de 20 p. 100 à Saint-Germain.

Quant à la ville que je dirige, nous avons rempli en 1993-1994 notre obligation au regard de la LOV, sans attendre qu'elle soit applicable, puisque nous avons déjà construit quatre-vingt-dix logements sociaux. *(Rires sur les bancs du groupe communiste.)*

Mme Muguette Jacquaint. Oh, c'est énorme !

M. Jacques Myard. Les gens qui ont accédé à ces logements ne comprendraient certainement pas vos rires !

Mme Janine Jambu. Je pense que si !

M. Jacques Myard. Cela étant, que la LOV souffrait de quelques erreurs de jeunesse.

Premièrement, et il y avait une ambiguïté fondamentale à lever, elle imposait de nouvelles obligations pour chaque période triennale, et ce pendant des décennies. Il est clair que, dans certaines villes, une obligation de ce type n'avait pas de fondement et aurait abouti à un changement en profondeur de leur caractère. Dans des quartiers résidentiels, il aurait fallu modifier substantiellement le POS pour répondre à cette obligation. Le fait de limiter l'application de la loi à l'an 2000, comme le propose M. Carrez, est une bonne chose.

M. Laurent Cathala. Comme l'amendement Marsaud !

M. Jacques Myard. Cela n'a rien à voir, mon cher collègue. Si vous voulez tout mélanger, allez-y, mais cela n'engage que vous.

Est également une bonne chose le fait d'introduire la notion de PLI car de nombreuses communes ont besoin de cette catégorie de logements sociaux. Souvent, de jeunes couples dont les deux conjoints travaillent dépassent largement les plafonds du PLA et sont obligés d'aller se loger loin du lieu où ils sont nés et où ils ont grandi. Il est clair que, tout en limitant le nombre des logements intermédiaires, il est nécessaire de les intégrer.

Est une bonne chose, enfin, et c'était nécessaire en raison du retard dans l'application de la loi, la prise en compte des logements construits en 1993 et 1994. De nombreuses communes ont en effet commencé à construire des logements sociaux et il n'y avait aucune raison de les pénaliser.

Je terminerai en soulignant l'importance des pouvoirs du maire. Il est clair que si le maire peut contrôler ce phénomène, il incitera d'autant plus à la construction de logements sociaux qu'il sait qu'il évitera sur son territoire la constitution de ghettos. *(Applaudissements sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.)*

M. le président. La discussion générale est close.

La parole est à M. Laurent Cathala.

M. Laurent Cathala. Monsieur le président, je vous demande une suspension de séance d'une heure pour réunir mon groupe. *(Protestations sur quelques bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.)*

M. le président. Monsieur Cathala, je pense que cette durée est excessive !

M. Laurent Cathala. On est lundi matin. Le temps de passer un certain nombre de coups de téléphone, d'envoyer les fax. *(Sourires.)*

M. le président. Il faudrait plusieurs jours !

M. Laurent Cathala. Ce n'est sans doute pas par hasard si on discute ce texte un lundi matin à neuf heures et demie !

M. le président. Vous savez très bien que l'Assemblée a en ce moment un ordre du jour chargé. Elle a siégé samedi pour un sujet qui n'était pas mince non plus, la modernisation de l'agriculture. Il y a des sujets importants tous les jours ! Je vous accorde une suspension de séance de cinq minutes !

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

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

M. le président. La séance est reprise.

Discussion des articles

M. le président. La commission considérant qu'il n'y a pas lieu de tenir la réunion prévue par l'article 91, alinéa 9, du règlement, j'appelle maintenant les articles de la proposition de loi dans le texte de la commission.

Article 1^{er}

M. le président. « Art. 1^{er}. - I. - Au deuxième alinéa de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : „ les représentants locaux des personnes morales membres du Conseil national de l'habitat qui en font la demande ” sont supprimés.

« II. - Au troisième alinéa de ce même article, les mots : „ mis à la disposition du public pendant un mois et ” sont supprimés. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

Après l'article 1^{er}

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 17, ainsi rédigé :

« Après l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Dans la première phrase de l'article L. 302-4 du même code, après le mot : „ fixe ”, sont insérés les mots : „ si cet établissement est doté de la compétence de politique du logement. ”. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre du logement. Il s'agit de remédier à un dysfonctionnement qui tend à se développer.

Le code de la construction et de l'habitation permet, après l'adoption d'un programme local de l'habitat élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, de conclure entre cet établissement et l'État une convention triennale fixant les financements que le préfet apportera en matière de logement.

Si les communes ont transféré leur compétence concernant la politique du logement à l'établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas de problème. Mais, si elles ont conservé leur compétence et ont seulement confié à l'établissement public l'élaboration du programme local de l'habitat, cela ne convient plus.

L'établissement public n'a pas à négocier avec le préfet l'attribution des PLA au lieu et place des maires si ceux-ci ont souhaité conserver cette compétence.

J'ajoute d'ailleurs que l'idée même qu'il y ait une négociation sur l'attribution des PLA, qui relève de la compétence exclusive de l'État, me paraît sujette à caution.

C'est pourquoi l'amendement n° 17 du Gouvernement précise - cela aurait dû aller de soi, mais l'expérience prouve le contraire - que l'établissement public de coopération intercommunale ne doit pas empiéter sur les compétences des communes et des maires.

L'établissement public pourra conclure la convention triennale s'il est doté de la compétence du logement.

Si cette compétence a été conservée par les communes, ce sont les maires qui discuteront avec le préfet des crédits de logement attribués dans la commune.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. La commission a accepté cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17.
(L'amendement est adopté.)

Article 2

M. le président. « Art. 2. - I. - Au premier alinéa de l'article L. 302-5 du même code, après les mots : „ s'appliquent aux communes ”, sont insérés les mots : „ dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, qui sont ”.

« II. - Au deuxième alinéa du même article, les mots : „ 3° de l'article L. 234-10 ” sont remplacés par les mots : „ 2° du III de l'article L. 234-12 ”.

« III. - Au deuxième alinéa du même article, les mots : „ au 1^{er} janvier de l'année précédente ” sont remplacés par les mots : „ au 1^{er} janvier de la pénultième année. »

La parole est à M. Laurent Cathala, inscrit sur l'article 2.

M. Laurent Cathala. Cet article prévoit de dispenser les communes de moins de 3 500 habitants de réaliser un certain nombre de logements sociaux. C'est méconnaître qu'il existe souvent des réserves foncières dans ces communes. Nous souhaiterions donc que soit retenu un seuil de 2 000 habitants, et non de 3 500. Cela nous semble particulièrement nécessaire en Ile-de-France.

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 6, ainsi rédigé :

« Dans le I de l'article 2, après les mots : „ 3 500 habitants ”, insérer les mots : „ sauf en région Ile-de-France. ” »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Ainsi que l'a indiqué M. Laurent Cathala, le problème se pose surtout pour l'Ile-de-France. Je connais moins bien le cas des grandes agglomérations de province, mais je crois savoir que la pression y est généralement moins forte.

Nous devons, en l'occurrence, concilier deux impératifs : construire des logements sociaux dans de nombreuses communes qui en ont fort peu, mais éviter de densifier à l'excès des communes fortement urbanisées, et ce depuis très longtemps.

Les réserves foncières existant en Ile-de-France, en particulier celles dont les prix sont accessibles, sont, pour une large part, situées à la périphérie de la zone urbanisée, dans des communes qui comptent entre 1 500 et 10 000 habitants. Ce sont ces communes qui peuvent le plus aisément relancer la construction et assurer une assez grande diversité de l'habitat, d'autant qu'elles n'ont presque pas de logements sociaux.

Aussi nous paraît-il dangereux, au moins pour l'Ile-de-France, d'exclure les communes dont la population est comprise entre 2 000 et 3 500 habitants. Ce sont elles qui disposent de réserves foncières, et c'est avec elles que le préfet peut discuter utilement de la définition et du lancement de programmes de construction.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. La loi d'orientation pour la ville ne prévoyait aucun seuil. La proposition de loi fixe un seuil de 3 500 habitants. Le problème ne se situe pas, dans l'état actuel de la LOV, ni dans celui de la proposition de loi, entre 2 000 et 3 500, mais entre 0 et 3 500.

L'amendement présenté par M. Guyard et le groupe socialiste ramènerait le seuil à zéro pour l'Ile-de-France.

La commission en a discuté et s'est interrogée sur l'intérêt qu'il pouvait présenter.

Permettez-moi, mes chers collègues, de vous présenter quelques chiffres, qui sont éclairants. Pour l'ensemble de la France, 460 communes sont concernées par l'obligation introduite par la LOV. Si l'on retient le seuil de 3 500 habitants, 236 communes échapperont à cette obligation. Au niveau de l'obligation de construction de logements, la perte ne sera que de 620 logements, ce qui, sur un total de 8 846, représente seulement 7 p. 100.

Parallèlement, l'intérêt de ce seuil est évident car les petites communes concernées sont très démunies face à la complexité de l'établissement d'un programme local de l'habitat.

C'est pourquoi la commission a rejeté l'amendement.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement.

Je souhaite, moi aussi, rappeler quelques chiffres sur les communes de moins de 3 500 habitants relevant de la loi d'orientation pour la ville. Le nombre des communes concernées est de 236, soit un peu moins de la moitié des 460 communes concernées par la LOV.

Elles devraient construire au total 620 logements sociaux par an, ce qui représente 2,6 logements par commune et par an. Elles en réalisent actuellement 240 par an. L'effet de la loi d'orientation pour la ville dans ces communes est donc de 380 logements supplémentaires, soit 1,6 logement social par commune et par an. C'est évidemment très peu, et cela montre à quel point l'amendement présenté par M. Guyard est de faible portée.

L'argument selon lequel ces communes ne doivent pas « sortir » de la loi d'orientation pour la ville car elles disposent de réserves foncières importantes – ce qui est vrai – ne tient pas. Que la commune se développe rapidement ou pas, l'objectif fixé par la loi en question est le même, et demeure fixé à 1,6 logement par an.

Pour toutes ces raisons, il me semble que l'amendement n'est pas utile et est, en réalité, dépourvu de toute portée.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Je souhaite appeler l'attention sur le fait que dans l'agglomération parisienne, qui, selon la définition de l'INSEE, est composée de communes où l'urbanisation est continue, les petites communes qui comportent des réserves foncières sont déjà desservies par ces équipements et ont déjà de grandes infrastructures, notamment au niveau des transports.

Je ne propose pas, comme M. Guyard, de supprimer purement et simplement le seuil de 3 500 habitants, mais il me semble, au vu de la liste précise des communes des Yvelines, de l'Essonne et de Seine-et-Marne, que, avec un seuil de 1 500 habitants, on conserverait des réserves foncières potentielles, sans gêner les toutes petites communes – pour lesquelles l'enjeu en termes de construction de logements nouveaux est ridiculement faible.

Je propose donc de viser les communes « dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en région d'Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions ».

Cette position médiane me paraît correspondre aux problèmes caractéristiques de l'Ile-de-France.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Je suis prêt à retirer mon amendement en faveur de la rédaction de Gilles Carrez, qui me paraît tout à fait adaptée à la réalité.

M. Jacques Myard. Très bien !

M. le président. Je salue ce consensus. Mais, afin de respecter le règlement, il me semblerait préférable que M. Guyard modifie son amendement n° 6 dans le sens proposé par M. Carrez.

M. Jacques Guyard. Dans ces conditions, monsieur le président, je rectifie mon amendement dans le sens souhaité par M. Carrez.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur la rédaction suggérée par M. Carrez ?

M. le ministre du logement. Je veux, à nouveau, donner quelques chiffres pour éclairer le jugement de l'Assemblée.

La région parisienne compte 64 communes de moins de 3 500 habitants, 41 de moins de 2 000 habitants, 26 de moins de 1 500 habitants et seulement 18 de moins de 1 000 habitants.

Je comprends le souci de compromis qui vous anime, mais je reste convaincu que la discussion porte sur bien-peu de chose. Que le seuil soit fixé à 3 500, à 2 000, à 1 500 ou à 1 000 ne changera pas fondamentalement la situation du logement social dans la région parisienne. Cela jouera seulement sur quelques centaines de logements par an : moins de 380 si vous fixez le seuil à 3 500. Et les chiffres seront encore très inférieurs si vous retenez des seuils inférieurs de population.

Alors, quel est le bon seuil ? L'Assemblée en jugera. Personnellement, je crois qu'un seuil de l'ordre de 2 000 habitants serait acceptable au regard des réalités humaines. Je conçois qu'on puisse avoir des avis différents, mais je pense que la portée de cette décision sera très réduite.

Par conséquent, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Que pense la commission de la rédaction proposée par M. Carrez et acceptée par M. Guyard ?

M. Serge Lepeltier, rapporteur. La commission ne s'étant prononcée que sur le seuil de 3 500 habitants, je ne puis bien sûr m'exprimer qu'à titre personnel.

Il me semble qu'en créant un deuxième seuil, pour un faible nombre de logements, on compliquerait inutilement les choses.

Je suis donc plutôt réservé.

M. le président. La parole est à M. Christian Dupuy.

M. Christian Dupuy. Cet amendement a une portée de principe plus grande qu'il n'y paraît.

La situation de l'Ile-de-France est bien particulière, avec une agglomération parisienne hyper-densifiée et une deuxième couronne encore à dominante rurale, qui pourrait, si les infrastructures y étaient mieux exploitées, servir de soupape de décompression.

Pour cette raison, le seuil de 1 500 habitants me semble excellent, car il permet d'exclure les quelques communes spécifiquement rurales qui subsistent en Ile-de-France et de favoriser, grâce aux autres, un développement harmonieux de notre région.

M. Jacques Myard. Très bien !

M. le président. Mes chers collègues, l'amendement n° 6 rectifié serait ainsi rédigé :

« Dans le I de l'article 2, remplacer les mots : "au moins égale à 3 500 habitants" par les mots : "au moins égale à 1 500 habitants en région d'Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions". »

C'est bien cela ?

M. Jacques Guyard. Tout à fait !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 6 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 3, ainsi rédigé :

« Supprimer le II de l'article 2. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre du logement. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

La loi du 31 décembre 1993 portant réforme de la dotation globale de fonctionnement a transféré dans le code des communes la définition des logements sociaux de l'article L. 234-10 à l'article L. 234-12.

Dans son article 36, elle a opéré cette substitution de références à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Il est inutile d'opérer à nouveau cette substitution de références.

C'est pourquoi l'amendement n° 3 propose la suppression du paragraphe II de l'article 2.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. La commission a émis un avis favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 2, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 2

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 7, libellé comme suit :

« Après l'article 2, insérer l'article suivant :

« Après le premier alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque, sur une commune, le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente au 1^{er} janvier de l'année précédente moins de 20 p. 100 des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts, l'application des dispositions de l'alinéa précédent est subordonnée à la réalisation équivalente de constructions locatives sociales sur le même site. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Il s'agit de ne pas détricoter d'un côté ce que l'on tricote de l'autre.

J'ai soulevé, au cours de la discussion générale, le problème du logement social de fait des centres-villes, qui disparaît actuellement du fait de la vente à prix élevé de ce patrimoine.

Se pose, en raison de la loi votée voici quelques mois, le problème de la vente des logements HLM en centre-ville.

Si l'on vend des logements sociaux en centre-ville, on sait bien qu'ils sont sociaux au moment de la vente, mais qu'ils ne le seront plus au moment de la revente, puisque, par définition, ils suivront les prix du marché.

Il est donc très important, pour garder la diversité de l'habitat, c'est le cœur de notre débat - que toute vente de logements sociaux dans le centre-ville d'une commune faiblement pourvue en logements de ce type soit compensée par la construction d'un nombre équivalent de logements sociaux dans ce même centre.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable : même vendus, ces logements restent tout de même des logements sociaux en raison de leurs caractéristiques.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement est tout à fait défavorable à cet amendement qui n'est ni plus ni moins, qu'une nouvelle tentative, après tant d'autres, destinée à s'opposer à la vente de logements HLM, sujet qui a retenu longuement votre assemblée au printemps dernier lors de l'examen de la loi sur l'habitat.

En vérité, j'aurais mieux compris que M. Guyard nous propose le maintien des logements HLM vendus dans la catégorie des logements sociaux à prendre en considération, car, bien que vendus, ces logements sont toujours des logements sociaux,...

M. Jean-Jacques Descamps. Bien sûr !

M. le ministre du logement. ...sauf dans l'esprit de ceux qui considèrent que seuls les logements HLM locatifs sont des logements sociaux, ce qui est contraire à la vérité.

N'entrons pas dans ces complications juridiques et retenons simplement que cet amendement constitue une nouvelle manœuvre contre la politique de vente des logements HLM.

M. Jean-Jacques Descamps. Très juste !

M. Laurent Cathala. Une attaque, pas une manœuvre !

M. le ministre du logement. C'est pourquoi le Gouvernement s'y oppose.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 3

M. le président. « Art. 3. - Au premier alinéa de l'article L. 302-6 du même code, les mots : "à la réalisation de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2", sont remplacés par les mots : "à la réalisation de logements sociaux au sens de l'article L. 302-8". »

M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 8, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 3. »

La parole est à M. Laurent Cathala.

M. Laurent Cathala. Par cet amendement de suppression de l'article 3, nous souhaitons le maintien de la définition actuelle du logement social. En effet, à un moment où se pose le problème de l'accès au logement des plus démunis, il ne me paraît pas possible d'étendre cette notion à d'autres catégories de logements.

Prenons l'exemple des PAP en Ile-de-France. Il n'y a pas un maire de cette région qui soit en mesure de mettre sur le marché des logements financés par des PAP à moins de 12 500 francs le mètre carré, en moyenne. Peut-on considérer que des logements vendus à un tel prix du mètre carré constituent des logements sociaux ?

Prenons maintenant le cas des logements bénéficiant de prêts locatifs intermédiaires. Indépendamment des difficultés auxquelles sont confrontés les promoteurs pour réaliser de telles opérations, il faut noter que ces types de logements se louent en moyenne de 50 à 52 francs le mètre carré, soit, pour un F 4 de 90 mètres carrés, plus de 4 500 francs par mois sans les charges. Peut-on intégrer cette catégorie de logements dans les logements sociaux ?

Enfin, certaines structures d'hébergement d'urgence, type Algeco, seront-elles prises en compte dans la comptabilisation des logements sociaux ? Si c'était le cas - M. Carrez pourra nous le préciser -, ce serait un troisième effet pervers de cet article.

Il ne s'agit pas d'un simple débat sémantique, il s'agit de tout autre chose : en étendant abusivement les catégories de logements dits sociaux, on va supprimer ou atténuer les obligations financières dont devraient s'acquitter un certain nombre de collectivités dès le mois d'avril.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. L'article 3 est un article de coordination avec l'article 5 qui élargit la définition même des logements sociaux et qui est l'objet principal de la présente proposition de loi. La commission ayant adopté le principe même de l'article 3 et celui de la proposition de loi, elle a, bien évidemment, repoussé cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement est défavorable à un tel amendement de suppression de l'article 3. Cet article étant un article de forme se rattachant à l'article 5, le débat de fond aura donc lieu lors de l'examen de ce dernier.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 8.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 3.
(L'article 3 est adopté.)

Article 4

M. le président. « Art. 4. - I. - Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 302-7 du même code, les mots : "avant le 1^{er} avril" sont remplacés par les mots : "au plus tard le 31 décembre". »

« II. - La première phrase du troisième alinéa de cet article est complétée par les mots suivants : "ou des locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat". »

Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'article 4.
(L'article 4 est adopté.)

Article 5

M. le président. « Art. 5. - I. - Au premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, après les mots : "au vu de leur programme local de l'habitat", sont insérés les mots : "pour les engagements pris postérieurement au 31 décembre 1995". »

« II. - Au premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, les mots : "d'un nombre de logements locatifs sociaux qui doit être au moins égal" sont remplacés par les mots : "d'un nombre de logements sociaux qui, augmenté du nombre des logements de même nature commencés pendant la période triennale, doit être au moins égal". »

« III. - Ce même alinéa est complété par les phrases suivantes :

« Les communes qui ont pris au cours de l'année 1995 l'engagement triennal mentionné ci-dessus et qui ne sont pas dotées d'un programme local de l'habitat au 1^{er} janvier 1996 redeviennent à cette date redevables de la contribution prévue à l'article L. 302-7. »

« Sont considérés comme logements sociaux pour l'application du présent article :

« 1° Les logements sociaux prévus au 2° du III de l'article L. 234-12 du code des communes ;

« 2° Les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du présent code ;

« 3° Les locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat. Ces locaux sont pris en compte à raison d'un logement pour trois places d'hébergement. »

« Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement comptent double. »

« Un même logement ne peut être décompté qu'une fois soit au titre des actions foncières et acquisitions immobilières, soit au titre des logements commencés. »

« IV. - A la fin de la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-8 après les mots : "réalisation de logements", le mot : "locatif" est supprimé. »

« V. - L'article L. 302-8 du même code est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Au cas où la commune dépasse ces objectifs au terme de la période considérée, l'excédent est comptabilisé au titre des réalisations de la période suivante. »

« La période triennale commence le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle l'engagement est pris par le conseil municipal. Toutefois, si l'engagement a été pris avant le 1^{er} janvier 1995, la période triennale commence le 1^{er} janvier 1995. »

« Les actions foncières et acquisitions immobilières réalisées en 1994 et les logements commencés en 1993 et 1994 sont comptabilisés au titre des réalisations de la période triennale commençant le 1^{er} janvier 1995. »

M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 9, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 5. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Vous comprendrez sans peine, monsieur le ministre, qu'ayant demandé la suppression de l'article 3, nous demandions celle de l'article 5.

En effet, l'article 3 consacrait la disparition de la définition claire du logement social, laquelle était fondée sur les critères de plafond de ressources, de niveau des loyers et de mode de financement - financement qui devait être aidé par l'Etat. L'article 5, quant à lui, élargit les catégories de logements considérés comme sociaux.

Je note d'ailleurs au passage que la loi comportera au moins deux définitions du logement social : l'une pour les participations de l'Etat, type DGF ; l'autre pour la diversité de l'habitat. Manifestement, il y a là une incohérence !

M. Laurent Cathala. C'est une politique à géométrie variable !

M. Jacques Myard. Non, c'est une politique adaptée à la réalité !

M. Jacques Guyard. En vérité, il s'agit de permettre aux communes qui n'ont pas envie de diversifier leur habitat de pouvoir continuer à refuser de le faire : elles pourront se contenter d'ajouter quelques PLI ou quelques PAP aux constructions non aidées qui font le charme de leur environnement.

En la matière, nous nous en tenons à la ligne philosophique qui a été celle du rapport de M. Carrez et la loi d'orientation sur la ville d'une réelle diversité de l'habitat, d'une introduction d'un habitat social en proportion significative dans des villes qui actuellement n'en ont pas et ne sont pas très tentées d'en avoir - il en reste malheureusement beaucoup.

Par habitat social, nous entendons les logements locatifs sociaux financés avec des PLA, les logements sociaux privés conventionnés réhabilités - c'est un type de logement social qu'il convient de protéger et nous avons déposé un amendement en ce sens - et éventuellement certains logements ayant bénéficié de PAP. Mais quand il s'agit d'étendre les catégories de logements sociaux à tous les logements bénéficiant de PAP ou de PLI ou aux locaux d'hébergement d'urgence, nous disons « non », car, dans ce cas, il ne s'agit plus de diversité de l'habitat : c'est le maintien du laisser-aller.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Monsieur Guyard, nous n'avons pas dû lire le rapport de M. Carrez de la même façon, car celui-ci prévoit bien un élargissement de la définition de la diversité de l'habitat.

La question qui se pose à l'article 5 est de savoir si la diversité de l'habitat ne viendra que des logements locatifs sociaux ou éventuellement d'autres catégories de logements. En fait, l'objet même de la présente proposition de loi est d'élargir la notion de diversité de l'habitat. En effet, pourquoi ne considérer cette diversité que par rapport à une catégorie de logements ? Comme je l'ai écrit dans mon rapport, les logements réhabilités à l'aide de l'ANAH, les logements construits grâce à des PAP - qui sont des prêts d'accession à la propriété de type social - doivent également être pris en compte. C'est pourquoi l'amendement n° 9 a été repoussé par la commission.

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

M. le ministre du logement. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Quelques mots sur ce point très important.

Le logement constitue une chaîne dont chacun des maillons est indispensable. Certaines catégories de logements font appel à une aide ou à une intervention publiques, échappant ainsi au seul jeu du marché. Quant

à la diversité de l'habitat aidé, elle comprend plusieurs domaines très liés entre eux : par exemple, c'est grâce aux prêts à l'accession à la propriété que le parc social locatif a pu garder une certaine fluidité durant toutes les années soixante-dix et au début des années quatre-vingt ; sans cette politique très forte, nous aurions connu une situation identique à celle à laquelle nous sommes malheureusement aujourd'hui confrontés, c'est-à-dire une quasi-absence de rotation dans le parc locatif.

Je conteste formellement ce qu'a dit tout à l'heure Laurent Cathala. Au contraire, je considère que le ministre du logement a fixé une priorité claire en matière d'accession à la propriété, et je salue son effort. Nous commençons d'ailleurs à en voir les effets. Ainsi, il est désormais possible de trouver en Ile-de-France des logements bénéficiant de prêts à l'accession à la propriété à partir de 10 000 francs le mètre carré et non de 12 500 !

Mme Muguetta Jacquaint et M. Laurent Cathala. C'est rare !

M. Gilles Carrez. Nous espérons que cela permettra l'ouverture du parc social locatif dont chacun sait qu'il est à l'heure actuelle complètement rigidifié.

Autre exemple : celui du logement intermédiaire. Comme je le disais tout à l'heure, il est absolument évident qu'entre les logements dont le loyer mensuel est de 35 francs le mètre carré - c'est le cas pour les logements HLM - et ceux pour lesquels le loyer est de 70 à 80 francs le mètre carré, voire plus, il y a un maillon manquant. Le logement intermédiaire peut donc avoir un rôle social manifeste. Cela étant, ne me faites dire ce que je n'ai pas dit ! J'ai écrit noir sur blanc dans mon rapport que le logement intermédiaire était une composante, mais seulement une composante, du logement social ; d'ailleurs, j'ai proposé d'en plafonner la prise en compte dans la diversité de l'habitat à 20 p. 100.

S'agissant de l'autre catégorie de logements introduite par ma proposition de loi, les logements privés améliorés avec le concours de l'ANAH et faisant l'objet d'une convention afin que leurs loyers soient soumis aux mêmes retraits que ceux des logements sociaux, tout le monde est d'accord dans cette assemblée. Il s'agit d'ailleurs d'une disposition très importante en matière d'urbanisme, puisque c'est le cœur même de nos villes qui est concerné : c'est là un effort que l'on trouve ce type de logements.

Pour ce qui est des centres d'hébergement, il est évident que les places dans ces centres n'entrent pas en concurrence avec les logements bénéficiant de prêts locatifs aidés.

Mme Muguetta Jacquaint. Heureusement ! Il ne manquerait plus que cela !

M. Gilles Carrez. En la matière, la proposition de loi vise seulement à inciter les communes à réaliser, lorsqu'elles le peuvent, des foyers sur leur territoire. A l'évidence, ces logements ne seront pas pris en considération de la même façon que l'effort réalisé en matière de prêts locatifs aidés. D'ailleurs, il est indiqué dans la proposition de loi que les prêts locatifs aidés d'insertion et d'adaptation compteraient double.

Par le présent texte, nous avons souhaité étendre la diversité de l'habitat un peu vers le haut, par la prise en compte du logement intermédiaire, et beaucoup vers le bas, par la prise en compte des logements des plus démunis. Cette approche me paraît bien préférable à l'approche restrictive qui prévalait jusqu'à présent.

Plusieurs députés du groupe du Rassemblement pour la République. Très bien !

Mme Janine Jambu. C'est l'accroissement des inégalités !

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Nous sommes ici au cœur du débat.

Il est évident que le logement social s'inscrit dans une chaîne et que s'il n'y a que du logement social, on ne répond pas aux besoins. D'ailleurs, tout logement construit, même s'il s'agit d'un logement non aidé et cher, correspond à une utilité. Plus les logements sont nombreux sur le marché, meilleure est la résolution des problèmes.

Mais le débat d'aujourd'hui porte sur la diversité de l'habitat. L'objet unique de la présente proposition de loi consiste à savoir dans quelles communes accueillant peu de logements sociaux on doit construire ce type de logements. Notre débat porte ni sur un budget destiné à financer la diversité des constructions, ni sur un texte de loi relatif à l'habitat ayant pour objet de définir une gamme de produits - nous ne sommes pas en train de modifier la loi de 1977 -, il porte uniquement sur la géographie sociale de nos villes.

Et, à cet égard, je répète que les PLI, dont je salue l'intérêt et dont je reconnais qu'ils correspondent à un créneau insuffisamment financé, ne font pas partie de la diversité de l'habitat social dans nos villes. Il s'agit certes d'un élément indispensable, puisque les PLI permettent d'accueillir des classes moyennes dans les villes - et je souhaite autant que vous leur accueil -, mais il n'est pas concerné par le présent débat.

M. Laurent Cathala. C'est un autre débat !

M. Jacques Guyard. Il en va de même pour l'hébergement d'urgence. Certes, je viens de voter l'article 4 qui prévoit qu'une partie des sommes collectées pourra être affectée au financement de locaux d'hébergement d'urgence, mais je n'estime pas pour autant que ce type de logements doit être pris en compte dans la diversité de l'habitat, dans la mesure où - et nous sommes tous d'accord sur ce point - il ne saurait être considéré comme un habitat permanent pour les familles.

Ne mélangeons pas les choses. Notre débat porte sur la diversité de l'habitat, tenons-nous en là. La diversité de l'habitat est tout à fait justifiée dans son principe, mais vous nous en proposez une application complètement déviée par rapport aux objectifs affichés. Voilà pourquoi nous proposons de supprimer l'article 5.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre du logement. Je pensais que le débat sur le fond aurait lieu à propos d'un autre amendement, mais, puisqu'il est engagé, autant que j'indique dès à présent comment je vois les choses.

Il est de plus en plus clair, monsieur Guyard, que nous n'avons pas la même idée de la politique du logement en France. D'ailleurs, je dirai aux parlementaires du groupe socialiste comme à ceux du groupe communiste que la politique du logement social qui a été la leur n'est pas la nôtre.

M. Michel Meylan. Très bien !

Mme Muguette Jacquaint. Nous l'avions compris !

M. Laurent Cathala. Au moins c'est clair !

M. le ministre du logement. Nos lignes de conduite sont différentes. Notre conception de la diversité de l'habitat est ouverte et large. Ainsi, de la même façon que nous souhaitons que, dans les villes où dominent les logements de standing, il y ait place pour les familles les

plus modestes, nous n'approuvons pas que certains fassent depuis des années leur fortune électorale sur le monopole du logement social ! (*Protestations sur les bancs du groupe communiste et du groupe socialiste.*)

M. Michel Meylan et M. Gilles Carrez. Parfait !

M. le ministre du logement. On en trouve dans la région parisienne. Il ne faut pas chercher bien loin !

Mme Janine Jambu. On peut retourner l'argument ! A Neuilly, le logement de standing a fait la fortune électorale de certains ! Vous y avez eu des résultats électoraux !

M. le ministre du logement. Vous ne réussirez pas, madame Jambu, à nous culpabiliser. En effet, nous avons la profonde conviction que nous sommes les détenteurs de la vraie conception de la justice sociale appliquée au logement.

Mme Muguette Jacquaint. Bientôt, il va nous être reproché d'avoir construit trop de logements sociaux !

M. le ministre du logement. Par ailleurs, dans nombre des dispositions de la LOV, comme dans beaucoup des amendements du groupe socialiste, je vois la trace permanente de la technocratie sociale, laquelle est à mes yeux aussi désastreuse que la technocratie économique ou financière, celle qui croit que l'on peut faire de la théorie sociale depuis un bureau parisien plutôt qu'au contact des réalités humaines. Le social se vit dans la pratique ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre et du groupe du Rassemblement pour la République.*)

M. Michel Meylan. Voilà la vérité !

M. le ministre du logement. Monsieur Guyard, vous n'avez pas le monopole à cet égard ! Nous pensons voir plus juste, plus vrai et être plus proche des familles, c'est-à-dire de la réalité humaine de notre pays, lorsque nous disons que la politique sociale du logement ce n'est pas simplement les PLA. C'est mille autres choses ! Il ne faut jamais oublier que 85 p. 100 de la population modeste - le dernier quart dans l'échelle des revenus - sont logés dans des logements privés. C'est la vérité aujourd'hui dans nos villes. Il faut donc considérer la réalité humaine et sociale de nos familles lorsque l'on veut parler sérieusement de la politique du logement. Voilà pourquoi nous sommes convaincus que si l'on se place sur le plan de la diversité de l'habitat, principe sur lequel nous sommes bien d'accord, il faut écarter cette conception technocratique et idéologique qui vous anime et parler des choses vraies. Les choses vraies c'est que de nombreux logements privés modestes ont été remis en état grâce aux crédits de la politique que nous conduisons, c'est-à-dire grâce aux crédits de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ou aux primes à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires modestes. C'est bien du logement modeste cela ! De la même façon, il faut considérer l'accession sociale à la propriété comme un élément stratégique d'une politique de logement des familles modestes, même en ville. Par conséquent, il faut bien la prendre en compte quand on s'intéresse à la diversité de l'habitat dans nos agglomérations. Voilà l'enjeu.

Nous discuterons tout à l'heure plus en détail du PLI, si vous le voulez bien, mais je souhaitais rappeler avec force les idées sur lesquelles est fondée la politique du logement telle que je la conçois. Elles sont en effet profondément différentes de celles de nos prédécesseurs,

sinon nous aurions mené la même politique qu'eux et nous savons les résultats que cela donne! (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre et du groupe du Rassemblement pour la République.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Lepeltier a présenté un amendement, n° 1, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du paragraphe III de l'article 5 :

« III. - Après le premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, il est inséré sept alinéas ainsi rédigés : ».

La parole est à M. Serge Lepeltier.

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

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

M. le ministre du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1. (*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 16 corrigé, ainsi rédigé :

« Après le sixième alinéa (3°) du paragraphe III de l'article 5, insérer l'alinéa suivant :

« 4° Les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application des articles L. 252-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre du logement. Cet amendement tend à inclure dans l'habitat social les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation. Ce bail, créé par la loi Besson du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est une formule intéressante car les propriétaires privés bénéficient, en fin de bail, des travaux d'amélioration réalisés par l'organisme preneur et n'ont aucun souci de gestion car celle-ci est totalement prise en charge par l'organisme HLM.

Au surplus, le bail à réhabilitation ouvre droit à l'aide personnalisée au logement pour l'occupant du logement. L'introduire dans notre dispositif serait donc une bonne idée. Cela dit, cela ne changera pas les statistiques car malheureusement, comme vous le savez, cette formule connaît un succès plus que modéré.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Dans un premier temps, la commission s'était interrogée sur la façon d'introduire le bail à réhabilitation mais elle n'avait pas pris de décision pour des raisons de recevabilité. Elle a accepté l'amendement du Gouvernement, cette formule pouvant être très intéressante, notamment dans les communes où se posent des problèmes fonciers. C'est une façon de rappeler l'existence de ce bail, malheureusement assez peu utilisé, et d'inciter les organismes concernés à y recourir.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Le groupe socialiste votera cet amendement du Gouvernement parce qu'il s'inscrit dans la logique de la diversité de l'habitat. Les logements sont bien des logements du parc social de fait, à niveau de loyer fixé, ouvrant aux bénéficiaires l'accès à l'aide personnalisée au logement. Comme M. le ministre et comme M. le rapporteur, nous regrettons que le bail à réhabilitation ne rencontre pas plus de succès. Il faut donc essayer de le développer, ce qui suppose d'ailleurs que la spéculation foncière dans nos villes soit stoppée, car c'est bien à cause d'elle que cette formule ne marche pas.

IV. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16 corrigé.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 10, ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe III de l'article 5 par la phrase suivante :

« Le nombre de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2, doit être au moins égal à 75 p. 100 du nombre des logements décomptés. »

Sur cet amendement, M. Carrez a présenté un sous-amendement, n° 15 rectifié, ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 10, après les mots : "de l'article L. 351-2", insérer les mots : "de logement en accession à la propriété au sens du 1° du même article et des logements prévus au 2° ci-dessus". »

La parole est à M. Jacques Guyard, pour soutenir l'amendement n° 10.

M. Jacques Guyard. Nous sommes au cœur du débat. Cet amendement tend à préciser les priorités dans la diversification de l'habitat. Je l'ai dit d'entrée de jeu : autant nous acceptons le débat sur un certain élargissement de la notion d'habitat social, autant nous estimons nécessaire de fixer des priorités. Dans cet esprit, l'amendement n° 10 laisse ouvert le débat sur l'élargissement mais fixe une priorité en précisant que le nombre de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2 devrait être au moins égal à 75 p. 100 du nombre des logements pris en compte. C'est d'ailleurs un moyen d'ouvrir la discussion, car, s'il y avait, par exemple, plus de baux à réhabilitation, j'accepterais volontiers de baisser le pourcentage de 75 p. 100 parce que cela constituerait une ouverture positive.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir le sous-amendement n° 15 rectifié.

M. Gilles Carrez. Je suis tout à fait d'accord avec l'esprit de l'amendement de M. Guyard : le logement intermédiaire n'est qu'un élément de la diversité de l'habitat aidé, et il ne faudrait pas que les communes qui doivent réaliser des logements sociaux au titre des obligations fixées par la loi d'orientation pour la ville ne le fassent qu'en termes de logements intermédiaires. J'avais d'ailleurs proposé, dans mon rapport, de les soumettre à un plafond de 20 p. 100.

En revanche, l'amendement n° 10 pose un problème car il ne prend en compte, dans le minimum de 75 p. 100 du nombre des logements décomptés que les logements ayant bénéficié de prêts locatifs aidés. Or, nous l'avons vu au cours de la discussion, à côté des logements à prêts locatifs aidés, il y a les logements réhabilités par l'ANAH avec conventionnement de loyers et ceux faisant l'objet d'un prêt à l'accession à la propriété. Mon sous-amendement vise donc à intégrer ces deux catégories de logements dans la proportion de 75 p. 100. Cela aurait pour effet de plafonner à 25 p. 100 le logement intermédiaire, ce qui est d'ailleurs le but que nous visons.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Cet amendement et ce sous-amendement sont effectivement très importants. Nous nous étions interrogés, lors de notre première réunion, sur le fait de fixer un minimum car si certains logements comme les logements intermédiaires contribuent effectivement, de l'avis de la commission, à la diversité de l'habitat, on ne peut toutefois pas considérer que ce soit le cas de tous les types de logements. La commission a

accepté l'amendement de M. Guyard, sous-amendé par M. Carrez, car elle considère que les logements PAP et les logements réhabilités grâce à l'ANAH doivent rentrer en ligne de compte dans ce que l'on peut considérer comme un quota minimum.

Je précise toutefois que l'amendement de M. Guyard avait été accepté par la commission sous la forme suivante : « Compléter le paragraphe III de l'article 5 par l'alinéa suivant... » et non « par la phrase suivante... », pour des raisons de présentation du texte.

M. le président. Je pense que nous pouvons d'emblée admettre cette rectification de forme.

M. Jacques Guyard. D'accord !

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

M. le ministre du logement. Vous avez pu le constater, je ne suis pas un amoureux passionné du consensus. Je ne vois pas les rapprochements que l'on pourrait faire entre l'amendement de M. Guyard et le sous-amendement de M. Carrez, car ils sont contradictoires ! Et le texte sous-amendé par M. Carrez me convient parfaitement.

Dans la politique de diversité de l'habitat, tout ce qui est fait pour loger les familles modestes, de quelque façon que ce soit, doit contribuer à l'appréciation de la réalité des choses du point de vue de l'application de la loi d'orientation pour la ville. C'est pourquoi je me réjouis que la proposition de loi ait inclus dans les catégories de logements sociaux pris en compte pour apprécier l'effort de construction des communes, les logements faisant l'objet de prêts d'accession sociale à la propriété et ceux ayant bénéficié des concours de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat sous forme de contributions assorties d'un conventionnement de loyers.

Faut-il pour autant instaurer un plafonnement et accorder une sorte de priorité au logement social PLA ? Non, parce que c'est une modalité parmi d'autres de la politique du logement social dont, je le répète, le logement HLM n'a pas le monopole. Faut-il prendre en considération le logement locatif des catégories intermédiaires de la population - les classes moyennes, comme on disait - et l'encadrer par un plafonnement ? Il faut le prendre en compte, certainement, et ce au nom d'une idée volontariste, car, malheureusement comme on l'a souligné tout à l'heure, c'est l'un des domaines où nous rencontrons le plus de difficultés. C'est un fait regrettable, et cela me préoccupe énormément. Au cours des mois prochains, je ne manquerai pas d'ailleurs d'essayer d'agir dans ce domaine qui, selon moi, est au centre de la politique du logement dans les agglomérations françaises.

Si vous souhaitez plafonner la part de ces logements intermédiaires, faites-le ! Mais je ne suis pas sûr que cela permettra d'améliorer la situation du logement dans nos agglomérations. Cela dit, je comprends les raisons qui peuvent vous y conduire. Je trouve l'amendement de M. Guyard très mauvais dans son principe, mais corrigé par le sous-amendement de M. Gilles Carrez il devient tout à fait acceptable.

Mme Muguette Jacquaint. Bien sûr ! Un jour ce seront les maisons médicalisées ; un autre, les maisons de retraite !

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Je reconnais à M. le ministre une clarté indiscutable dans l'explicitation des différends. Nous ne suivons incontestablement pas la même démarche en matière d'équilibre social de nos villes ! M. Carrez, nous avons en commun une volonté de consensus lorsque nous suivons dans une démarche

convergente, c'est-à-dire lorsque philosophiquement nous allons à peu près dans le même sens. Mais je constate, hélas ! que ce n'est pas le cas ici. Il est donc préférable de clarifier les choses.

Le problème du sous-amendement de M. Carrez est la prise en compte, dans les 75 p. 100 de logements sociaux, des logements en accession à la propriété. C'est le point politique. J'aurais volontiers accepté la discussion pour les logements réhabilités avec l'aide de l'ANAH... car cela relève du locatif, mais ce n'est pas ce qui nous est proposé.

J'ai justement visité samedi, dans ma ville, des programmes PAP en cours de livraison. Le prix du mètre carré atteint 12 000 francs, ce qui est le prix de référence dans mon secteur. Le quatre pièces de quatre-vingts mètres carrés coûte donc 960 000 francs et la mensualité à payer par les acquéreurs est de 7 880 francs. Peut-on parler de logement social ? C'est tout le problème de la diversité. Je ne dis pas que ces logements soient inutiles - tous les logements sont utiles et ceux-là en particulier - mais ils ne relèvent pas de notre débat d'aujourd'hui...

Mme Muguette Jacquaint. Très juste !

M. Jacques Guyard. ... qui porte sur la diversité sociale de nos villes. Ces logements sont indispensables pour des catégories de cadres moyens ou de fonctionnaires qui peuvent y accéder. C'est d'ailleurs ce que me dit le promoteur qui les vend. Ses « cibles » sont les fonctionnaires, parce que, eux, au moins, sont sûrs de pouvoir payer dans la durée, et les cadres, parce que ce sont les seuls qui arrivent à payer de telles sommes. Je vous rejoins. Je suis donc désolé de dire à mon ami Gilles Carrez que je ne peux pas accepter son sous-amendement. Il part d'une incontestable bonne volonté, mais nous ne sommes pas d'accord sur le fond.

Mme Jarine Jambu. Très bien !

M. Jacques Myard. C'est le mariage de la carpe et du lapin !

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Mon observation est de pure forme. Mon sous-amendement comporte en effet un « s » baladeur et il conviendrait de rédiger ainsi sa dernière phrase : « de logements en accession à la propriété au sens du 1^{er} du même article et de logements prévus au 2^o ci-dessus. »

M. le président. Très juste, nous allons le rectifier.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 15 rectifié et ainsi corrigé.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 15 rectifié.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. A la demande de la commission et en application de l'article 95, alinéa 5, du règlement, la discussion de l'amendement n° 4 et, par conséquent, le vote sur l'article 5 sont réservés jusqu'après l'article 8.

Après l'article 5

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 11, ainsi libellé :

« Après l'article 5, insérer l'article suivant :

« Après le troisième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque au terme d'un délai de six mois après qu'il a été demandé par le représentant de l'État

dans le département, aucun protocole n'a été conclu, et que des demandes de logement enregistrées depuis plus de six mois demeurent non satisfaites, le préfet peut désigner les organismes d'habitation à loyer modéré qui doivent pourvoir au logement desdits demandeurs. Il a le même pouvoir lorsque un organisme d'habitation à loyer modéré a refusé de signer le protocole ou n'a pas observé ses dispositions. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. C'est un débat que nous avons déjà eu, me direz-vous. Certes, nous y revenons, mais cette fois-ci clairement dans l'esprit de la diversité de l'habitat et de la diversité réelle de l'occupation des logements. Il s'agit des modalités d'application des protocoles d'occupation du patrimoine social et du refus de certains organismes d'entrer dans une telle démarche. Construire des logements pour assurer la diversité de l'habitat, c'est bien, mais vérifier que leur occupation répond bien à ce souci de diversité, c'est encore mieux. C'est pourquoi cet amendement vise à permettre au préfet de contraindre les organismes HLM qui refuseraient d'entrer dans une démarche de plan d'occupation du patrimoine social à accepter de loger les demandeurs prioritaires de logement qui auront été définis dans les conditions prévues dans les règlements des POPS.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Cet amendement est en fait la reprise d'un amendement qui avait été déposé par le groupe socialiste lors de la discussion de la loi sur l'habitat, le 27 juin dernier. Il avait été rejeté par l'Assemblée au motif qu'il était en partie redondant avec les dispositions de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation. C'est la raison pour laquelle la commission l'a à nouveau repoussé.

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

M. le ministre du logement. Je commencerai par faire incidemment observer, sans ouvrir un débat théologique, que ce texte relève du domaine réglementaire : cela ne fait pas l'ombre du commencement d'un doute.

Sur le fond, il ne me semble pas utile, à l'occasion de l'examen de cette proposition de loi, d'ajouter une nouvelle disposition au dispositif législatif déjà suffisamment compliqué en matière de logement social. Nous disposons déjà de la totalité des moyens nécessaires.

En effet, à la suite des travaux de la commission présidée par M. Erignac qui réunissait des élus et des représentants du mouvement HLM, le Gouvernement est parvenu à un dispositif très simple, très convaincant et très pratique en matière d'attribution des logements et d'utilisation du contingent préfectoral. Il tourne autour de l'idée de la mise en œuvre de conférences communales sur le logement social. Il sera très efficace pour peu qu'on veuille bien le mettre en œuvre, que les maires s'y prêtent et que les préfets soient suffisamment dynamiques. Si vous vous heurtiez dans votre département à quelques difficultés, je serais prêt à m'en occuper personnellement.

Je suis persuadé que ces dispositions pratiques plus incitatives qu'autoritaires, moins législatives et plus concrètes, sont plus efficaces. Voilà pourquoi le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement n° 11.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Articles 6 et 7

M. le président. « Art. 6. - La section II du chapitre II du titre préliminaire du livre troisième du code de la construction et de l'habitation est complétée par l'article L. 302-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-10. - Avant le 31 décembre 2000, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution retraçant l'évolution de la diversité de l'habitat dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants et faisant ressortir les difficultés rencontrées pour la mise en œuvre de ces dispositions et les adaptations souhaitables. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 6.

(L'article 6 est adopté.)

M. le président. « Art. 7. - Il est créé dans le titre IV du livre I^{er} du code de l'urbanisme un chapitre VIII ainsi rédigé :

CHAPITRE VIII

« Dispositions favorisant la diversité de l'habitat dans les grandes agglomérations »

« Art. L. 148-1. - Dans les communes mentionnées à l'article L. 148-2, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme, sous réserve :

« - d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« - et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

« La partie de la construction en dépassement n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

« La mise en œuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée avant l'ouverture du chantier à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

« Art. L. 148-2. - Les dispositions de l'article L. 148-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal. » - (Adopté.)

Article 8

M. le président. « Art. 8. - Au premier alinéa de l'article L. 332-17 du code de l'urbanisme, les mots : "sur tout ou partie de leur territoire" sont remplacés par les mots : "sur tout ou partie du territoire des communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation". »

M. Hamel a présenté un amendement, n° 5 corrigé, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 8 :

« I. - Les articles L. 332-17 à L. 332-27 du code de l'urbanisme sont abrogés.

« II. - Le dernier alinéa (4°) de l'article L. 332-6 du même code est supprimé.

« III. - L'avant-dernier alinéa e de l'article L. 332-12 du même code est supprimé.

« IV. - Les deux derniers alinéas de l'article L. 333-3 du même code sont supprimés.

« V. - Le dernier alinéa du I de l'article 302 *septies* B du code général des impôts est supprimé.

« VI. - Le dernier alinéa (17°) de l'article L. 253-2 du code des communes est supprimé.

« VII. - Les pertes de recettes pour les collectivités locales sont compensées par la majoration, à due concurrence, de la dotation globale de fonctionnement. Les dépenses pour l'Etat sont compensées par le relèvement, à due concurrence, des droits de consommation prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Jacques Myard pour soutenir cet amendement.

M. Jacques Myard. Il est défendu.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Comme je l'ai déjà indiqué, il s'agit là d'un amendement très important. La commission s'était interrogée sur la suppression de la PDH prônée dans le rapport de M. Carrez. En ma qualité de rapporteur, moi-même, dans un premier temps, je n'avais pas proposé cette suppression qui posait un problème de recevabilité.

Ce matin, toutefois, au cours d'une réunion qu'elle a tenue avant la séance, la commission a examiné l'amendement de M. Hamel et l'a accepté, en tenant compte de plusieurs arguments. D'abord, la participation à la diversité de l'habitat est excessivement complexe. Les décrets d'application, dont la publication a d'ailleurs été très longue, comportent eux-mêmes, aux dires de beaucoup, un très grand nombre de pages. Ils constitueraient même un modèle du système technocratique en vigueur dans certaines administrations de notre pays.

Ensuite, le Gouvernement a très clairement exprimé depuis sa formation sa volonté de relancer la construction. Or, c'est évident, ajouter une taxe aux nombreuses autres qui pénalisent déjà le logement ne ferait qu'affaiblir cette détermination.

Enfin, autre élément très important, cette taxe pourrait être utilisée par certains pour empêcher en quelque sorte dans leur commune la construction de logements privés. Cela irait alors à l'encontre de la volonté de diversité de l'habitat qui consiste à faire construire des logements de type privé dans des communes déjà largement pourvues en logements sociaux.

Mme Muguette Jacquaint. Diversité, pourvu que ce ne soit pas du logement social !

M. Serge Lepeltier, rapporteur. C'est la raison pour laquelle la commission de la production a accepté l'amendement n° 5 corrigé.

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

M. le ministre du logement. Mon avis, c'est que M. Hamel et M. Myard - tout comme l'ensemble de la majorité, j'en suis persuadé - sont des hommes de bon sens.

M. Laurent Cathala. Eh bien voilà, nous y sommes ! Nous aurions mieux fait de commencer par là !

M. le ministre du logement. Le dispositif prévu par la participation à la diversité de l'habitat s'ajouterait aux seize régimes fiscaux ou quasi fiscaux du droit de l'urbanisme.

M. Laurent Cathala. Voilà donc quel était l'objet de cette proposition de loi !

M. le ministre du logement. Est-il vraiment utile de prévoir une dix-septième taxe ? Les maires ont déjà amplement le moyen de faire payer par ceux qui construisent les équipements que la commune désire puisque la quasi-totalité des seize régimes fiscaux sont entre leurs mains.

Je ne crois d'ailleurs pas que l'on soutiendra la politique du logement par l'instauration d'une taxe supplémentaire. Or, ai-je besoin de rappeler combien il est nécessaire de faire progresser le logement dans notre pays ? Ai-je besoin de rappeler, monsieur Cathala, que lorsque le groupe socialiste a perdu la majorité dans cet hémicycle, le rythme de constructions de logements était de 235 000 par an, soit le niveau le plus bas depuis la guerre ! Nous avons, pour notre part, essayé de faire redémarrer ce secteur : nous en sommes aujourd'hui à un peu moins de 300 000 par an. De grâce, ne donnons pas à tous ceux qui construisent le signal d'un retour à un passé récent qui est largement à l'origine de la crise du logement social que nous connaissons. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre et du groupe du Rassemblement pour la République.*)

Le Gouvernement est donc favorable à cet excellent amendement et supprime le gage.

M. le président. La parole est à M. Laurent Cathala.

M. Laurent Cathala. L'amendement n° 5 corrigé révèle la véritable intention de l'auteur de la proposition de loi et la volonté politique du Gouvernement. Il s'agit en fait de supprimer toutes les contraintes financières qui devaient s'imposer à partir du mois d'avril 1995 aux communes qui n'ont pas sur leur territoire 18 p. 100 de logements sociaux. Dans un département que je connais bien, celui du Val-de-Marne : quinze communes dirigées par des maires appartenant à l'actuelle majorité sont concernées. Ainsi celle de M. Carrez, Le Perreux-sur-Marne, où 8 p. 100 seulement des logements sont sociaux et qui devrait s'acquitter de près de 4 millions de francs, celle de Vincennes, qui devrait payer 7 millions de francs, celle de Saint-Maur-des-Fossés 11 millions, et je pourrais continuer cette énumération.

Cela démontre bien que cette proposition de loi n'a pas pour objet de diversifier l'habitat mais vise à supprimer les contraintes financières qui obligeaient des communes, qui souvent n'ont même pas 10 p. 100 de logements sociaux sur leur territoire, à en construire. C'est un mauvais coup porté à la politique de la ville et au logement des plus démunis. Cela explique d'ailleurs que ce texte ait fait l'objet d'une procédure d'urgence et soit examiné dans la précipitation, un lundi matin...

M. Jacques Myard. Pourquoi ne travaillerait-on pas un lundi matin ?

M. Gilles Carrez. Les Français travaillent tous les jours !

M. Laurent Cathala. Tout à fait, monsieur Carrez. Admettez cependant qu'il est des jours où la vie de l'Assemblée est plus intense !

Nous ne pouvons que voter contre cet amendement.

M. Jacques Myard. Taxateur !

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Serge Lepeltier, rapporteur. M. Cathala semble faire une confusion.

M. Laurent Cathala. Fas du tout !

M. Gilles Carrez. Mais si !

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Ne confondons pas la contribution de 1 p 100 dont les communes sont redevables si elles ne remplissent pas leurs engagements ou si elles n'en prennent pas, avec la participation à la diversité de l'habitat.

Je rappelle d'abord qu'à la date d'aujourd'hui la participation à la diversité de l'habitat n'a été mise en œuvre par aucune commune: ce n'est qu'une faculté. Il appartient aux maires de décider s'ils souhaitent l'appliquer ou non. Cet amendement vise donc simplement à supprimer le principe d'une taxe qui, encore une fois, n'a été mise en place par aucune commune et ne l'aurait d'ailleurs peut-être pas été en raison de la complexité du système.

M. Jacques Myard. C'est un frein à la construction !

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Que les choses soient bien claires, monsieur Cathala, dans l'immédiat, aucune commune qui aurait été obligée à payer quelque somme que ce soit n'en est dispensée puisque la contribution de 1 p. 100 est maintenue.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Monsieur Cathala, je tiens moi aussi à vous rassurer: la contribution de 1 p. 100 des valeurs locatives est maintenue; c'est la participation à la diversité de l'habitat qui est supprimée.

Elle est supprimée d'abord pour une raison technique, parfaitement illustrée d'ailleurs par le fait que le gouvernement précédent a été incapable de mettre au point les décrets d'application de la PDH, tant la procédure était complexe.

Elle est supprimée ensuite parce qu'elle partait d'une idée selon laquelle de gigantesques plus-values seraient réalisées sur les constructions privées et pourraient être reportées, grâce à une sorte de péréquation sur le logement social. Aujourd'hui, l'expérience montre que c'est souvent le contraire: pour équilibrer des opérations, notamment un certain nombre de ZAC pour lesquelles les programmes de bureaux sont devenus infaisables, on recourt en effet aux financements sociaux et à la construction de logements, ce qui est du reste une très bonne chose.

En revanche, la PDH pourrait avoir des effets très pervers, ce qui n'a pas échappé à certains, malheureusement assez présents dans les communes de l'agglomération parisienne proche. Depuis quinze ou vingt ans, les responsables de ces communes, qui comptent 40 à 50 p. 100 de logements sociaux, n'ont pratiquement construit aucun logement collectif non social. Ils ne font que du social.

Mme Janine Jambu. Cela répond à des besoins !

M. Jacques Myard. Aux vôtres, madame Jambu !

M. Gilles Carrez. Dès lors, comment ne pas s'étonner de certaines dérives urbaines? Dans ces communes-là, il peut être très tentant d'appliquer la participation à la diversité de l'habitat...

Mme Janine Jambu. Vous ne voulez pas en construire, vous, du logement social !

M. Gilles Carrez. ... pour empêcher de manière encore plus efficace la construction de logements non aidés, là où il n'y a que des logements sociaux, au détriment même de l'équilibre de la ville. (*Applaudissements sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.*)

Mme Muguette Jacquaint. Vous n'avez qu'à construire des logements sociaux dans vos communes !

Mme Janine Jambu. Et aux jeunes, que leur proposez-vous ?

M. Jacques Myard. PLI, PLA, PAP...

Mme Muguette Jacquaint. Quand ils gagnent le SMIC ou moins ?

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Incontestablement, compte tenu de la situation actuelle de l'immobilier, la PDH risque peu de s'appliquer. En effet, peu de communes la voteront, puisque, si je puis dire, la matière imposable fait gravement défaut, les programmes de construction chers ou de bureaux, qui ont fait florès sous le gouvernement précédent, ayant à peu près disparu du paysage, et le logement aidé étant seul ou presque à maintenir l'activité de construction.

Faut-il pour autant supprimer la PDH ? Dans ma commune, par exemple, si la situation économique de la construction redevenait celle d'il y a seulement cinq ans, je ne dis pas que nous ne l'appliquerions pas. Laissons donc aux communes la liberté de faire leur choix. Financer la construction de logements sociaux, grâce à ce qui coûte cher et rapporte beaucoup en période économique favorable, n'est pas absurde. A ce titre, la PDH méritait d'être maintenue dans la panoplie des mesures laissées à l'appréciation des communes. Cela étant, monsieur Carrez, j'ai été sensible à votre dernier argument. Il justifierait à lui seul un débat.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5 corrigé, compte tenu de la suppression du gage.

(*L'amendement, ainsi modifié, est adopté.*)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 8.

Article 5 (précédemment réservé)

M. le président. Nous revenons à l'amendement n° 4 de M. Hamel qui avait été précédemment réservé.

Cet amendement est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le IV de l'article 5 :

« Les deux dernières phrases du deuxième alinéa de l'article L. 302-8 du même code sont remplacées par la phrase suivante :

« Sont toutefois déduites de cette contribution les dépenses engagées par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux sur son territoire. »

La parole est à M. Jacques Myard pour soutenir cet amendement.

M. Jacques Myard. Il est défendu.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Il s'agit en fait d'un amendement de coordination avec la rédaction du nouvel article 8, tel qu'il vient d'être adopté. Toutefois, compte tenu des modifications apportées par la proposition de loi Carrez et les amendements que nous venons d'adopter, il me semble nécessaire de substituer aux termes « logements locatifs sociaux », les termes « logements sociaux ». La rédaction initiale de l'amendement correspondait à l'ancienne loi d'orientation pour la ville.

M. le président. Monsieur Myard acceptez-vous la rectification proposée par la commission ?

M. Jacques Myard. Absolument !

M. le président. L'amendement est ainsi rectifié. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement ainsi rectifié.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Je trouvais l'amendement de M. Hamel intéressant, mais le retrait du mot « locatifs » nous ramène au débat précédent.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 4, tel qu'il vient d'être rectifié.

(L'amendement, ainsi rectifié, est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 5, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 8

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 12, ainsi rédigé :

« Après l'article 8, insérer l'article suivant :

« La première phrase du premier alinéa de l'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution est complétée par les mots : "en présence du mandataire spécialement habilité, du représentant de l'Etat dans le département". »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Vous vous en souviendrez sûrement, monsieur le ministre, j'avais déjà présenté cet amendement lors de l'examen de la loi sur l'habitat. Après un long débat, je l'avais finalement retiré car vous m'aviez indiqué que vos services préparaient, en liaison avec ceux du ministère de la justice, une importante circulaire sur les expulsions qui devait satisfaire ma demande. Ainsi que je l'avais précisé, celle-ci, au-delà du groupe socialiste, émanait de toutes les organisations, caritatives ou non, qui s'intéressent au logement des plus démunis. Au cours du récent forum organisé par la Fondation Emmaüs et les Compagnons de l'Abbé Pierre, dont votre représentant a conclu les travaux, nous avons eu une longue discussion à ce sujet.

Monsieur le ministre, nous avons tous été profondément déçus par la circulaire du mois d'août, et peut-être plus encore par les conditions dans lesquelles elle s'applique. Il apparaît, en effet, et j'exprime là l'opinion générale de ceux qui s'intéressent à cette question, que dans les procédures d'expulsion qui se sont déroulées juste avant la pause de l'hiver, les préfets étaient essentiellement animés du souci d'économiser la dotation destinée à compenser les pertes de loyer pour les organismes ou les propriétaires lorsqu'il n'y a pas exécution de l'expulsion. Il en a résulté que, au lieu de réellement contrôler les expulsions, les préfets avaient plutôt tendance à les laisser faire.

De surcroît, nous constatons que de nombreuses expulsions sont exécutées hors de toute présence d'un représentant de l'Etat, qu'il s'agisse du sous-préfet de l'arrondissement ou du commissaire de police.

Vous rappelant le débat qui nous a réunis avant l'été, je me fais auprès de vous, monsieur le ministre, le porte-parole tant des associations qui interviennent dans le domaine du logement des personnes en difficulté, que des maires et des services sociaux qui sont confrontés au problème du relogement des personnes expulsées. Chacun sait bien, en effet, que les intéressés coûtent souvent plus cher à la collectivité après leur expulsion que lorsqu'ils étaient dans un logement.

D'ailleurs, la disposition législative selon laquelle, dans les mois précédant l'expulsion, le préfet doit préparer une solution de relogement n'est absolument pas appliquée. En fait, le véritable objet de mon amendement est de faire en sorte qu'avant toute expulsion il soit procédé à une véritable étude sur les solutions de remplacement.

Je précise que je parle des familles de bonne foi, car j'ai toujours mis à part les cas où les intéressés refusent de payer alors qu'ils en ont les moyens.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. La commission a considéré qu'il n'y aurait pas lieu aborder ce sujet, par ailleurs délicat, dans le cadre de la discussion de la proposition de loi Carrez. Elle a donc repoussé l'amendement sans l'examiner véritablement au fond. Si l'on en croit d'ailleurs les propos de M. Guyard, il s'agit d'aller beaucoup plus loin que semble l'indiquer la lettre de l'amendement. Notre collègue souhaiterait, en effet, que l'on élabore, avant même l'expulsion, des solutions de remplacement, sur la nécessité desquelles tout le monde est probablement d'accord dans cette assemblée.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à l'adoption de l'amendement présenté par M. Guyard. Au demeurant, son adoption risquerait de réduire la protection des personnes menacées d'expulsion. En effet, il demande, pour toute expulsion, la présence d'un mandataire du préfet. Or, dès à présent, aucune expulsion ne peut être effectuée sans la participation de l'autorité publique, c'est-à-dire le préfet ou l'un de ses représentants, constituant la force publique. Si vous adoptiez ce texte, vous remplacerez une autorité publique qui agit par une autorité publique qui ne serait plus que le témoin d'une expulsion - organisée par qui, d'ailleurs ?

Si l'objet de cet amendement est d'assurer l'information du préfet de toute procédure d'expulsion, il est inutile, car cela ressort de dispositions figurant dans les lois du 31 mai 1990 et du 9 juillet 1991.

A la vérité - je le concède volontiers à M. Guyard - il est assez difficile qu'une procédure de ce genre, par définition autoritaire, fonctionne à la satisfaction générale ! Le ministre de l'intérieur, le garde des sceaux et moi-même avons donné aux préfets des instructions complètes, détaillées dans une circulaire assez longue où nous avons rappelé tous les moyens juridiques et tous les éléments d'appréciation auxquels ils peuvent recourir pour assumer pleinement leurs fonctions.

Monsieur Guyard, vous vous êtes déclaré déçu de l'application actuelle des procédures. Personnellement, je ne suis pas en mesure de dresser un bilan ni même de porter un jugement sur les conditions dans lesquelles est mise en œuvre cette circulaire. Néanmoins aucun parlementaire n'a encore appelé mon attention sur des difficultés particulières en la matière.

Cela dit, je suis convaincu que, aujourd'hui comme hier et probablement comme demain, les expulsions sont des procédures difficiles qui ne peuvent que laisser amertume et regrets. Cependant, dans toute société, les droits de chacun doivent être respectés. Dans ces cas délicats, notre tâche est de faire tout ce qui est humainement et administrativement possible pour que les situations de personnes expulsées ou menacées d'expulsion soient traitées au mieux des intérêts des familles et des intérêts de tous. C'est ce qu'essaie de faire l'administration sous la responsabilité des préfets. Nous y mettons, les uns et les autres, beaucoup de bonne volonté, de détermination et de générosité.

M. Guyard se plaint que cela n'est pas parfait. Quand il était dans la majorité, était-ce mieux ? Je n'en suis pas si sûr.

En tout cas, cet amendement n'apporterait pas d'amélioration dans des situations qui sont, en outre, étrangères à l'objet de la proposition de loi que nous examinons.

M. le président. La parole est à M. Christian Dupuy.

M. Christian Dupuy. Certes, nous sommes assez loin de l'objet central de la proposition de loi, mais l'amendement de M. Guyard pose une vraie question, à laquelle il serait souhaitable que nous obtenions des réponses concrètes, car il faudrait que les maires, qui « récupèrent » bien souvent les familles à reloger, soient au moins informés que des mesures d'expulsion vont être exécutées. Or tel n'est pas toujours le cas.

Il conviendrait également que la puissance publique qui permet l'expulsion soit aussi associée aux problèmes de relogement des familles en question.

M. Michel Meylan. Très bien !

M. Christian Dupuy. J'étais tenté de voter l'amendement de M. Guyard, mais je dois reconnaître que son adoption n'apporterait aucune amélioration concrète. Je ne le voterai donc pas, mais cela n'exonère pas le Gouvernement de prendre en considération les difficultés dans lesquelles se trouvent aujourd'hui les maires face à ces problèmes d'expulsion.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Je remercie M. Dupuy des propos qu'il vient de tenir. Nous sommes effectivement confrontés à un problème délicat. Ainsi l'hôtel Formule 1 d'Evry est actuellement occupé à 50 p. 100 par des familles expulsées, les frais étant assumés par la CCAS de la ville, avant que la DSF ne prenne le relais.

J'admetts bien volontiers que mon amendement ne correspond pas à l'objet central de la proposition de loi. Il se borne à reprendre, dans les mêmes termes, les conclusions d'un débat qui nous a réunis au mois de juin, au cours duquel vous nous aviez indiqué, monsieur le ministre, que la circulaire préparée avec le ministère de la justice devait apporter des éléments positifs par rapport aux problèmes posés.

Or, selon le bilan dressé, non par moi-même, parce que je n'en ai pas les moyens, mais par les organismes caritatifs, en particulier ceux qui sont proches de la fondation Emmaüs, son application ne donne pas de bons résultats. Tel est également le sentiment des maires concernés.

M. Laurent Cathala. Et cela coûte cher aux collectivités.

M. Jacques Guyard. En effet !

Je conçois, monsieur le ministre, que vous ne puissiez pas me dire aujourd'hui que vous avez une solution miracle. Néanmoins, je suis persuadé que des progrès peuvent être réalisés dans ce domaine alors que les préfets me paraissent plus soucieux d'économiser la dotation du ministère de l'intérieur destinée à accorder des compensations aux bailleurs, que de rechercher des solutions de remplacement.

M. Laurent Cathala. Tout à fait !

M. Jacques Myard. Il n'a pas tort.

M. le président. Cher collègue, dois-je comprendre que vous retirez votre amendement après cette explication ?

M. Jacques Guyard. Non, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 12. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 13, ainsi rédigé :

« Après l'article 8, insérer l'article suivant :

« Il est institué une taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties, prévue aux articles 1380 et suivants du code général des impôts.

« Cette taxe est applicable aux locaux, meublés ou non, affectés à l'habitation, et aux autres locaux à usage de bureaux, assujettis ou non à la taxe professionnelle, qui n'ont pas reçu, pendant plus d'un an, un usage conforme à leur destination.

« Cette taxe est soumise aux règles concernant l'exigibilité, l'assiette, la liquidation et le recouvrement de la taxe à laquelle elle s'ajoute, ainsi qu'à celles relatives à son contrôle, aux pénalités, procédures, garanties, restitutions et prescriptions.

« Son taux est fixé pour les logements vacants :

« - après un an de vacance à 20 p. 100 de la taxe foncière ;

« - après deux ans de vacance à 50 p. 100 de la taxe foncière ;

« - après trois ans de vacance à 75 p. 100 de la taxe foncière ;

« - après quatre ans de vacance à 100 p. 100 de la taxe foncière.

« A compter de la troisième année, la taxe d'habitation est également due par le propriétaire des logements vacants.

« Pour les immeubles de bureaux vacants, la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties est redevable à compter de la troisième année de vacance. »

La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. L'un des membres de la majorité a souligné que trop de communes consacraient leurs terrains vacants au développement de zones d'activité ou de bureaux, au lieu de construire des logements. C'est bien pourquoi, la crise de l'immobilier aidant, de nombreux mètres carrés de bureaux demeurent inoccupés, dont certains seraient assez aisément transformables en logements. Je connais même des exemples, dans ma circonscription, où cela serait possible dans des conditions économiques telles que les logements réalisés pourraient être vendus à des prix permettant l'accès aux PAP.

Le principal obstacle réside dans le fait qu'ils appartiennent souvent à des groupes d'investisseurs, lesquels refusent de tenir compte de la réalité économique et de mettre leurs locaux sur le marché de l'immobilier. Il ne suffit plus de dire aux propriétaires de ces locaux qu'ils doivent consentir des efforts pour loger des gens et qu'ils seront alors aidés, car cela ne donne aucun résultat. Il est indispensable de taxer les locaux vides comme on taxe les locaux occupés, car, au moment où sévit une grave crise du logement il est encore plus scandaleux d'avoir des locaux vides que des occupations inadaptées.

Ce raisonnement vaut tant pour les bureaux que pour les logements. C'est pourquoi il me paraît normal de soumettre à la taxe d'habitation les logements vacants et de soumettre à une taxe additionnelle à la taxe foncière les locaux de bureaux vacants depuis plus de deux ans.

M. Laurent Cathala. Très bien !

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. La commission a bien admis que cet amendement de M. Guyard pose un véritable problème. Nous sommes d'ailleurs nombreux, sur

tous les bancs de cette assemblée, à proposer régulièrement des dispositifs pour taxer les logements non occupés afin d'inciter leurs propriétaires à les remettre sur le marché. Je l'ai fait moi-même à plusieurs reprises, monsieur le ministre, en ayant le sentiment que vous étiez sensible à cette préoccupation. Je me suis chaque fois heurté à M. le ministre du budget, selon lequel il serait toujours difficile de créer une taxe additionnelle et il serait plutôt dans les habitudes de l'Assemblée de demander la suppression de taxes et non d'en proposer.

Compte tenu de la règle de la solidarité gouvernementale, je suppose, monsieur le ministre, que vous partagez l'avis du ministre du budget sur cette question, mais cela ne doit pas faire oublier que le problème est réel.

Toutefois la commission a estimé que cet amendement était étranger à l'objet de la proposition de loi, la diversité de l'habitat, et que, même si la question de la vacance était grave, ce n'était pas le moment d'en traiter. Elle a donc rejeté cet amendement.

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

M. le ministre du logement. Le Gouvernement vous propose de rejeter cet amendement, comme le suivant d'ailleurs puisqu'il porte sur la même question. Ils n'ont, en effet, aucun rapport avec le sujet que nous traitons aujourd'hui.

Il n'en demeure pas moins vrai que la question du logement en France est cruciale. C'est pourquoi j'espère être en état, dans les prochaines semaines, de faire connaître les décisions qui auront été prises par le Gouvernement en matière de logements vacants, sous différents aspects, en l'occurrence sous celui d'une taxe, ce qui est une vieille idée. Comme chacun le sait, je ne suis pas un « taxeur » acharné. Mais cela fait partie des dispositifs envisageables.

En tout cas, ce n'est pas en cet instant que ces problèmes peuvent être abordés.

M. le président. La parole est à M. Jacques Myard.

M. Jacques Myard. Il existe un problème, nous le savons. Cela étant, une étude plus attentive des cas de logements vacants montre qu'il y a une rotation relativement rapide en la matière. S'il est exact que, dans certaines communes, de 5 à 6 p. 100 des logements sont vacants, on constate que, en général, ils ne le sont que pour de courtes durées, et que, dans chaque cas, il existe de bonnes raisons pour qu'ils le soient.

Par ailleurs, vous savez que certaines associations agissent pour inciter les propriétaires à louer.

La mise en œuvre du système proposé par M. Guyard ne sera pas simple. Comment savoir que tel type de logement est resté vacant pendant un an ou deux ans ? Pour les bureaux, cela est simple, j'en conviens, mais, pour les logements privés, il est à craindre que l'on ne perde du temps et que cela ne coûte bien plus cher que les petites sommes que l'on récupérera peut-être à ce titre.

Mme Muguetta Jacquaint. Et les enquêteurs ?

Mme Janine Jambu. Il n'y a pas plus facile !

M. Jacques Myard. Peut-être !

M. Christian Dupuy. Il y a la taxe additionnelle au droit de bail !

M. Jacques Myard. C'est vrai mais il n'en demeure pas moins que cela prendra beaucoup de temps.

Si l'objectif est plus d'inciter que d'obtenir un produit financier, le dispositif proposé risque d'être beaucoup plus lourd que d'autres procédés tels que l'incitation ou les suggestions faites aux propriétaires par des associations.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Serge Lepeltier, rapporteur. A titre personnel, je tiens à indiquer à M. Myard que le dispositif ne me semble pas très compliqué. En effet, le 1^{er} janvier est la date d'occupation à laquelle on définit le redevable. Ainsi les personnes qui ne veulent pas payer la taxe d'habitation pour l'année en cause parviennent toujours à prouver qu'elles n'étaient pas locataires à cette date. On pourrait donc utiliser un procédé voisin.

Je tenais surtout à ajouter que la proposition de loi dont nous parlons aujourd'hui concerne les agglomérations de plus de 200 000 habitants. Or l'amendement de M. Guyard concerne toutes les agglomérations, notamment dans le monde rural. J'ai donc repris la parole, parce que j'avais omis de dire au ministre du logement combien les problèmes de vacance d'habitat sont également importants dans le monde rural. Ainsi dans le centre même des villages, des maisons demeurent inhabitées, pour diverses raisons, alors que l'on construit des lotissements à l'extérieur. Il faudrait donc instaurer une procédure permettant de réhabiliter ces maisons qui sont quelquefois dans un état déplorable et qui nuisent à l'image et à la qualité du patrimoine de nos campagnes.

M. le président. La parole est à M. Laurent Cathala.

M. Laurent Cathala. Il s'agit non pas de taxer pour taxer, mais d'inciter les bailleurs quels qu'ils soient, publics ou privés, à mettre les appartements dont ils disposent sur le marché.

A ce propos, je relève, monsieur le ministre, que nos orientations diffèrent. Ainsi que vous en avez donné la preuve tout au long de ce débat, le Gouvernement cherche à enlever à l'Etat tout moyen de pression et refuse toute mesure susceptible de lui permettre de jouer son rôle en faveur de la solidarité et de régulateur.

Il existe un besoin social très important quant au logement des plus démunis. Des milliers de personnes sont sans domicile. Nous devons faire en sorte, en mettant en place les mécanismes de solidarité adéquats, que les logements vides servent à satisfaire ce besoin social. Tel est l'objet de l'amendement présenté.

M. le président. La parole est à M. Jacques Guyard.

M. Jacques Guyard. Il est évident que nous discutons en même temps des amendements n° 13 et 14.

M. le président. J'allais le faire observer !

M. Jacques Guyard. Ils ont le même objet, la même philosophie, la même finalité.

Je crains qu'une partie de l'Assemblée ne soit menacée de schizophrénie.

Nous sommes tous d'accord sur le fait qu'il faut mettre les locaux vacants à la disposition de ceux qui ont besoin de logement. J'ai entendu avec plaisir et même quelque émotion des déclarations allant dans ce sens. Mais une fois ces déclarations faites, il y a une impuissance à passer à l'acte : ce n'est pas le moment ou bien ce ne sont pas les modalités qui conviennent,...

M. Laurent Cathala. C'est le libéralisme sauvage dont M. de Charette est un adepte !

Mme Muguetta Jacquaint. Tout à fait !

M. Jacques Guyard. ... ou bien encore ce n'est pas le bon texte.

Je vous garantis, mes chers collègues, monsieur le ministre, qu'il y a des gens dans le pays qui ne comprennent pas.

Vous êtes tous élus, vous recevez tous des candidats au logement, vous connaissez leur drame. Dans nos permanences, nous consacrons actuellement autant de temps à voir des gens qui cherchent du travail que des gens qui cherchent un logement.

M. Laurent Cathala. Plus !

M. Jacques Guyard. C'est même souvent pire pour le logement ! Et nous sommes aussi désarmés dans un cas que dans l'autre. Vous savez bien que ce qu'il y a de plus dur dans la vie d'élu c'est d'être en permanence obligé de dire : « Nous n'avons pas la solution parce que vos revenus seront jugés insuffisants ou votre emploi n'est pas assez stable ou parce que, tout simplement, il n'y a pas de logement disponible ». Quand on sait qu'à côté il y a des mètres carrés très correctement construits qui sont vacants, c'est insupportable !

Mes chers collègues, il n'est plus temps de dire : « Ce n'est pas le texte, ce n'est pas le moment, le budget ne le permet pas », il faut maintenant apporter des réponses concrètes qui permettent une mobilisation immédiate de ces locaux vacants. C'est une exigence qui me paraît d'abord de simple bon sens, et, ensuite, d'équilibre social. Nous ne parlons pas du squat que nous voyons se développer ; autant j'y suis violemment hostile parce qu'il constitue une transgression de la loi, autant j'admets qu'il soit insupportable pour des gens qui sont à la rue qu'il y ait des locaux vacants.

Mme Muguette Jacquaint et M. Laurent Cathala. Très bien !

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre du logement. Je ne voudrais pas laisser s'achever cet échange de vues sans avoir rappelé quelques points.

Monsieur Guyard, il ne faut pas faire sur ce sujet trop de démagogie.

M. Laurent Cathala. On ne fait pas de démagogie !

Mme Muguette Jacquaint. C'est une réalité !

M. le ministre du logement. C'est un sujet sérieux pour la société française, grave pour nous. Il n'est pas nouveau.

L'actuel gouvernement a hérité d'une situation à laquelle il n'avait pas contribué, loin de là ! S'il y a une crise du logement en France, c'est pour mille raisons que je ne peux pas reprendre mais que nous avons analysées de façon très intéressante et approfondie, m'a-t-il semblé, au moment de la discussion budgétaire.

Le logement vacant est une des facettes du problème du logement. De grâce, là aussi, ne tombons pas dans des déclarations simplificatrices. Dans les prochaines semaines, le Gouvernement - je l'espère - prendra des initiatives à ce sujet.

Je ne crois pas que ce soit le moment de délibérer, d'une façon qui risquerait d'ailleurs d'être approximative. Trois propositions de taxe en deux heures, c'est beaucoup !

M. Laurent Cathala. On en a supprimé deux !

M. le ministre du logement. Ce n'est pas à coups de taxes que le logement se construira et que les Français retrouveront le chemin de la pierre !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Guyard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 14, ainsi libellé :

« Après l'article 8, insérer l'article suivant :

« I. - Le 1° du I de l'article 1407 du code général des impôts est ainsi rédigé : "1° pour tous les locaux d'habitation".

« II. - Le II de l'article 1407 du code général des impôts est complété par un 5° ainsi rédigé :

"5° - Les locaux d'habitation ayant fait l'objet d'une mise en location et n'ayant pas trouvé preneur". »

Cet amendement a déjà été soutenu.

Je le mets aux voix.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 9

M. le président. « Arr. 9. - I. - Les pertes de recettes résultant pour les collectivités locales des dispositions de la présente loi sont compensées par la majoration, à due concurrence, de la dotation globale de fonctionnement.

« II. - Les dépenses pour l'Etat sont compensées par le relèvement, à due concurrence, des droits de consommation prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 2, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 9. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre du logement. L'article 9 gage les pertes de recettes résultant de l'article 8, relatif à la participation des constructeurs à la diversité de l'habitat. Je vous propose, par cet amendement, de supprimer ce gage.

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

M. Serge Lepeltier, rapporteur. Qui serait contre un tel amendement ? Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2.
(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, l'article 9 est supprimé.

Explications de vote

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour une explication.

Mme Muguette Jacquaint. Comme l'a rappelé Janine Jambu, ce texte, monsieur le ministre, c'est la mort du logement social. (*Exclamations et rires sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.*)

M. le ministre du logement. Ce n'est pas ma loi !

M. Laurent Cathala. C'est celle de M. Carrez, le futur ministre !

Mme Muguette Jacquaint. Cette proposition de loi sur la diversité du logement relève de la même logique que les lois sur la diversité du travail et de l'emploi, que propose le Gouvernement aujourd'hui : précarité, travail pour trois mois, pour six mois, pas le travail.

Vous dites que les gens qui auront le bonheur d'avoir un emploi stable pourront avoir un logement social, un PLI. Eh bien dans ma ville, même les familles qui ont un emploi stable et qui ont deux salaires ne peuvent pas accéder aux PLI.

Je suis scandalisée que l'on considère aujourd'hui les centres d'hébergement comme des logements.

M. Gilles Carrez. On n'a jamais dit ça !

M. Christian Dupuy. Nous voulons inciter à en créer !

Mme Muguette Jacquaint. On les considère comme une des catégories du logement social !

M. Laurent Cathala. Pourquoi pas les Algeco ?

Mme Muguette Jacquaint. Pourquoi ne pas considérer aussi les halls de gare ou les stations de métro désaffectées comme des logements sociaux ?

Nous avons une autre conception du logement social de qualité avec des loyers accessibles permettant à tous de se loger.

Aujourd'hui, c'est bien un remodelage total du logement que vous voulez faire pour cacher les inégalités, les injustices et la politique de bas salaires, de chômage, que vous menez et qui fait qu'aujourd'hui plus personne ou presque ne peut se loger correctement, y compris en accédant à la propriété.

Combien de familles, parce qu'elles n'ont pas pu se loger en HLM, ont acheté un logement, se mettant des crédits sur le dos et, au bout de cinq ans, sont à la rue ?

M. Christian Dupuy. On a construit plus de logements que vos amis socialistes !

Mme Muguette Jacquaint. Voilà la situation que vous êtes encore en train d'aggraver sous prétexte de la diversité !

Ce n'est pas par la diversité que vous répondez à la nécessité de loger toutes les familles. Vous aggravez encore et considérablement la situation du logement dans notre pays.

Pour ces raisons, nous voterons contre ce texte.

Vote sur l'ensemble

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.
(*L'ensemble de la proposition de loi est adopté.*)

2

ORDRE DU JOUR

M. le président. Cet après-midi, à quinze heures, deuxième séance publique :

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi d'orientation, n° 1646, pour l'aménagement et le développement du territoire.

M. Patrick Ollier, rapporteur au nom de la commission spéciale (rapport n° 1724).

A vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la deuxième séance.

La séance est levée.

(*La séance est levée à douze heures quarante.*)

*Le Directeur du service du compte rendu intégral
de l'Assemblée nationale,
JEAN PINCHOT*

