

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. JEAN DE GAULLE

1. **Supplément de loyer de solidarité.** – Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 3).

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 3)

Article 1^{er} (*suite*) (p. 3)

ARTICLE L. 441-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 4)

Amendement n° 87 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, Joseph Klifa, rapporteur de la commission de la production ; Pierre-André Périssol, ministre délégué au logement. – Rejet.

Amendement n° 27 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 5 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

ARTICLE L. 441-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5)

Amendement n° 38 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 15 de M. Klifa : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 28 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

ARTICLE L. 441-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 6)

Amendements n°s 69 de M. Guyard, 88 de Mme Jambu et 6 de la commission : MM. Dominique Dupilet, Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet des amendements n°s 69 et 88 ; adoption de l'amendement n° 6.

Amendement n° 79 de M. Deprez repris par M. Daniel : M. Christian Daniel. – Retrait.

Amendement n° 70 de M. Guyard : MM. Dominique Dupilet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

ARTICLE L. 441-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 7)

Amendement n° 84 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 83 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

ARTICLE L. 441-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 7)

Amendement n° 71 de M. Guyard : MM. Dominique Dupilet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements identiques n°s 18 corrigé de Mme Jambu et 80 de M. Deprez : M. Michel Grandpierre.

Amendement n° 80 repris par M. Daniel : M. Christian Daniel. – Retrait.

MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n° 18 corrigé.

ARTICLE L. 441-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 8)

Amendements identiques n°s 50 de M. Beaumont et 72 de

M. Guyard, et amendement n° 44 de Mme Jambu : MM. René Beaumont, Dominique Dupilet, Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Retrait de l'amendement n° 50 ; rejet des amendements n°s 72 et 44.

Amendement n° 16 de M. Gonnot : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 81 rectifié de M. Deprez : MM. Christian Daniel, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 30 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 19 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

APRÈS L'ARTICLE L. 441-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 10)

L'amendement n° 82 corrigé de M. Bur n'est pas soutenu.

ARTICLE L. 441-10 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 10)

Amendement n° 20 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 7 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 8 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

ARTICLE L. 441-11 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 10)

Amendement n° 73 de M. Guyard : MM. Dominique Dupilet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements identiques n°s 21 corrigé de Mme Jambu et 51 de M. Beaumont : MM. Michel Grandpierre, René Beaumont. – Retrait de l'amendement n° 51.

MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n° 21 corrigé.

Amendement n° 102 de M. Daniel : MM. Christian Daniel, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 49 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

ARTICLE L. 441-12 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 11)

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

ARTICLE L. 441-13 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 12)

Amendement n° 1 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. – Adoption.

ARTICLE L. 441-14 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 12)

Amendement n° 2, troisième rectification, du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 92 de M. Assouad : MM. le ministre, le rapporteur, Lionel Assouad. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

APRÈS L'ARTICLE L. 441-14 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 15)

Amendement n° 74 de M. Guyard : MM. Dominique Dupilet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

Après l'article 1^{er} (p. 16)

Amendement n° 52 rectifié de M. Beaumont : MM. René Beaumont, le rapporteur, le ministre.

Sous-amendement n° 104 du Gouvernement : M. le rapporteur. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 86 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 9 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 53 de M. Beaumont : MM. René Beaumont, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 43 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 26 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 48 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 2 (p. 17)

Amendements de suppression n°s 55 de M. Sarre et 75 de M. Guyard : MM. Georges Sarre, Dominique Dupilet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 2.

Après l'article 2 (p. 18)

Amendement n° 103 de M. Béteille : MM. Raoul Béteille, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 10 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 42 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 3 (p. 18)

Amendements de suppression n°s 56 de M. Sarre et 76 de M. Guyard : MM. Georges Sarre, Jean Glavany, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 3.

Article 4. – Adoption (p. 19)

Article 5 (p. 20)

Amendements de suppression n°s 57 de M. Sarre et 77 de M. Guyard : MM. Georges Sarre, Jean Glavany, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 5.

Article 6 (p. 21)

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

Amendement n° 11 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 12 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 13 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 85 de Mme Jambu : MM. Michel Grandpierre, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 6 modifié.

Après l'article 6 (p. 22)

Amendement n° 78 de M. Guyard : MM. Jean Glavany, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 7 (p. 23)

Amendement de suppression n° 14 de la commission : M. le rapporteur. – Retrait.

Adoption de l'article 7.

SECONDE DÉLIBÉRATION (p. 25)

M. le président.

Article 1^{er} (p. 27)

ARTICLE L. 441-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION (p.)

Amendement n° 1 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Raymond Lamontagne, René Beaumont, Jean Glavany, Léonce Deprez. – Adoption.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

EXPLICATIONS DE VOTE (p.)

MM. Christian Daniel,
Jean Glavany,
René Beaumont.

VOTE SUR L'ENSEMBLE (p.)

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

M. le ministre.

2. **Ordre du jour** (p. 27).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. JEAN DE GAULLE, vice-président

M. le président. La séance est ouverte.
(*La séance est ouverte à neuf heures.*)

1

SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

Suite de la discussion d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi relatif au supplément de loyer de solidarité (nos 2319, 2382).

Discussion des articles (*suite*)

M. le président. Lors de la séance du jeudi 14 décembre, l'Assemblée a commencé l'examen des articles et s'est arrêtée, dans l'article 1^{er}, aux amendements à l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 1^{er} (*suite*)

M. le président. Je rappelle les termes de l'article 1^{er} :

« Art. 1^{er}. – I. – Le chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est intitulé : "Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. Supplément de loyer de solidarité." »

« II. – Il est créé, dans ce chapitre, une section 1 comportant les articles L. 441-1 à L. 441-2 et intitulée : "Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources." »

« III. – Dans ce chapitre, l'article L. 441-3 est remplacé par une section 2 rédigée ainsi qu'il suit :

« Section 2

« Supplément de loyer de solidarité

« Art. L. 441-3. – Dans les conditions fixées ci-après, chaque organisme d'habitations à loyer modéré exige des locataires des logements à loyer modéré le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives lorsque les ressources de ces locataires, cumulées avec celles des autres personnes

vivant au foyer, excèdent les plafonds en vigueur pour l'attribution de ces logements. Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts.

« Art. L. 441-4. – Le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de plafonnement pendant au plus trois ans du supplément de loyer lorsque son montant, cumulé avec le montant du loyer principal, excède une fraction, fixée par ce décret, des ressources du locataire et des autres personnes vivant au foyer.

« Art. L. 441-5. – L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 10 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

« Les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources sont au moins égales à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

« Art. L. 441-6. – L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité de la localisation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.

« Art. L. 441-7. – L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'Etat dans le département de situation des logements. A cette délibération est annexée la justification que le mode de calcul satisfait aux conditions des articles L. 441-5 et L. 441-6.

« Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai, le représentant de l'Etat n'a pas demandé une seconde délibération.

« La demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.

« *Art. L. 441-8.* – En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

« – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 p. 100 ;

« – du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.

« *Art. L. 441-9.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements permettant de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer et, le cas échéant, de calculer l'importance du dépassement du plafond de ressources. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois.

« A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant est fixé par décret en Conseil d'Etat.

« Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

« La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

« *Art. L. 441-10.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, en vue de l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

« *Art. L. 441-11.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas procédé à l'enquête annuelle prévue à l'article L. 441-9 est passible d'une pénalité par logement dont le montant est fixé par décret dans la limite d'un maximum de 200 francs par logement. L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 60 p. 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

« La sanction est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département de situation après que l'organisme d'habitations à loyer modéré a été appelé à présenter ses observations.

« Le montant de la pénalité est recouvré au profit de l'Etat comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

« *Art. L. 441-12.* – Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit aux titulaires de baux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« *Art. L. 441-13.* – Les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux bailleurs mentionnés au 2° de l'article L. 351-2.

« *Art. L. 441-14.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section. »

ARTICLE L. 441-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 87, libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 441-4.* – Chacun des plafonds catégoriels de ressources fixés pour l'attribution des logements à loyer modéré est revalorisé à la même date et au moins dans les mêmes proportions que le salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Monsieur le président, monsieur le ministre délégué au logement, mes chers collègues, les plafonds de ressources retenus pour l'attribution des logements à loyer modéré tiennent compte de la composition de la famille et de l'activité du conjoint. Or, la revalorisation privilégie actuellement – et cela est juste – les familles les plus nombreuses. Mais les critères pénalisent les personnes seules ou les ménages sans enfant ou avec un seul enfant.

De ce fait, ces ménages se trouvent, en dépit de la modicité de leurs ressources, de plus en plus exclus du droit au logement social.

Il nous semble juste de revaloriser ces plafonds de ressources, mais aussi de lier la progression de chacun des plafonds catégoriels à l'évolution du SMIC. Ce principe ne fait pas obstacle à l'élévation des plafonds au bénéfice de catégories de ménages dont la situation appelle des efforts particuliers, par exemple les familles très nombreuses.

Tel est l'objet de notre amendement.

M. le président. La parole est à M. Joseph Klifa, rapporteur de la commission de la production et des échanges, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 87.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la commission a repoussé cet amendement. Pour commencer, cette précision relève du domaine réglementaire. Je propose d'en rester à la solution retenue par l'article 5 de l'arrêté du 29 juillet 1987 qui prévoit une actualisation annuelle des plafonds de ressources en fonction de l'évolution de l'indice des prix.

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué au logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 87.

M. Pierre-André Périssol, *ministre délégué au logement*. Monsieur le président, mesdames, messieurs les députés, le Gouvernement partage l'avis de la commission sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 87.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 27, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Pour le calcul du supplément de loyer de solidarité, il est tenu compte à la fois du nombre de personnes vivant au foyer et de l'âge des locataires. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Le chômage massif, la cherté de la vie et particulièrement des loyers, mais aussi l'insuffisance de logements dans certaines zones urbaines expliquent les situations de surpeuplement de logements. On compte deux millions de personnes logées par des parents ou amis. C'est souvent le cas de jeunes à la recherche d'un emploi ou d'une activité, dont les revenus sont trop faibles pour disposer d'un appartement. Certaines personnes âgées se retrouvent également dans ce cas, mais également de très nombreux chômeurs ou RMIstes.

Etre mal logé signifie d'abord que l'on n'a pas de ressources suffisantes. Il est donc normal d'en tenir compte pour le calcul du surloyer et de ne pas pénaliser la solidarité qui se manifeste ainsi. Tel est l'objet de notre amendement.

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

M. Joseph Klifa, *rapporteur*. La commission a repoussé cet amendement. J'avais moi-même, à titre personnel, proposé un amendement n° 15 sous-tendu par la même idée mais qui avait été lui-même rejeté par la commission.

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

M. le ministre délégué au logement. Même avis !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement, n° 5, libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Ce montant est plafonné pendant une durée de trois ans au plus lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède une fraction fixée par décret en Conseil d'Etat des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, *rapporteur*. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

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

M. le ministre délégué au logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5.
(*L'amendement est adopté.*)

ARTICLE L. 441-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 38, ainsi rédigé :

« Compléter la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation par les mots : "et en tenant compte du montant au mètre carré du loyer pratiqué". »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Il convient de prendre en compte les différences entre les loyers des logements, issues de la possibilité ouverte par le législateur de pratiquer des loyers différents à la relocation. A ressources et composition équivalentes, les ménages d'un même immeuble doivent être traités sur un pied d'égalité.

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

M. Joseph Klifa, *rapporteur*. La commission a repoussé cet amendement. Ce type de précision relèverait plutôt de l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation, qui rassemble les éléments propres au logement dans le calcul des suppléments de loyer de solidarité, que de l'article L. 441-5, qui regroupe des données touchant au locataire.

J'ajoute que, sur le fond, en ajoutant un critère, on multiplierait les risques de contentieux.

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

M. le ministre délégué au logement. Avis identique à celui de la commission !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Klifa a présenté un amendement, n° 15, ainsi rédigé :

« Après la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer la phrase suivante :

« Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. »

La parole est à M. Joseph Klifa.

M. Joseph Klifa, *rapporteur*. Il faut introduire un facteur humain dans l'élaboration des barèmes. C'est pour cette raison que je propose de tenir compte du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

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

M. le ministre délégué au logement. Nous cherchons, dans ce projet de loi, à concilier une obligation de portée générale, celle d'instaurer le surloyer, et une souplesse d'application pour l'efficacité. L'amendement de M. Klifa répond à ces deux objectifs. Il ouvre une faculté – et non une obligation – aux organismes d'HLM. Il ne déroge pas aux valeurs minimales et permettra en outre de régler des situations sociales dignes d'intérêt. Dans ce sens, le Gouvernement y est favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15.
(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 28, libellé comme suit :

« Rédiger ainsi la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation :

« Ce seuil ne peut être inférieur à 40 p. 100. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Quelques chiffres justifient amplement cet amendement, qui tend avant tout à préserver autant que possible l'équilibre financier des ménages, mais aussi l'équilibre social des quartiers. 46 p. 100 des ménages bénéficiaires des aides personnelles au logement vivent en HLM ; 25 p. 100 des chômeurs vivent en HLM. L'évolution du pouvoir d'achat, entre 1979 et 1984, de la population logée dans ces immeubles traduit une perte annuelle de 1,2 p. 100. En termes de structure familiale, les familles monoparentales sont deux fois plus nombreuses dans le secteur HLM que la moyenne nationale.

Tous ces chiffres démontrent que le niveau de vie de la population qui vit en HLM et autres logements sociaux est vraiment modeste. S'il existe dans cette assemblée une majorité pour rendre obligatoire le surloyer, qu'elle fasse au moins que cette mesure d'injustice sociale soit limitée à une faible proportion des familles !

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement. Je rappelle que le principe fondamental de ce projet de loi est d'interdire les surloyers en dessous d'un dépassement de plafond de 10 p. 100, de les rendre facultatifs entre 10 p. 100 et 40 p. 100 et obligatoires au-dessus de 40 p. 100. Cet amendement rigidifierait le dispositif et générerait la mutualisation du surloyer sur l'ensemble du parc d'un organisme. Par ailleurs, il supprimerait tout plafonnement du dépassement, ce qui pourrait, en retenant un plafond très élevé, empêcher la perception des suppléments de loyer de solidarité.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

ARTICLE L. 441-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n°s 69, 88 et 6, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 69, présenté par M. Guyard, M. Glavy et les membres du groupe socialiste, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : "en tenant compte de la qualité de la localisation". »

L'amendement n° 88, présenté par Mme Jambu et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : "de la localisation". »

L'amendement n° 6, présenté par M. Klifa, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "de la localisation", les mots : "et de la situation géographique". »

La parole est à M. Dominique Dupilet, pour soutenir l'amendement n° 69.

M. Dominique Dupilet. La notion de qualité de la localisation est tout à fait imprécise. Nous proposons de la supprimer, car elle pourrait donner lieu à bien des contentieux.

S'il nous paraît logique et normal de fixer le montant du surloyer par immeuble ou par groupe d'immeubles, il peut être laissé à la responsabilité de l'organisme de prendre en compte d'autres critères : la qualité du bâti ou, pour certains types d'immeubles, des entretiens qui y ont été effectués pendant des années. Mais le seul terme de « localisation » nous semble trop peu précis et insuffisant.

M. le président. La parole est à M. Michel Grandpierre, pour soutenir l'amendement n° 88.

M. Michel Grandpierre. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 6 et donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 69 et 88.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Le critère de la qualité de la localisation proposé par le projet de loi pour déterminer le supplément de loyer de référence est à la fois réducteur et imprécis. Cet amendement vise à lui substituer un double critère : la qualité et la situation géographique des immeubles, ce qui permettra notamment aux organismes de tenir compte de la qualité du bâti dans la fixation du montant du supplément de loyer de solidarité.

La commission a repoussé les deux autres amendements.

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

M. le ministre délégué au logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement de la commission, qui lui semble améliorer le texte, et il est défavorable aux deux autres amendements.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 69. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 88. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 6. (*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Deprez et M. Meylan ont présenté un amendement, n° 79, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles, le loyer est calculé selon la méthode de la surface corrigée, le montant du supplément de loyer de référence est fixé par mètre carré de surface corrigée. »

La parole est à M. Christian Daniel, qui a repris cet amendement.

M. Christian Daniel. Après la discussion qui a eu lieu en commission, monsieur le président, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 79 est retiré.

M. Guyard, M. Glavany et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 70, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa du texte proposé par l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Dominique Dupilet.

M. Dominique Dupilet. Les organismes sont aptes à déterminer eux-mêmes les montants des surloyers, sans qu'il soit besoin d'entrer dans une logique technocratique qui prenne en compte différents critères dont la localisation, que nous avons vue dans un amendement précédent, et le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyers de référence, au moins égal à un montant minimum déterminé au niveau national par un décret ! On peut rappeler la situation des organismes, pris entre leur volonté de garder une population modeste et leurs difficultés financières croissantes du fait des impayés et des charges supplémentaires que l'Etat ou les collectivités leur imposent. Sont concernées 240 000 familles, pour la plupart des couples sans enfant à charge ou des retraités isolés. Or ce sont précisément eux qui garantissent la mixité sociale.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission, qui avait approuvé le maintien de cet alinéa dans l'article, a repoussé l'amendement.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable ! Supprimer le plancher signifierait que certains organismes pourraient formellement instaurer un surloyer égal à zéro pour tous. Autant dire que le projet de loi perdrait toute signification.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 70. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

ARTICLE L. 441-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 84, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "dans le département", insérer les mots : "du siège de l'organisme et à celui du lieu". »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Cet amendement se justifie par son texte même.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, ainsi que l'amendement n° 83, dont la formulation est pratiquement la même, estimant que le préfet du siège de l'organisme ne disposerait d'aucun moyen de contrôle sérieux dans le cas où cet organisme aurait des immeubles HLM dans différents départements.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 84. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 83, ainsi rédigé :

« I. – Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "représentant de l'Etat", insérer les mots : "dans le département du siège de l'organisme".

« II. – Procéder à la même insertion dans le dernier alinéa de cet article. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Cet amendement a le même objet que le précédent.

M. le président. La commission a déjà fait savoir qu'elle émettait un avis défavorable.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 83. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

ARTICLE L. 441-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Guyard, M. Glavany et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 71, ainsi rédigé :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Dominique Dupilet.

M. Dominique Dupilet. Nous proposons de supprimer ce texte, car nous pensons qu'il appartient aux différentes tutelles des organismes d'HLM de veiller à l'application du surloyer en l'absence de délibérations exécutoires. L'article L. 441-7 indique que le préfet est chargé de la tutelle. Evitons par conséquent d'imposer des règles de calcul technocratiques qui, à notre avis, aboutiront à calculer les montants par mètre carré en fonction surtout en fonction des tarifs de l'article 9 du projet de loi de finances pour 1996 constituant la ponction opérée par l'Etat sur les recettes de surloyer, et non dans l'esprit d'une application raisonnable du surloyer, objectif premier de ce projet de loi.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission, qui a approuvé l'article L. 441-8 sans modification, ne peut pas accepter cet amendement, car la suppression des articles impliquerait des adaptations de l'article L. 441-5. Or ces coordinations ne sont pas proposées par les auteurs de l'amendement.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 71. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 18 corrigé et 80.

L'amendement n° 18 corrigé est présenté par Mme Jambu et les membres du groupe communiste ; l'amendement n° 80 est présenté par M. Deprez et M. Meylan.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "mètre carré habitable", insérer les mots : "ou par mètre carré de surface corrigée". »

La parole est à Michel Grandpierre, pour soutenir l'amendement n° 18 corrigé.

M. Michel Grandpierre. Cet amendement se justifie par son texte même.

M. le président. La parole est à M. Christian Daniel, qui a repris l'amendement n° 80.

M. Christian Daniel. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 80 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 18 corrigé ?

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 18 corrigé, car la notion de « mètre carré habitable » est la mieux connue des locataires. Elle permet en outre d'éviter d'appliquer un surloyer à un élément annexe d'habitation comme un parking, une terrasse ou un balcon.

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

M. le ministre délégué au logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

ARTICLE L. 441-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n°s 50, 72 et 44, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 50 et 72 sont identiques.

L'amendement n° 50 est présenté par MM. René Beaumont, Gérard Voisin, Jean-Pierre Foucher et Michel Meylan ; l'amendement n° 72 est présenté par M. Guyard, M. Glavany et les membres du groupe socialiste.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, substituer au mot : "annuellement", les mots : "tous les deux ans". »

L'amendement n° 44, présenté par Mme Jambu et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, substituer au mot : "annuellement", les mots : "chaque année paire". »

La parole est à M. René Beaumont, pour soutenir l'amendement n° 50.

M. René Beaumont. L'amendement n° 50 vise à rationaliser un peu les enquêtes nécessaires à l'établissement du surloyer et surtout à en limiter le coût. Tous les offices s'accordent à reconnaître que cela représente une dépense d'à peu près cinquante francs par logement. Réaliser une enquête tous les ans pose donc le problème de son coût. Nous souhaiterions qu'elle ne soit effectuée que

tous les deux ans, ce qui occuperait moins de personnel et surtout permettrait une économie substantielle : on évalue la dépense totale, pour l'ensemble des offices, à 160 millions. En ne faisant qu'une enquête tous les deux ans, on le ramènerait à 80 millions par an.

M. le président. La parole est à M. Dominique Dupilet, pour soutenir l'amendement n° 72.

M. Dominique Dupilet. Notre amendement rejoint celui qui vient d'être défendu. Dans un parc HLM très important, comment peut-on conduire une enquête chaque année sans gêner le service ? Il en coûtera, on l'a dit, 50 francs, sans compter l'ensemble du personnel qui devra se mobiliser, les locataires qui déménagent, ceux qui emménagent... Un an, c'est donc trop court. Si l'on fait le calcul, la réalisation d'une enquête chaque année coûtera environ 140 millions, soit 10 p. 100 du montant de la recette. Pour la bonne gestion des organismes, nous proposerons de ne le faire que tous les deux ans.

M. le président. La parole est à M. Michel Grandpierre, pour soutenir l'amendement n° 44.

M. Michel Grandpierre. Notre amendement est pratiquement identique et tend au même but.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les trois amendements n°s 50, 72 et 44 ?

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé tous ces amendements, car ils sont contraires aux décisions de la commission, qui, lors de l'examen au fond du projet de loi, a retenu, je vous le rappelle, le principe d'une enquête annuelle sur les revenus de l'année $n - 2$. De plus, l'amendement n° 81 rectifié proposé par M. Deprez aboutit au même résultat d'économie et est préférable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements ?

M. le ministre délégué au logement. Je comprends bien le souci, notamment de M. Beaumont, de diminuer les coûts. Mais le surloyer a pour assiette les revenus de l'année $n - 2$. Si l'enquête était réalisée tous les deux ans, elle porterait parfois sur l'année $n - 3$, ce qui ne me paraît pas opportun. Je crois donc qu'il est sage d'en rester à l'enquête annuelle. Le Gouvernement se ralliera donc à l'amendement de M. Deprez, qui atteint l'objectif de diminution de coût mais conserve le principe d'une enquête annuelle, en la faisant porter sur les locataires qui ne bénéficient pas de l'APL, ce qui réduira son coût de la moitié.

Le Gouvernement est donc défavorable aux amendements n°s 50, 72 et 44.

M. le président. La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. L'objectif de recherche d'économies que je poursuivais par mon amendement me semble être satisfait puisque la proposition de M. le ministre serait de faire une enquête tous les ans mais sur la moitié des logements. En outre, l'enquête s'en trouverait mieux actualisée. Je me rallie donc volontiers à cette solution et, compte tenu de ces explications, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 50 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 72.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Gonnot et M. Klifa ont présenté un amendement, n° 16, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : "renseignements" insérer les mots : "concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer". »

La parole est à M. Joseph Klifa.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Il nous a semblé utile de préciser que les ressources concernent l'ensemble des personnes vivant au foyer, et non pas seulement le titulaire du bail.

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

M. le ministre délégué au logement. C'est un amendement de précision qui est le bienvenu. Le Gouvernement y est favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16.
(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Deprez et M. Meylan ont présenté un amendement, n° 81 rectifié, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante :

« L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est pas tenu de présenter cette demande aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Christian Daniel, pour défendre cet amendement.

M. Christian Daniel. Une bonne application du surloyer nécessite bien sûr la connaissance la plus exacte possible des ressources des locataires. Mais nous avons bien conscience du coût d'une enquête menée dans l'ensemble du parc. L'amendement n° 81 rectifié permet donc de cibler les locataires qui seront l'objet de cette enquête. En effet, on peut présumer que les locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ne rentrent pas dans les conditions de ressources pour l'application du surloyer. L'amendement permettra, par conséquent, de réduire l'ampleur de l'enquête – elle ne porterait plus que sur à peine la moitié des locataires – et donc son coût, sur lequel certains collègues viennent d'appeler notre attention.

Je pense que la commission peut être favorable à cet amendement.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a accepté cet amendement, qui devrait effectivement permettre de réduire de 50 p. 100 à peu près le coût des enquêtes. Nous savons que les offices sont informés par les caisses d'allocations familiales des personnes locataires recevant une aide personnalisée au logement.

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

M. le ministre délégué au logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 81 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 30, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, insérer les alinéas suivants :

« La demande de renseignement précitée devra être obligatoirement validée par la Commission nationale informatique et Liberté.

« Le questionnaire devra faire mention de cette validation. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Les renseignements que les locataires devront communiquer à l'organisme HLM dont ils dépendent feront l'objet d'un traitement spécifique. Ce traitement procède directement de données qui appartiennent à la vie privée des personnes. Il apparaît donc que la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, qui régit les traitements automatisés d'informations nominatives, doit s'appliquer au cas prévu par le texte proposé pour l'article L. 441-9 du projet de loi.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. Le principe de cet amendement aurait pu être retenu. Mais nous voudrions éviter des questionnaires multiples, même s'ils répondent aux critères de la CNIL. Nous souhaitons plutôt, comme je le propose dans mon rapport, que le questionnaire d'enquête soit élaboré uniquement sur le plan national avec avis favorable de la CNIL.

L'amendement a donc été repoussé.

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

M. le ministre délégué au logement. L'enquête sur les ressources des locataires relève de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Le formulaire d'enquête devra donc être soumis à la Commission nationale de l'informatique et des libertés. L'amendement n° 30 est déjà satisfait par ladite loi. En conséquence, le Gouvernement y est défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 19, ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : "montant", insérer le mot : "maximum". »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Cet amendement se justifie par le souci de laisser aux conseils d'administration des organismes une certaine marge, en cas d'indemnité pour non-transmission par les locataires des éléments servant à déterminer le supplément de loyer. Il est inutile de pénaliser davantage des familles, qui connaissent déjà des difficultés.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement parce que, si le décret fixe un montant maximum, on ne sait pas qui va décider du montant de l'indemnité. Le conseil d'administration de l'organisme n'est pas le mieux placé puisque, par hypothèse, il sera en conflit avec le locataire qui aura élevé cette contestation. Il y aurait là un risque d'arbitraire. Toutefois, l'essentiel est effectivement que l'indemnité soit plafonnée.

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

M. le ministre délégué au logement. Même avis !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

APRÈS L'ARTICLE L. 441-9
DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Bur a présenté un amendement, n° 82 corrigé, ainsi rédigé :

« Après le texte proposé pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'article suivant :

« Art. L. 441-1. – Il est procédé à la révision du montant du supplément de loyer de solidarité en cas de cessation d'activité pour cause de retraite, invalidité, accident du travail ou handicap, chômage total ou partiel indemnisé, interruption de travail supérieure à six mois, pour raisons de santé du locataire ou de l'une des personnes vivant au foyer et dont les ressources ont été prises en compte dans la détermination de ce montant dans les conditions prévues aux articles L. 441-3 et L. 441-9.

« La révision du montant du supplément de loyer de solidarité est également effectuée si le conjoint du locataire est soit décédé, soit absent du domicile en raison d'une décision de justice, ou en cas d'arrivée au foyer d'une personne à charge.

« Les conditions d'application de cette révision sont fixées par décret. »

Cet amendement n'est pas défendu.

ARTICLE L. 441-10 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 20, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du texte proposé pour l'article L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "situation des logements", insérer les mots : "et à celui du département du siège de l'organisme". »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. C'était un amendement de coordination avec celui présenté sur le texte proposé pour l'article L. 441-7.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. Défavorable !

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement, n° 7, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du texte proposé pour l'article L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, en vue de" le mot : "permettant". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre délégué au logement. Avis favorable !

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

M. le président. M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement n° 8, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des Assemblées, un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Au cours de l'élaboration de mon rapport, je me suis aperçu que les éléments dont on pouvait disposer étaient extrêmement éparpillés. Il m'a semblé utile que le Gouvernement dépose tous les ans sur le bureau de l'Assemblée un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

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

M. le ministre délégué au logement. Beaucoup d'argent public est consacré au logement social, qu'il s'agisse d'aide à la pierre ou d'aide à la personne. Il est donc normal d'assurer l'information régulière du Parlement. Le Gouvernement se range à cette sage proposition de la commission. Il est favorable à l'amendement n° 8.

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

ARTICLE L. 441-11 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Guyard, M. Glavany et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 73, ainsi rédigé :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Dominique Dupilet.

M. Dominique Dupilet. Les organismes HLM qui n'ont pas procédé à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 peuvent être soumis à des procédures de contrôle qui existent déjà dans la réglementation. Nous pensons qu'ils n'ont pas à être ponctionnés de surcroît par des sanctions financières.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission ne peut pas accepter l'amendement n° 73 puisqu'elle a adopté sans modification le texte proposé pour l'article L. 441-11. Elle l'a donc repoussé.

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

M. le ministre délégué au logement. Le Gouvernement est évidemment défavorable à un amendement qui supprimerait toute sanction pour des organismes qui n'appliqueraient pas la loi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 73.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 21 corrigé et 51.

L'amendement n° 21 corrigé est présenté par Mme Jambu et les membres du groupe communiste; l'amendement n° 51 est présenté par MM. René Beaumont, Gérard Voisin et Jean-Pierre Foucher et Meylan.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation, supprimer le mot : "annuelle". »

La parole est à M. Michel Grandpierre, pour soutenir l'amendement n° 21 corrigé.

M. Michel Grandpierre. Il s'agit d'un amendement de coordination avec ceux présentés aux articles L. 441-3 et L. 441-9.

M. le président. La parole est à M. René Beaumont, pour soutenir l'amendement n° 51.

M. René Beaumont. A mon avis, cet amendement n'a plus d'objet. En tout cas, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 51 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 21 corrigé ?

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable, pour les mêmes raisons qu'elle avait repoussé l'amendement n° 29.

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

M. le ministre délégué au logement. Avis identique !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21 corrigé.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Daniel a présenté un amendement, n° 102, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement", insérer les mots : ", à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public,". »

La parole est à M. Christian Daniel.

M. Christian Daniel. Cet amendement permet de faire une distinction entre deux types de gestion financière des organismes et de ne pas appliquer les sanctions lorsque les diligences relèvent de la responsabilité d'un comptable public.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. Cet amendement n'a pas été examiné par la commission, mais, à titre personnel, j'y suis extrêmement favorable car cette précision permet de lever une ambiguïté du projet de loi.

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

M. le ministre délégué au logement. Il nous paraissait implicite que l'organisme HLM ne soit pas tenu responsable d'une éventuelle inaction d'un comptable public, mais M. Daniel a raison de le préciser. Cela va sans dire, mais c'est encore mieux en le disant. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 102.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 102.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 49, ainsi libellé :

« Après les mots : "au profit de", rédiger ainsi la fin du dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation : "l'entretien et de la réhabilitation des immeubles du patrimoine social". »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Les organismes d'habitation à loyer modéré, notamment ceux qui procèdent encore à de nouvelles constructions, connaissent d'importantes difficultés financières qui limitent la réalisation de leurs missions. Tout prélèvement supplémentaire peut les conduire à l'asphyxie complète. C'est pourquoi la pénalité prévue à l'article L. 441-11, dans le cas où l'organisme n'aurait pas procédé aux enquêtes sur les revenus et la situation des locataires, doit profiter exclusivement au logement social.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, qui, dans sa forme, ne signifie pas grand-chose et qui, de surcroît, supprime une indication juridiquement précise.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 49.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

ARTICLE L. 441-12 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 17, libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 441-12. – Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué au logement. Le texte proposé pour l'article L. 441-12 rend le surloyer applicable aux locataires même si le contrat de location ne l'a pas expressément prévu, mais les relations entre le propriétaire et le locataire peuvent dépendre de conventions autres que les baux, par exemple certaines conventions de financement des logements qui ne prévoient pas le surloyer.

Pour éviter toutes difficultés d'interprétation, le Gouvernement vous propose, par cette nouvelle rédaction de l'article L. 441-12, de rendre applicable le surloyer, nonobstant toute convention contraire.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission avait estimé que le texte proposé pour l'article L. 441-12 faisait double emploi avec l'article 7 du projet de loi. Elle avait donc proposé de supprimer ce dernier. Compte

tenu des explications du ministre, la commission se range à l'avis du ministre et est favorable à l'amendement n° 17.

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

ARTICLE L. 441-13 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1, libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 441-13 du code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 441-13.* – Les dispositions de la présente section sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué au logement. Il s'agit d'un amendement rédactionnel, qui améliore, me semble-t-il, la rédaction proposée pour l'article L. 441-13 relatif au champ d'application du surloyer.

Le surloyer sera applicable aux logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et conventionnés, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2. Cela concerne pour l'essentiel, outre les organismes d'HLM et les SEM, les logements conventionnés après réhabilitation PALULOS des collectivités locales, les établissements publics à caractère administratif et les bailleurs du secteur parapublic tels que les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations.

Je précise que le surloyer est applicable aux logements conventionnés des SEM, en application de l'article L. 481-3 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit donc d'un amendement rédactionnel destiné à bien définir le champ d'application du surloyer.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a adopté l'amendement n° 1.

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

ARTICLE L. 441-14 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 2, troisième rectification, ainsi rédigé :

« Substituer au dernier alinéa de l'article 1^{er} les deux alinéas suivants :

« *Art. L. 441-14.* – Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'État accordés par le Crédit foncier de France, aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.

« *Art. L. 441-15.* – Un décret en Conseil d'État détermine en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section. »

Sur cet amendement, M. Assouad et M. Patrick Trémège ont présenté un sous-amendement, n° 92, ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa de l'amendement n° 2, troisième rectification, insérer l'alinéa suivant :

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. »

La parole est à M. le ministre, pour soutenir l'amendement n° 2, troisième rectification.

M. le ministre délégué au logement. Il s'agit de ne pas appliquer le surloyer à des logements qui ont le caractère de logements intermédiaires, dont l'attribution est subordonnée à des plafonds de ressources et dont les plafonds de loyers sont supérieurs à ceux des logements HLM. C'est le cas des logements PLA du Crédit foncier de France et, dans les départements d'outre-mer, des immeubles à loyer moyen. L'amendement exclut aussi les logements financés à l'aide des prêts conventionnés des banques et établissements financiers. Aucun plafond de ressources n'est applicable pour l'accès à ces logements, ce qui ne rend pas possible la mise en œuvre du surloyer.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. Nous sommes favorables à l'amendement du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Lionel Assouad, pour soutenir le sous-amendement n° 92.

M. Lionel Assouad. Ce sous-amendement répond simplement à un objectif de clarté. En effet, pour lever toute ambiguïté, il paraît nécessaire de préciser que les dispositions relatives au loyer de solidarité ne s'appliquent pas aux logements privés ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, l'ANAH.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement ?

M. Joseph Klifa, rapporteur. Le sous-amendement n'a pas été examiné par la commission, mais, à titre personnel, j'y suis favorable. Il correspond d'ailleurs à la proposition du Gouvernement.

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

M. le ministre délégué au logement. Il s'agit effectivement d'une précision utile et le Gouvernement y est favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 92.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2, troisième rectification, modifié par le sous-amendement n° 92.

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

APRÈS L'ARTICLE L. 441-14 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Guyard, M. Glavany et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 74, ainsi rédigé :

« Après le texte proposé pour l'article L. 441-14 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'article suivant :

« La ressource provenant du paiement du supplément de loyer de solidarité défini à l'article L. 441-3, est affectée à l'organisme d'habitation à loyer modéré qui l'exige pour financer des actions pour les plus démunis. »

La parole est à M. Dominique Dupilet.

M. Dominique Dupilet. Au cours de la discussion budgétaire, nous avons déjà dit que, dans la situation économique et sociale actuelle de notre pays, il était indécent de prélever un impôt sur les organismes d'HLM, au nom d'une conception étrange de la solidarité.

Tandis que vous allégez les charges des entreprises, vous alourdissez la gestion des organismes HLM. Vous dites qu'ils bénéficient de la solidarité nationale. Mais lorsque l'Etat subventionne à hauteur de 12,5 p. 100 un logement neuf PLA, il récupère une TVA de 20,6 p. 100. L'Etat bénéficie donc du logement social et, en plus, il veut ponctionner les organismes de plus en plus déficients et dont vous connaissez aujourd'hui la capacité d'autofinancement : elle était de 5 milliards en 1993, elle est nulle aujourd'hui et elle deviendra négative en l'an 2000 !

En réalité, ce projet n'est en discussion que pour honorer la première partie de la loi de finances pour 1996, qui prévoit un prélèvement de 400 millions sur les surloyers. Le logement social est donc traité comme un contribuable. L'obligation de surloyer ne pourrait se concevoir que si son produit restait au sein des organismes pour financer des actions en direction des plus démunis. D'où notre amendement.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement parce que l'on ne peut pas à la fois demander plus de liberté de gestion pour les offices et leur imposer un cadre rigide.

Le produit des surloyers sera affecté au budget global des HLM, qui, bien sûr, en feront l'usage qu'ils considèrent le plus efficace. On n'a pas à leur imposer une contrainte par une disposition législative.

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

M. le ministre délégué au logement. Avis identique : défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 74. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 1^{er} du projet de loi, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 1^{er} du projet de loi, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 1^{er}

M. le président. MM. René Beaumont, Gérard Voisin, Jean-Pierre Foucher et Meylan ont présenté un amendement, n° 52 rectifié, ainsi rédigé :

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

« A titre transitoire, les renseignements visés à l'article L. 441-9, détenus par les organismes

d'H.L.M. à partir d'enquêtes réalisées au deuxième semestre 1995 peuvent être pris en compte pour le calcul du supplément de loyer de solidarité perçu en 1996. »

La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. Cet amendement est inspiré par un souci d'efficacité.

L'instauration d'un surloyer avait été annoncée dès la première lecture de la loi de finances et, comme cette mesure devait être d'application immédiate, au 1^{er} janvier 1996 – je pense qu'elle sera décalée de quelques semaines, vu la nécessité de la deuxième lecture, mais l'application sera tout de même très rapide –, de nombreux offices se sont déjà lancés dans l'enquête, vu sa complexité et sa longueur.

L'amendement vise simplement à valider les enquêtes qui ont été lancées au cours du deuxième semestre, au cours du quatrième trimestre même.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a accepté cet amendement. Il faut tout de même préciser que l'article L. 441-9 mentionné est l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation. C'est une précision importante.

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

M. le ministre délégué au logement. En 1996, les surloyers seront calculés à partir des ressources de l'année 1994. Le projet de loi ne précise pas à quelle période de l'année l'organisme d'HLM doit réaliser l'enquête. Si celle-ci a déjà été réalisée au deuxième semestre de 1995, rien ne s'oppose à l'utilisation des renseignements après la publication de la loi, mais à condition qu'il s'agisse bien des renseignements afférents à l'année 1994. Le Gouvernement est tout à fait favorable à l'amendement de M. Beaumont à condition que l'on ajoute cette précision. C'est la raison pour laquelle il a déposé un sous-amendement.

M. le président. Le Gouvernement a en effet présenté un sous-amendement, n° 104, ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 52 rectifié, après les mots : "deuxième semestre 1995", insérer les mots : "et portant sur les ressources de l'année 1994". »

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Joseph Klifa, rapporteur. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 104.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 104.

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

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 86, ainsi rédigé :

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

« Le premier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante :

« En cas de demande de mutation à l'intérieur du patrimoine d'un même organisme d'habitations à loyer modéré ou entre organismes dans un même

département, il n'est pas tenu compte des règles relatives aux conditions de ressources pour l'attribution du logement.»

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Cet amendement se justifie par la nécessité de faciliter les mutations à l'intérieur du parc HLM, notamment en cas de sous-occupation des logements.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

Le problème de la sous-occupation est réglé par l'amendement n° 9, adopté par la commission.

L'amendement du groupe communiste est beaucoup plus large et, comme je l'expliquais lors de l'examen de l'amendement n° 59, on ne peut autoriser toutes les mutations à l'intérieur du parc HLM, quelles que soient les ressources des personnes concernées.

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

M. le ministre délégué au logement. Identique à l'avis très sage de la commission : défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 86. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement, n° 9, libellé comme suit :

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

« L'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« En cas de sous-occupation du logement, le locataire peut, à sa demande, se voir attribuer un nouveau logement correspondant à ses besoins sans que lui soient opposables les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Cet amendement vise à régler le problème de la sous-occupation des logements HLM.

Actuellement, des retraités dont les enfants sont partis et qui occupent un grand logement ne peuvent obtenir un logement plus petit du fait qu'ils dépassent le plafond de ressources et que le changement de local est assimilé à une nouvelle location.

Cette situation est absurde. Elle condamne des personnes à vivre dans un logement devenu trop grand pour elles, ce qui les contraint à payer un loyer et éventuellement un surloyer.

En plus, ce système bloque l'attribution des logements qui font l'objet d'une forte demande.

Cet amendement propose donc que, dans cette hypothèse, les plafonds de ressources ne soient pas opposables aux locataires qui demandent à changer de logement. Il supprime une disposition du code de la construction et de l'habitation sur les changements de logement, inappliquée faute de textes d'application.

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

M. le ministre délégué au logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, car ce dernier apporte une dérogation mesurée à la règle du plafond de ressources.

Si un locataire HLM occupe un logement trop grand, par exemple des parents dont les enfants sont devenus autonomes, il paraît possible de lui attribuer un logement plus petit, même en cas de dépassement du plafond de ressources.

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

M. le président. MM. René Beaumont, Gérard Voisin et Michel Meylan ont présenté un amendement, n° 53, ainsi libellé :

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

« L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 442-5. – Les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 ne sont pas opposables pour l'attribution des logements dans les grands ensembles et les quartiers dégradés mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts. »

La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. Cet amendement se justifie par la volonté de contribuer au rééquilibrage social dans les quartiers les plus difficiles, qui a été souvent évoqué ici.

Il s'agit de ne pas appliquer la règle du surloyer dans les grands ensembles et les quartiers dégradés prévus dans le code général des impôts de façon à permettre éventuellement à des gens dépassant de plus de 40 p. 100 le plafond de ressources d'habiter dans ces secteurs.

Il ne devrait pas y avoir de nombreuses dérogations dans ce domaine, mais des cas peuvent se présenter et ce serait dommage de les refuser. C'est plus une question de principe.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement car, même dans les quartiers difficiles, on ne peut pas admettre qu'un logement social soit attribué à des personnes dépassant nettement le plafond de ressources d'attribution.

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

M. le ministre délégué au logement. Le Gouvernement est très sensible au maintien de la diversité sociale. Il y a effectivement des endroits où il est justifié d'apporter certaines atténuations aux règles d'attribution des logements sociaux afin de corriger les déséquilibres dans la population qui occupe ces ensembles. Le Gouvernement y travaille et, dans les prochaines semaines, dans le cadre du plan national d'intégration urbaine, il prendra un décret fixant les conditions dans lesquelles il pourra être dérogé à la règle du plafond de ressources dans certains quartiers. Votre souci sera donc pris en compte, monsieur le député.

Cela dit, le Gouvernement est hostile à cette suppression pure et simple de la règle du plafond de ressources qui est ainsi proposée. Je me permets de vous demander le retrait de votre amendement, dont il sera parfaitement tenu compte dans les prochaines semaines.

M. le président. Monsieur Beaumont, retirez-vous l'amendement ?

M. René Beaumont. J'ai bien compris que personne ne voulait le voir ici (*Sourires*) mais qu'on le retrouverait dans trois semaines dans un autre texte. Je le retire donc volontiers.

M. le président. L'amendement n° 53 est retiré.

Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 43, ainsi rédigé :

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

« Les hausses de loyers sur l'ensemble du territoire national devront rester dans les limites de ce qu'elles étaient en 1995 en Ile-de-France. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Depuis la loi Méhaignerie de 1986, la masse des loyers, c'est-à-dire ce qu'encaissent les propriétaires, est passée de 97 à 184 milliards de francs. Cette hausse est tout à fait préjudiciable au pouvoir d'achat des familles et alimente la spéculation immobilière et la crise du logement. C'est pourquoi notre groupe propose le blocage des loyers sur l'ensemble du territoire dans les limites de ce qu'ils étaient en 1995 en Ile-de-France.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, qui n'est techniquement pas très défendable et qui, en plus, sort du champ d'application de la loi.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 43.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 26, ainsi rédigé :

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

« Les sommes provenant de l'imposition du supplément de loyer de solidarité seront utilisées, en priorité à l'entretien et à la réhabilitation des immeubles du patrimoine de l'organisme bailleur. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Même défense que pour l'amendement n° 49. Je n'y reviens donc pas.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 48, ainsi rédigé :

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

« I. – Le taux de la TVA sur l'ensemble des dépenses liées à la construction effectuées par les offices HLM est ramené à 5,5 p. 100.

« II. – Les dispositions des articles 31-1-1^{er}e, 150 M du code général des impôts sont abrogées. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. Cet amendement propose, pour partir des principes de justice sociale et de solidarité, de considérer le logement comme un bien de première nécessité auquel est appliquée une TVA réduite à 5,5 p. 100. Il n'est plus supportable pour les familles qui connaissent un pouvoir d'achat faible et en réduction continue de consacrer tous les mois un tiers de leurs revenus à leur logement.

En France, plus de la moitié des salariés, sur un total de 19 millions, perçoivent un salaire inférieur à 8 250 francs. En région parisienne, dans les nouvelles

constructions dites sociales, c'est-à-dire ayant bénéficié d'un PLA, le F 2 s'élève à 2 500 francs, le F 3 à 3 000 francs et le F 4 à 4 000 francs, et vous voulez encore augmenter les loyers en imposant un surloyer à des familles qui n'ont que des revenus tout à fait moyens. C'est une mauvaise solution.

Ramener la TVA à 5,5 p. 100 sur l'ensemble des travaux de construction effectués par les organismes HLM permettrait de faire baisser les loyers.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement. Je rappelle que nous discutons du supplément de loyer de solidarité et non pas de la fiscalité.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 2

M. le président. « Art. 2. – La dernière phrase de l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogée. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 55 et 75.

L'amendement n° 55 est présenté par M. Sarre ; l'amendement n° 75 est présenté par M. Guyard, M. Glavany et les membres du groupe socialiste.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 2. »

La parole est à M. Georges Sarre, pour soutenir l'amendement n° 55.

M. Georges Sarre. La loi Besson prend en compte, pour le calcul des surloyers, des plafonds de ressources spécifiques aux occupants des immeubles appelés ILM 28, c'est-à-dire construits en application de la loi Loucheur du 13 juillet 1928.

Cette disposition est logique puisque les locataires des ILM 28 doivent justifier à leur entrée dans les lieux de revenus nettement supérieurs au plafond PLA. Pourtant, le Gouvernement souhaite, par l'article 2 du présent projet, supprimer cette spécificité, ce qui conduirait à déterminer des surloyers excessifs calculés à partir des plafonds PLA.

Cette disposition aurait pour conséquence que les occupants de ces appartements, qui doivent justifier à leur entrée dans les lieux, de revenus nettement supérieurs au plafond PLA, se verraient appliquer un surloyer calculé à partir des plafonds PLA et non à partir de ceux spécifiques aux logements dits ILM 28.

Dans un souci de stabilité de la situation juridique des locataires des ILM 28 et dans un souci d'équité, je propose de supprimer l'article 2 du projet présenté par le Gouvernement de manière que les surloyers des ILM 28 restent déterminés par un plafond de ressources supérieur de 50 p. 100 à celui applicable dans les autres catégories d'habitat social.

M. le président. La parole est à M. Dominique Dupilet, pour soutenir l'amendement n° 75.

M. Dominique Dupilet. M. Sarre vient d'exposer le fond du problème. Nous proposons de supprimer l'article 2 car la disposition prévue par la loi Besson, qui

limite l'application du surloyer au locataire concerné en fixant pour le calcul du supplément de loyer un plafond de ressources PLA majoré de 50 p. 100, est suffisante. Il est inutile d'introduire un surloyer supplémentaire.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission, qui a adopté l'article 2 sans modification, a repoussé ces amendements de suppression.

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

M. le ministre délégué au logement. L'article 2 concerne les ILM 28.

Depuis la loi de janvier 1989, ces logements ont un statut similaire à celui des logements HLM. L'arrêté de décembre 1989 a fixé pour ces logements ILM 28, les mêmes plafonds de ressources, les mêmes plafonds de loyers que pour les logements HLM. Il n'y a plus de plafond de ressources spécifique aux ILM 28. Il n'y a qu'une différence, c'est que le surloyer n'était applicable qu'à partir d'un dépassement de 50 p. 100 du plafond de ressources, qui est d'ailleurs voisin des 40 p. 100 prévus par le projet de loi.

Si les locataires des ILM 28 ont les mêmes avantages que les locataires HLM, on ne voit pas bien pourquoi on maintiendrait un privilège en ce qui concerne le surloyer. Le Gouvernement est donc défavorable aux amendements proposés.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n^{os} 55 et 75.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

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

Je mets aux voix l'article 2.

(L'article 2 est adopté.)

Après l'article 2

M. le président. M. Béteille et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement n^o 103, ainsi libellé :

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

« Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L. 443-12, un article L. 443-12-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12-1. – Le montant des suppléments de loyer versés au cours des cinq années qui précèdent la cession est déduit du prix à payer par le locataire qui achète le logement d'habitation à loyer modéré qu'il occupe. »

La parole est à M. Raoul Béteille.

M. Raoul Béteille. L'un des ressorts du texte que nous examinons, comme celui de la loi du 23 décembre 1986, est d'inciter les locataires dont les ressources dépassent les plafonds prévus à rester cependant dans leur logement. Il y a à cela plusieurs très bonnes raisons, surtout quand, comme moi, on voit ce qui se passe dans certains quartiers difficiles.

J'ai pensé, et mes collègues du RPR avec moi, que l'un des moyens d'atteindre ce but était de permettre à celui qui paie un surloyer de le déduire de la somme qu'il aura à payer pour acheter son logement. Cette « capitalisation » poussera les gens ayant des ressources dépassant le plafond à acheter leur appartement et à rester à l'endroit où se trouve ledit appartement.

Il y a là, je crois, une piste intéressante. J'aurais préféré éviter le maximum de cinq ans prévu par mon amendement tel qu'il vous est soumis, mais j'ai compris qu'il était plus sage d'être modeste, et j'ai essayé d'être sage. Cela m'arrive quelquefois. *(Sourires.)*

Je vous demande, mes chers collègues, d'adopter cet amendement.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission n'a pu examiner cet amendement mais, à titre personnel, et convaincu par les arguments de M. Béteille, j'y suis favorable. Cela facilitera la vente des logements HLM.

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

M. le ministre délégué au logement. Le Gouvernement ne peut qu'être favorable à cet amendement effectivement très sage de M. Béteille.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 103.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 10, ainsi libellé :

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

« L'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-2. – Les dispositions de la section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n^o 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Cet amendement vise à étendre le dispositif du supplément de loyer de solidarité au patrimoine des sociétés d'économie mixte dans les départements d'outre-mer et à faire appliquer dans l'ensemble du parc locatif social des DOM les mêmes règles, puisque les logements des sociétés anonymes d'HLM entrent déjà dans le champ d'application du projet de loi.

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

M. le ministre délégué au logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 10. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n^o 42, ainsi rédigé :

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

« Les expulsions et les saisies, les coupures d'eau, de gaz et d'électricité à l'encontre d'une personne de bonne foi sont interdites. Pour les mêmes raisons les poursuites judiciaires sont interdites ; les poursuites judiciaires et les procès en cours sont arrêtés. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. C'est au nom de la solidarité nationale et de la justice que vous proposez de voter le principe obligatoire du surloyer. C'est une mesure, nous l'avons dit, qui aboutit à affaiblir une nouvelle fois le pouvoir d'achat des familles modestes, qui relève de l'injustice et de la discrimination envers ceux qui, dans notre société, ont déjà des difficultés pour vivre décemment.

S'il est une décision que nous pouvons adopter dès aujourd'hui et qui relève véritablement de la solidarité, c'est l'interdiction des expulsions, des saisies, des coupures d'eau, de gaz et d'électricité à l'encontre d'une personne de bonne foi.

La peur des expulsions, des saisies, des coupures d'énergie ou d'eau est omniprésente chez les familles pauvres. Elle vivent de ce fait dans la honte et la culpabilité vis-à-vis de leurs enfants, de leurs voisins, et ne peuvent que se replier davantage sur elles-mêmes.

En réalité, nous savons bien que ces problèmes ne peuvent trouver de solution parcellaire. Le droit à l'énergie et à l'eau n'est pas dissociable du droit à un vrai logement et à un revenu décent. Il faut comprendre que le non-respect du droit à l'énergie entraîne le non-respect du droit à l'éducation. L'enfant qui a froid et qui ne peut faire ses devoirs parce que l'électricité est coupée ne peut apprendre comme tous les autres enfants.

En 1994, le seul budget de la communication de la direction de la distribution a été de 400 millions de francs, soit dix fois plus que les sommes allouées par la direction d'EDF aux usagers démunis. Est-il besoin de rappeler que les prélèvements de l'Etat sur les établissements publics atteindront 10 milliards en 1995 ? C'est dire que les moyens existent pour permettre l'accès à l'énergie pour tous les gens de bonne foi qui se trouvent démunis.

Les droits à la dignité sont menacés quand on procède à des coupures, à des saisies ou à des expulsions. Les expulsions sans relogement existent toujours en dépit de la loi Besson qui les interdit. Les familles vivent alors des situations dramatiques : enfants placés, parents qui se séparent. Des familles entières sont ainsi détruites et leurs membres viennent grossir les rangs des personnes à la rue.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, qui sort nettement du champ d'application de la loi.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 3

M. le président. « Art. 3. – Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les suppléments de loyer fixés en application du barème arrêté par la délibération du conseil d'administration du 8 novembre 1989 de la Régie immobilière de la ville de Paris en tant que la régularité de ces suppléments de loyer serait mise en cause à raison de l'annulation de cette délibération par la décision du Conseil d'Etat en date du 31 mars 1995. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 56 et 76.

L'amendement n° 56 est présenté par M. Sarre ; l'amendement n° 76 est présenté par M. Guyard, M. Glavany et les membres du groupe socialiste.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 3. »

La parole est à M. Georges Sarre, pour soutenir l'amendement n° 56.

M. Georges Sarre. L'article 3 du projet de loi a pour objectif de forcer le législateur à valider par la loi le barème de surloyer appliqué depuis 1989 par la Régie immobilière de la ville de Paris, alors même qu'il a été annulé pour illégalité par le Conseil d'Etat le 31 mars 1995.

Utilisant les méthodes opaques qui sont souvent les siennes, la RIVP n'avait jamais publié ce barème. Elle l'avait d'ailleurs établi en calculant des surloyers communs à plusieurs groupes d'immeubles aux caractéristiques tout à fait dissemblables, alors que la loi prévoit que les surloyers doivent être spécifiques à un immeuble ou à un groupe d'immeubles.

C'est pour ces deux raisons que la juridiction administrative a donné raison aux locataires qui ont assigné la RIVP en justice.

Il est donc inconcevable que nous soyons forcés à valider la pratique illégale d'une société de logements sociaux dont la gestion, dans le domaine des surloyers, avait déjà été mise en cause par un rapport de la chambre régionale des comptes d'Ile-de-France en 1994.

De surcroît, l'article 3 prévoit de valider ce barème « sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée ». Or l'arrêt du Conseil d'Etat date de mars 1995. Les locataires de la RIVP qui ont assigné cette société devant le juge civil l'ont fait après le jugement du Conseil d'Etat. Pourquoi donc ? Pour en demander l'application ! Il est évident que, pour des raisons de délai, leur recours est encore en première instance. Une décision ayant l'autorité de la chose jugée n'interviendra donc pas avant un certain temps, peut-être plusieurs années.

Cet article a pour unique objet d'obliger le juge d'instance à débouter les plaignants de leurs demandes. Eviter ce déni de justice est une raison supplémentaire pour laquelle je vous demande, mes chers collègues, d'adopter le présent amendement. Le droit ne doit pas être bafoué par le législateur.

M. le président. La parole est à M. Jean Glavany, pour soutenir l'amendement n° 76.

M. Jean Glavany. Effectivement, avec l'article 3, on touche, si je puis dire, à des problèmes de moralité publique. Et je ferai volontiers mien l'exposé que vient de faire à l'instant mon collègue Georges Sarre.

En effet, le barème des suppléments de loyer qui avait été arrêté par la délibération du conseil d'administration de la Régie immobilière de la ville de Paris et qu'on nous demande de valider *a posteriori*, sept ans plus tard, avait été annulé par une décision du Conseil d'Etat du 31 mars 1995. Celle-ci était intervenue – resituons-la dans son contexte – après une mise en cause très sévère de la gestion de la RIVP par la chambre régionale des comptes d'Ile-de-France dont le rapport, transmis au conseil de Paris au début du mois de juillet 1994 – mon collègue Georges Sarre le sait sans doute mieux que moi, qui ne suis pas un élu parisien –, avait été débattu à la mi-juillet par ce même conseil.

Plus d'un an plus tard, on nous demande de valider la mesure annulée pour illégalité par le Conseil d'Etat. Je le dis ici très clairement, la pratique de la validation législative est tout à fait condamnable et très choquante. Elle est très choquante du point de vue de la morale : on ne peut pas effacer de la sorte des fautes commises, parce que, sept ans plus tard, nous sommes saisis par des réseaux d'influence parisiens que chacun connaît bien dans cet hémicycle et qui voudraient qu'on passe l'éponge

sur des sujets qui fâchent. C'est d'autant plus choquant que, au même moment, le présent texte prévoit l'instauration d'un impôt nouveau – j'appelle les choses par leur nom – qui frappera des catégories sociales que l'on prétend favorisées, mais qui se situent en fait parmi des couches moyennes, qui n'ont bénéficié en rien des privilèges dont le ministre veut nous faire croire qu'ils ont existé pendant des années. Il s'agit certes de gens dont les ressources sont peut-être aujourd'hui au-dessus des plafonds, mais ces plafonds n'ont pas été revalorisés comme ils l'auraient dû l'être, comme l'a fait remarquer d'une manière fort pertinente M. le rapporteur. Il s'agit de gens qui n'ont pas bénéficié forcément de grandes conditions de confort pendant des dizaines d'années et qui maintenant vont devoir payer cet impôt nouveau. Et, pendant ce temps-là, on va blanchir les irrégularités de la ville de Paris ! Je trouve cela moralement insoutenable !

Je vous demande donc, mes chers collègues, de supprimer cet article, qui serait contraire à une certaine tradition du droit français. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission, qui a adopté l'article 3 sans modification, a repoussé ces amendements de suppression.

Je tiens tout de même à préciser à M. Glavany et à M. Sarre que la décision du Conseil d'Etat ne porte pas sur les structures du barème mais sur la notion de globalité du parc immobilier de la RIVP sur Paris, alors que, théoriquement, celle-ci aurait dû dissocier ses immeubles. Elle les a considérés comme un tout patrimonial, et c'est là que réside son erreur. Mais, s'agissant des structures du barème, personne n'a contesté les surloyers appliqués.

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

M. le ministre délégué au logement. Comme l'a souligné le rapporteur, il ne s'agit que d'un problème de forme.

M. Jean Glavany. CQFD !

M. le ministre délégué au logement. La RIVP avait simplement omis de justifier pourquoi elle avait considéré l'ensemble de ses logements comme faisant partie d'un même groupe d'immeubles. Je rappelle que le préfet avait donné son accord au barème de surloyers de la RIVP.

Le Gouvernement est donc défavorable à ces amendements.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n^{os} 56 et 76.

(*Ces amendements ne sont pas adoptés.*)

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. – Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré sont ceux en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Cette disposition présente un caractère interprétatif. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 4.

(*L'article 4 est adopté.*)

Article 5

M. le président. « Art. 5. – Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les barèmes de supplément de loyer devenus exécutoires avant la date de publication de la présente loi :

« – en tant qu'ils ont été établis en fonction du loyer du marché ou en fonction d'un plafond de loyer fixé par l'administration pour certaines catégories de logements à loyer modéré ;

« – en tant qu'ils n'ont pas été établis en fonction du nombre ou de l'âge des personnes vivant au foyer.

« Sous la même réserve, l'exigibilité des suppléments de loyer ne peut être contestée en tant que ceux-ci résultent des barèmes ainsi validés. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 57 et 77.

L'amendement n^o 57 est présenté par M. Sarre ; l'amendement n^o 77 est présenté par M. Guyard et M. Glavany et les membres du groupe socialiste.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 5. »

La parole est à M. Georges Sarre, pour soutenir l'amendement n^o 57.

M. Georges Sarre. L'article 5 de ce projet est la suite logique de l'article 3 : il vise, lui aussi, à faire valider par le législateur des barèmes de suppléments de loyer qui ont été annulés par les tribunaux administratifs soit parce qu'ils ne prenaient pas en compte l'intégralité des critères de calcul définis par la loi – et vous ne pouvez pas travestir les jugements –, soit parce que, ce qui est plus grave, ils incluaient des critères non prévus par la loi.

Je le répète, il me semble injustifiable que nous entérinions des barèmes illégaux. Le faire reviendrait à laisser les bailleurs sociaux entièrement libres des critères de choix donnant lieu à la perception d'un surloyer. Or, dans ce domaine, il faut des règles claires et précises, qui n'aggravent pas les inégalités entre locataires.

C'est pourquoi je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir adopter l'amendement n^o 57 qui tend à supprimer cet article. Et j'espère, monsieur le ministre, que vous n'agissez pas en vous souvenant que, il n'y a pas si longtemps, vous étiez adjoint au maire de Paris ! (*Exclamations 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. Jean Glavany, pour soutenir l'amendement n^o 77.

M. Jean Glavany. J'ai peur que mon collègue Georges Sarre n'ait des illusions d'optique.

Monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, je crains que vous n'ayez parlé un peu trop vite tout à l'heure à propos de l'article 3. Vous nous avez dit qu'il fallait valider les décisions de la RIVP parce que les erreurs commises étaient de pure forme, la régie ayant considéré son parc immobilier comme un tout, alors qu'elle aurait dû déterminer les surloyers par immeuble ou par groupe d'immeubles. Vous avez précisé que la décision du

Conseil d'Etat ne visait pas la structure des barèmes, laissant ainsi sous-entendre que si elle les avait concernés, il n'aurait pas été possible de faire procéder à une telle validation. Et vlan, deux articles plus tard, on touche aux barèmes ! Car, à l'article 5, on nous demande bien de valider *a posteriori* des barèmes illégaux, qui ont permis de loger dans certains logements des organismes concernés des gens qui, comme la chambre régionale des comptes l'a montré, avaient des revenus d'un million de francs. Et, sept ans plus tard, on voudrait nous faire dire que tout cela n'est pas grave, on voudrait que le Parlement valide ces exactions !

Là encore, je tiens à dénoncer le caractère moralement choquant de ce que l'on demande au Parlement de faire aujourd'hui. On lui fait jouer un drôle de jeu en termes de morale publique ! A la suite de mon collègue Georges Sarre, j'appelle l'attention du ministre, du rapporteur, de tous nos collègues : ne nous livrons pas à ce type de pratique qui, je le dis avec force, déshonorerait le Parlement.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission, ayant adopté l'article 5 sans modification, repoussé ces amendements de suppression. Je rappelle aussi à mes collègues que le principe du surloyer était accepté. En revanche, les critères présidant à sa détermination n'ayant pas été suffisamment encadrés, il y a eu, c'est vrai, des mises en œuvre à la limite de la marge.

M. Jean Glavany. Comment ça, « à la limite » !

M. Dominique Dupilet. Elles ont été condamnées, c'est différent !

M. Joseph Klifa, rapporteur. Mais étant donné que le principe même du surloyer a été admis, on ne saurait revenir sur les décisions qui ont été prises. J'estime que l'article 5, tel qu'il est rédigé, correspond à la réalité des choses.

M. Bernard Davoine. On se moque des tribunaux !

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

M. le ministre délégué au logement. Messieurs Glavany et Sarre, vous avez suffisamment montré que vous ne souhaitiez pas fondamentalement qu'il y ait de surloyers. Permettez tout de même que, au moment où nous instituons un tel principe, le Gouvernement puisse proposer de ne pas pénaliser les organismes HLM qui appliquaient déjà une telle mesure de justice sociale ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste. – 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. Jean Glavany. C'est honteux !

M. le président. La parole est à M. Georges Sarre.

M. Georges Sarre. Il est tout de même un peu fort de café, monsieur le ministre, que vous qui avez été pendant des années conseiller de Paris, adjoint au maire, vous cherchiez à faire croire à nos collègues de banlieue ou de province que la RIVP est une société HLM !

M. le ministre délégué au logement. Cela n'a rien à voir !

M. Georges Sarre. Comment ça, cela n'a rien à voir ? C'est pourtant ce que vous venez de dire !

M. Jean Glavany. Les propos de M. le ministre sont honteux !

M. Georges Sarre. Mes chers collègues avant de voter, réfléchissez bien à ce qu'on est en train de vous faire faire !

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

M. le ministre délégué au logement. Je crains, monsieur le député Sarre, que vous ne vous laissiez un peu aveugler par votre passion. Nous sommes à l'article 5, et je ne vois pas ce qui, dans cet article, vous permet de faire référence à la RIVP. Je vous laisse donc la responsabilité de vos propos.

En tout état de cause, il s'agit d'un article permettant de ne pas pénaliser les organismes qui ont eu le courage d'appliquer des surloyers. Mais je sais que vous, vous souhaitez défendre les locataires qui dépassent le plafond de ressources.

M. Jean Glavany. C'est honteux ce que vous dites !

M. le ministre délégué au logement. Telle n'est pas notre conception de la justice sociale ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 57 et 77.

(*Ces amendements ne sont pas adoptés.*)

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

Je mets aux voix l'article 5.

(*L'article 5 est adopté.*)

Article 6

M. le président. « Art. 6. – Les dispositions de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation entreront en vigueur à la date qui sera fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-14 et, au plus tard, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi.

« Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire des organismes n'entreront en vigueur que trois mois plus tard.

« Les dispositions de l'article L. 441-9 sont applicables dès la publication de la présente loi.

« Les barèmes établis en application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi cesseront d'avoir effet au plus tard à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 3, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 6, substituer aux mots : "L. 441-14", les mots : "L. 441-15 du même code". »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué au logement. C'est un amendement de coordination avec l'amendement n° 2, troisième rectification. L'article L. 441-14 étant devenu l'article L. 441-15, il faut tenir compte de ce changement de numérotation.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. Favorable !

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

M. le président. M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement, n° 11, ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 6, substituer au mot : "six" le mot : "quatre". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Il nous a semblé qu'il fallait préciser les choses. Cet amendement vise à accélérer l'entrée en vigueur du texte, en prévoyant qu'il prendra effet dans un délai de quatre mois à compter de sa publication. Ce délai semble raisonnable pour permettre à la fois la sortie du décret d'application et l'adaptation des organismes HLM aux nouvelles règles.

Les dispositions de l'article 9 du projet de loi de finances étant applicables dès le 1^{er} janvier 1996, il convient que la loi sur le supplément de loyer de solidarité prenne effet le plus rapidement possible pour soulager la trésorerie des organismes concernés.

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

M. le ministre délégué au logement. Favorable !

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

M. le président. M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement, n° 12, libellé comme suit :

« Après les mots : "en vigueur", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de l'article 6 : "qu'à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Cet amendement est rédactionnel.

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

M. le ministre délégué au logement. Favorable !

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

M. le président. M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement, n° 13, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 6, après le mot : "effet", insérer les mots : "lorsque la délibération prévue à l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation est exécutoire et". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Amendement de précision !

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

M. le ministre délégué au logement. Favorable !

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

M. le président. Mme Jambu et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 85, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 6 par les deux alinéas suivants :

« Les plafonds de ressources servant à l'attribution des logements HLM seront revalorisés dans un délai de trois mois suivant la promulgation de la présente loi.

« Les modifications devront tenir compte à la fois des situations particulières des occupants – retraité, couple sans enfant – et de la distorsion existant entre le coefficient de revalorisation actuellement en vigueur desdits barèmes et l'évolution du coût de la vie. »

La parole est à M. Michel Grandpierre.

M. Michel Grandpierre. La revalorisation des plafonds de ressources est d'autant plus urgente que leur niveau est bas. En dix ans, ils ont progressé deux fois moins vite que le SMIC, qui, lui-même, a connu une faible progression.

En grande banlieue, par exemple, un couple sans enfant avec un revenu mensuel de 13 400 francs dépasse le plafond de ressources de 40 p. 100. Les plafonds sont de 10 486 francs par mois pour un couple sans enfant avec un seul salaire et de 17 647 francs pour un couple avec deux enfants et toujours avec un seul salaire. Doit-on considérer que ces ménages font partie des privilégiés de la société ? Evidemment non !

Seule la revalorisation des plafonds de ressources peut permettre à tous les ménages à revenu moyen d'accéder à un logement en loyer modéré. Cela suppose évidemment une politique ambitieuse de relance de la construction sociale. Tel est l'objet de notre amendement.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement. Le relèvement massif des plafonds de ressources aurait deux conséquences néfastes et contradictoires.

M. René Beaumont. Effectivement !

M. Joseph Klifa, rapporteur. D'une part, il excluait la quasi-totalité du parc des locataires HLM du paiement du supplément de loyer, ce qui retirerait tout intérêt à la loi. D'autre part – et cela m'étonne que le groupe communiste propose un tel amendement –, il rendrait l'accès au parc locatif social plus difficile pour les plus démunis, qui seraient donc nettement en-dessous des plafonds, ce qui semble peu opportun dans le contexte actuel.

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

M. le ministre délégué au logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 85.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 6, modifié par les amendements adoptés.

(*L'article 6, ainsi modifié, est adopté.*)

Après l'article 6

M. le président. M. Guyard, M. Glavany et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 78, ainsi rédigé :

« Après l'article 6, insérer l'article suivant :

« Les plafonds de ressources fixés pour l'attribution de logements à loyer modéré visés à l'article L. 441-1 du CCH seront réévalués avant l'entrée en vigueur de la loi n°... du ... afin de prendre en

compte l'évolution de l'indice mensuel des prix à la consommation publié par l'INSEE constatée entre le 1^{er} janvier 1983 et le 31 décembre 1994 ».

La parole est à M. Jean Glavany.

M. Jean Glavany. Notre amendement n° 78 portant article additionnel relève de la même logique que celui que le groupe communiste vient de présenter sur les plafonds de ressources.

Comme nous l'avons d'ailleurs dit dans la discussion générale, vous êtes animé, monsieur le ministre, par une drôle de conception de la solidarité. Vous mettez en place un mécanisme, que je qualifierai d'autoritaire, qui repose sur la notion de dépassement des plafonds de ressources, sans avoir au préalable défini ou précisé celle des plafonds de ressources. Bref, vous saisissez le législateur pour fixer les seuils de dépassement, mais vous laissez aux technocrates le soin de décider, dans le secret du cabinet ministériel, des plafonds de référence. C'est là une bien curieuse construction juridique, qui pourrait d'ailleurs se révéler comme une faiblesse notoire de ce texte en faisant reposer un édifice législatif sur une base réglementaire. Drôle de conception de la hiérarchie des normes ! C'est d'ailleurs cette faiblesse qui a motivé le dépôt de notre question préalable et qui pourrait vous valoir quelques mauvaises surprises à l'avenir.

Et je ne parle pas seulement de droit, je parle aussi et surtout de pratique. Comme le disait à l'instant le représentant du groupe communiste, ces plafonds de ressources sont appliqués de manière très élastique. A quoi sert d'élaborer un mécanisme de sanction automatique se traduisant par le paiement d'un surloyer si l'actualisation des plafonds n'est pas, elle, automatique ? Quand je dis actualisation, je ne parle pas, je le précise, de l'actualisation annuelle qui a lieu en janvier, mais de la révision des barèmes. Vous le savez bien, monsieur le ministre, tous les organismes gestionnaires de logements sociaux ont accueilli votre projet avec la même protestation.

M. le ministre délégué au logement. Ah bon ?

M. Jean Glavany. Avant de parler de dépassement des plafonds de ressources, commencez par réviser les barèmes de ceux-ci ! C'est un cri unanime qui s'est élevé des rangs de ceux qui gèrent ces organismes, de ceux qui président les commissions d'attribution de logements. Les choses ne se passent pas toujours comme à Paris ou dans les Hauts-de-Seine : il y a des commissions d'attribution qui font sérieusement leur travail.

Depuis quand ces barèmes n'ont-ils pas été révisés ? Deux ans, bientôt trois ! On a, de ce fait, le sentiment d'un piège soigneusement élaboré : d'un côté, on taxe les dépassements, on crée un impôt sur les dépassements et, de l'autre, on les fabrique ! Il faut commencer par remédier à cette anomalie en faisant en sorte que l'évolution des barèmes soit logique.

Permettez-moi à cet égard de citer un excellent passage du rapport écrit de M. Klifa : « Il faut souligner que la revalorisation insuffisante des plafonds de ressources donnant accès à un logement locatif social a mécaniquement amené de nombreux foyers à se retrouver au-dessus de ces plafonds. De fait, on peut lire dans le rapport de M. Philippe Auberger sur le projet de loi de finances pour 1996 qu'entre 1980 et 1990 ces plafonds ont été abaissés de 4,4 fois le SMIC à 2,3 fois et qu'en francs constants ils ont été augmentés de 42 p. 100 alors que les prix ont crû de 84 p. 100 sur la même période. » Certes, j'ai bien vu la manœuvre consistant à citer pour référence la période 1980-1990. Mais depuis, la situation s'est aggravée puisque l'on ne touche plus du tout à ces barèmes.

Comprenez que ce mécanisme infernal qui consiste à taxer le dépassement en fabriquant du dépassement à haute dose mène les organismes HLM à leur propre perte. La moindre des choses que l'on puisse exiger aujourd'hui, c'est que le législateur impose au Gouvernement une révision régulière des barèmes pour que ce mécanisme infernal prenne fin.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement pour les mêmes motifs que ceux qui l'ont conduite à rejeter l'amendement précédent.

Selon M. Glavany, les offices sont très réticents à mettre en œuvre ces surloyers de solidarité. Mais si notre collègue avait été présent lors de la séance au cours de laquelle nous avons commencé la discussion de ce texte, il m'aurait entendu dire, comme je l'ai indiqué dans mon rapport écrit, que l'union nationale des fédérations d'organismes HLM attend avec impatience la mise en œuvre de cette loi.

M. Jean Glavany. Je n'ai pas évoqué ce point, mais la révision des barèmes !

M. le président. Mon cher collègue, je ne vous ai pas donné la parole. Si vous souhaitez l'avoir, vous me la demanderez lorsque que le Gouvernement se sera exprimé.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 78 ?

M. le ministre délégué au logement. On a évoqué l'évolution des plafonds de ressources. Il a été procédé à une actualisation et la proportion de ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond, qui était de 60 p. 100 il y a vingt-cinq ans, est aujourd'hui de 57 p. 100 : elle n'a donc pas évolué.

J'en viens au fond. En fait, monsieur le député, vous voulez faire de l'idéologie.

M. Jean Glavany. Et vous, que faites-vous ?

M. le ministre délégué au logement. Il vous paraît anormal de demander à un ménage ayant deux enfants et dont le revenu net imposable dépasse 28 000 francs en Ile-de-France et 18 000 francs en province un surloyer ou un supplément de loyer de solidarité de l'ordre de 210 francs en Ile-de-France et 35 francs en province. Et vous cherchez à entraîner les organismes HLM dans votre emballement idéologique. Ils ont tout de même un peu plus le sens des responsabilités et reconnaissent, eux, que l'instauration obligatoire d'un supplément de loyer de solidarité est le seul moyen permettant de concilier la mixité sociale, à laquelle nous tenons, et la justice sociale, à laquelle nous ne tenons pas moins. (*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. Léonce Deprez. Exact !

M. Jean Glavany. La question n'est pas là !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 78. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 7

M. le président. « Art. 7. – Les dispositions de la présente loi s'appliquent de plein droit, à la date de leur entrée en vigueur, aux baux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux. »

M. Klifa, rapporteur, a présenté un amendement, n° 14, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 7. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Klifa, rapporteur. Je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 14 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7.

(L'article 7 est adopté.)

Seconde délibération

M. le président. En application de l'article 101 du règlement, le Gouvernement demande qu'il soit procédé à une seconde délibération de l'article 1^{er} du projet de loi.

La seconde délibération est de droit.

La commission interviendra dans les conditions prévues à l'alinéa 3 de l'article 101 du règlement.

Je rappelle que le rejet des amendements vaut confirmation de la décision prise en première délibération.

Article 1^{er}

M. le président. L'Assemblée a adopté en première délibération l'article 1^{er} suivant :

« Art. 1^{er}. – I. – Le chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est intitulé : "Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. – Supplément de loyer de solidarité."

« II. – Il est créé, dans ce chapitre, une section 1 comportant les articles L. 441-1 à L. 441-2 et intitulée : "Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources."

« III. – Dans ce chapitre, l'article L. 441-3 est remplacé par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Supplément de loyer de solidarité

« Art. L. 441-3. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 10 p. 100 les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40 p. 100.

« Les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celle de l'année de référence.

« Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

« Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts. Elles ne s'appliquent pas non plus aux immeubles ou groupes d'immeubles qui, bien que non situés dans ces grands ensembles ou quartiers d'habitat dégradé, présentent, par leur situation et leurs conditions d'occupation, des caractéristiques identiques et qui bénéficient, à la demande de l'organisme d'habitations à loyer modéré donnant en location les logements concernés, d'une dérogation d'une durée maximale de trois ans accordée par le ministre chargé du logement après avis du conseil départemental de l'habitat.

« Art. L. 441-4. – Le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.

« Ce montant est plafonné pendant une durée de trois ans au plus lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède une fraction fixée par décret en Conseil d'Etat des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

« Art. L. 441-5. – L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. Il fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 10 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

« Les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources sont au moins égales à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

« Art. L. 441-6. – L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.

« Art. L. 441-7. – L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'Etat dans le département de situation des logements. A cette délibération est annexée la justification que le mode de calcul satisfait aux conditions des articles L. 441-5 et L. 441-6.

« Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai, le représentant de l'Etat n'a pas demandé une seconde délibération.

« La demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.

« Art. L. 441-8. – En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

« – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 p. 100 ;

« – du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.

« *Art. L. 441-9.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer, permettant de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer et, le cas échéant, de calculer l'importance du dépassement du plafond de ressources. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est pas tenu de présenter cette demande aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1.

« A défaut, et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant est fixé par décret en Conseil d'Etat.

« Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

« La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

« *Art. L. 441-10.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

« Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

« *Art. L. 441-11.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas procédé à l'enquête annuelle prévue à l'article L. 441-9 est passible d'une pénalité par logement dont le montant est fixé par décret dans la limite d'un maximum de 200 francs par logement. L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 60 p. 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

« La sanction est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département de situation après que l'organisme d'habitations à loyer modéré a été appelé à présenter ses observations.

« Le montant de la pénalité est recouvré au profit de l'Etat comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

« *Art. L. 441-12.* – Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire.

« *Art. L. 441-13.* – Les dispositions de la présente section sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2.

« *Art. L. 441-14.* – Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France, aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

« *Art. L. 441-15.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'applications de la présente section. »

ARTICLE L. 441-3

DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1, ainsi rédigé :

« Supprimer la dernière phrase du dernier alinéa du texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué au logement. J'ai parfaitement compris que l'Assemblée souhaite veiller à la mixité sociale et faire en sorte que, dans les quartiers difficiles, le surloyer ne soit pas appliqué, ou que son niveau soit compatible avec ce souci de mixité sociale et permette à des ménages dont les ressources sont plus élevées de rester dans ces quartiers. C'est, bien entendu, également le souhait du Gouvernement, mais deux dispositions vont en ce sens.

La première est explicite et prévoit que le surloyer n'est pas applicable dans les quartiers situés en zone urbaine sensible.

Mais une disposition implicite est liée à l'architecture même du texte qui vous est proposé. Un organisme d'HLM pourra moduler le niveau du surloyer en tenant compte de deux critères, la localisation et la qualité du logement. Le critère de localisation sera donc bien pris en compte, comme l'avait prévu l'Assemblée sur proposition de la commission, et le surloyer pourra être très réduit, voire nul, dans un quartier sensible.

Je vous donne donc l'assurance formelle que, avec ce texte, et sous réserve de respecter une moyenne, les organismes d'HLM auront, dans les quartiers qu'ils jugeront difficiles et où ils voudront préserver un certain équilibre de population au sein des ensembles de logements, toute latitude pour fixer un surloyer égal à zéro dans tel ou tel immeuble. La seule contrainte, je le répète, sera de respecter une moyenne.

Le texte répond donc à votre souci, que j'ai parfaitement perçu et que je partage, de préserver l'équilibre de la population dans ces quartiers. Je vous demande par conséquent d'adopter l'amendement de suppression présenté par le Gouvernement.

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

M. Joseph Klifa, rapporteur. La commission n'a pu émettre un avis, puisqu'elle ne s'est pas réunie. Bien que j'aie été l'auteur de l'amendement adopté par l'Assemblée à l'article 1^{er}, je comprends l'analyse de M. le ministre et, à titre personnel, je l'accepte.

M. le président. La parole est à M. Raymond Lamontagne.

M. Raymond Lamontagne. J'ai parfaitement compris le point de vue de notre collègue Klifa, qui avait proposé, en tant que rapporteur, d'introduire cette précision, à laquelle je n'étais pas favorable. Je suis heureux que le Gouvernement en propose la suppression et laisse une certaine liberté aux organismes d'HLM.

D'ailleurs, les listes de quartiers d'habitat dégradé évolueront forcément et devront être révisées régulièrement. En 1981, je représentais la région Ile-de-France aux fameuses commissions Dubedout, qui s'occupaient des îlots sensibles. Lorsque ces îlots devenaient moins sensibles à la suite d'une rénovation, les listes étaient modifiées, et je souhaite qu'il en soit de même pour les quartiers dégradés ; les listes pourront là aussi évoluer, des quartiers pourront en être retirés et de nouveaux quartiers y être ajoutés.

Je pense que le texte initial du Gouvernement était bon ; je suis très heureux que nous y revenions et que M. Klifa accepte cette modification.

M. le président. La parole est à M. René Beaumont.

M. René Beaumont. La position du rapporteur était très claire mais les explications de M. le ministre doivent nous conduire à adopter, dans un souci d'efficacité du dispositif, l'amendement présenté par le Gouvernement.

Au-delà des arguments développés par M. le ministre, je vois dans cet amendement l'affirmation du principe de responsabilisation des offices d'HLM. Ceux-ci pourront gérer le surloyer en fonction de l'état de leur parc, qui peut être très hétérogène. Ils pourront éventuellement fixer un surloyer plus élevé pour des logements en zone pavillonnaire ou dans de petits immeubles de belle qualité et bien situés, et, au contraire, minorer le surloyer, voire le supprimer dans d'autres cas.

Le principe obligeant à respecter une moyenne me paraît bon ; il responsabilisera les offices et leurs conseils d'administration.

Mais j'aimerais que M. le ministre précise dans quel délai sera révisé le décret de 1993. Si j'ai bien compris, la commission avait présenté cet amendement parce que le décret de 1993 était obsolète. Comme il n'était pas révisable tout de suite, elle avait voulu offrir une certaine liberté aux offices pour l'application du surloyer, ce qui me paraît effectivement très dangereux au regard de l'efficacité de la loi. Si la nomenclature du décret de 1993 est modifiée assez rapidement, nous aurons toutes les raisons de nous féliciter de l'amendement du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Jean Glavany.

M. Jean Glavany. Monsieur le ministre, vous allez encore m'accuser d'idéologie. Je l'accepte car, pour moi, une idéologie est un faisceau d'idées. Or j'essaie effective-

ment de défendre des idées, issues d'une expérience de gestion d'un parc d'HLM, et non d'une expérience acquise dans les palais dorés, entouré d'experts. (*Exclamations sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.*)

M. René Beaumont. Nous gérons tous des offices d'HLM !

M. Jean Glavany. Mon cher collègue, ce n'est pas à vous que ma remarque s'adressait. J'ai d'ailleurs cru déceler dans votre intervention des arguments proches de ceux que je vais développer.

J'ai présidé une commission d'attribution de logements HLM plusieurs fois par mois. Je sais que je ne suis pas le seul et que beaucoup d'entre vous remplissent la même tâche, souvent très bien, d'ailleurs, et je respecte votre point de vue.

Mais mon expérience me pousse à réclamer à cor et à cri une certaine souplesse dans l'application des textes législatifs, pour que les organismes d'HLM puissent s'adapter au mieux au terrain, ce que tout le monde veut ; il faut notamment une grande souplesse dans la définition des quartiers « dégradés ».

De deux choses l'une : ou l'on s'en remet aux experts, qui ont été tant décriés pendant la campagne présidentielle, ou l'on donne une grande liberté aux organismes d'HLM pour juger de l'état de dégradation de ces quartiers.

Je prendrai un exemple concret, sur la base du décret existant. J'aurai beaucoup de mal, moi, président d'une commission d'attribution et gestionnaire d'un organisme d'HLM, si je dois expliquer à M. Douste-Blazy, maire de Lourdes, qu'en l'état actuel des choses tel ou tel quartier de Lourdes, comme l'Ophite ou Lannedarré, pour ne pas les citer, qui n'avaient pas le chauffage central il y a encore quelques semaines, ne sont pas des quartiers dégradés et qu'il faut y appliquer de manière autoritaire le surloyer. Si vous vous entêtez à rendre le paiement d'un surloyer obligatoire, conservez au moins la plus grande souplesse dans l'application du principe.

La commission est allée dans le bon sens et a fait adopter un amendement dans cet esprit ; cela a évidemment rendu le ministre furieux, car il ne voulait pas qu'on écorne son projet et que les parlementaires se permettent une telle liberté.

M. le ministre vient de tenir des propos qu'il a voulu rassurants à l'égard de nos collègues de la majorité. Moi, je me méfie, car ce qui va sans dire va beaucoup mieux en le disant.

M. le président. La parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. M. Glavany développe des faisceaux d'idées pour défendre ses positions. Nous sommes quant à nous très peu intervenus dans le débat puisque nous soutenions silencieusement le rapporteur et le ministre.

Mais, si nous approuvons ce texte et les amendements, c'est parce que nos idées fortes nous conduisent à soutenir les mesures de réforme que propose le Gouvernement.

M. Jean Glavany. Ce n'est pas de l'idéologie, ça ?

M. Léonce Deprez. La première idée force est d'éviter la ségrégation sociale dans des quartiers de plus en plus difficiles. Pour cela, il faut favoriser la mixité sociale, expression aujourd'hui comprise par tout le monde.

La seconde est une volonté de justice sociale visant à favoriser la rotation des occupants des appartements et à inciter ceux qui ont les moyens à acheter un appartement ou à habiter un autre appartement, pour laisser la place à des foyers dont les revenus sont beaucoup plus modestes.

J'approuve l'amendement présenté par M. le ministre, car son objet est de ne pas figer certains quartiers dans la catégorie des quartiers difficiles.

Notre collègue René Beaumont a dit à juste titre qu'il fallait responsabiliser les organismes d'HLM. Mais il faut aussi responsabiliser les communes dans lesquelles sont situés des immeubles gérés par ces organismes. Or leur but est, depuis bon nombre d'années, d'ôter à certains quartiers leur image de quartier difficile. Certaines d'entre elles ont effectué des travaux considérables pour aménager des espaces verts et intégrer des espaces de jeux. Il ne faut donc pas figer les situations ; il faut au contraire que les quartiers difficiles soient de moins en moins nombreux et que leurs habitants soient de plus en plus heureux.

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

M. le ministre délégué au logement. Monsieur Beaumont, la liste dont vous avez parlé est en cours de modification. Elle sera publiée le plus rapidement possible dans les prochains mois et tiendra compte des propositions des uns et des autres.

Monsieur Glavany, vous avez parlé des palais dorés. Mais vous êtes un expert en ce domaine car vous avez passé plus de temps dans un palais doré célèbre qu'à vous occuper de la gestion d'un organisme d'HLM. (*Applaudissement sur plusieurs bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française et du centre.*) Cela se sent d'ailleurs dans votre remarque, car que signifie votre incantation à la technocratie ?

M. Jean Glavany. Je n'ai fait que reprendre les propos du Président Chirac !

M. le ministre délégué au logement. Ce que nous proposons, c'est que les organismes d'HLM aient la liberté, sans demander une autorisation ministérielle, sans en référer à Paris, de prendre leurs responsabilités et de fixer un surloyer plus important dans tel quartier bien situé et un surloyer égal à zéro dans tel autre quartier situé dans une zone un peu difficile.

Moi, je fais confiance aux organismes d'HLM. Je veux donc leur donner les moyens d'exercer leurs responsabilités, et j'entends leur laisser le maximum de liberté. (*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. Je mets aux voix l'amendement n° 1. (*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 1^{er} du projet de loi, modifié par l'amendement n° 1.

(*L'article 1^{er} du projet de loi, ainsi modifié, est adopté.*)

Explications de vote

M. le président. Dans les explications de vote, la parole est à M. Christian Daniel, pour le groupe RPR.

M. Christian Daniel. Au terme de la discussion de ce

projet de loi instituant un supplément de loyer de solidarité, le groupe RPR tient à exprimer sa satisfaction devant le travail constructif et réaliste qui a été accompli en commission avec le rapporteur, ainsi que devant le travail qui s'est poursuivi dans l'hémicycle et se termine aujourd'hui.

Ce projet de loi répond aux contradictions que j'avais évoquées dans la discussion générale. En rendant le surloyer obligatoire, il satisfait à la demande de justice sociale. Mais sa souplesse répond à l'exigence de mixité sociale.

Par ailleurs, la discussion nous a permis d'ouvrir d'autres pistes. Ainsi, nous avons favorisé la démarche de certains locataires vers l'accession à la propriété en adoptant l'amendement n° 103 de notre collègue Bêteille.

Aujourd'hui, nous pouvons dire la grande satisfaction que nous retirons de ce texte de loi préparé par le Gouvernement et son ministre du logement, Pierre-André Périssol. Nous le voterons avec sérénité et confiance. (*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. Jean Glavany, pour le groupe socialiste.

M. Jean Glavany. Le groupe socialiste votera évidemment contre ce texte, pour plusieurs raisons.

La première me permet de faire une mise au point, car divers intervenants nous ont intenté un procès d'intention : nous ne contestons pas le surloyer dans son principe, mais dans la manière dont il est mis en place, centralisée et autoritaire, plutôt que souple et décentralisée. Or, c'est le fond du problème, et voici donc ce que nous récusons : à partir du constat que le surloyer n'est pas suffisamment appliqué dans certains ensembles par certains organismes, il fallait réfléchir à des mesures d'incitation, qui mettent en jeu le sens de la responsabilité des acteurs concernés, au lieu de quoi est institué un système d'obligations-sanctions. J'observe incidemment que ce choix est très étonnant de la part de libéraux ou de ceux qui prétendent l'être, et je livre à votre réflexion cette remarque sur une certaine idéologie !...

Le groupe socialiste votera contre ce texte pour une deuxième raison. C'est qu'il instaure un impôt nouveau, et au moment où le Premier ministre lui-même, devant tous les Français, à la télévision, puis demain devant tous les partenaires sociaux, s'interroge sur les moyens de relancer la croissance, de lui donner de l'oxygène sans ponctionner par trop la consommation, je trouve cela effarant.

Oui, appelons les choses par leur nom, c'est bel et bien un nouveau prélèvement sur les locataires qui va être opéré, avec des effets néfastes sur la consommation, la croissance et l'emploi. Ces effets sont limités ? Sans doute. Il n'empêche, ce nouvel impôt entraînera des conséquences détestables sur la situation économique du pays.

Le groupe socialiste votera contre pour une troisième raison : c'est que cet impôt nouveau repose sur une curieuse conception de la justice sociale. Vous avez beau, monsieur le ministre, essayer de tordre les chiffres pour illustrer votre raisonnement, brandir la partie du barème la plus criante, en particulier celle concernant le couple avec un ou deux enfants en région parisienne dont les ressources atteignent le summum du dépassement du plafond pour avoir droit au type de logement qu'il occupe – et, là-dessus, personne ne conteste votre argument –, vous

ne pouvez nous empêcher de penser à d'autres situations à l'autre extrémité, celles de personnes seules, âgées, habitant en zone 3 et disposant de moins de 10 000 francs de revenu mensuel !

Je crois comprendre que vous exprimez une dénégation. Comment, non ? Tous les chiffres sont à la disposition de chacun, y compris des gens du ministère et des responsables de l'union des HLM ! Il suffit de les consulter !

Eh bien moi, je dis que ceux dont je viens de parler ne sont pas favorisés, si l'on veut bien prendre en considération qu'à leurs faibles moyens, à leur isolement, risque de s'ajouter le traumatisme éventuel d'un déménagement, et qu'ils ont besoin d'être soutenus. Or l'application de ce surloyer obligatoire va créer des ravages sociaux. Excusez-moi de vous le dire, je ne partage pas votre conception de la justice sociale !

De plus, cette conception, la vôtre, avec la froideur des chiffres et des barèmes qui lui servent de fondement, aboutit parfois à des paradoxes curieux, honteux, dois-je ajouter.

En effet, si l'on peut considérer que tel locataire est favorisé car il a bénéficié d'un logement subventionné par l'Etat alors que ses ressources n'étaient pas alors forcément conformes au barème qui lui ouvrait ce droit, il faut tout de même prendre la précaution de s'interroger sur son histoire personnelle. Il a eu la chance, à un moment, c'est vrai, de bénéficier des aides de l'Etat, mais êtes-vous sûr que, auparavant, pendant vingt ans, il n'avait pas vécu sans chauffage central ? Cela arrive encore ! Et voilà que, soudain, l'organisme s'occupant d'une des HLM dans lesquelles il habite fait cet effort de réhabilitation. Je choisis cet exemple en pensant à l'action de votre collègue Douste-Blazy à Lourdes, à qui j'ai des choses à dire... Donc, parce qu'on lui a mis le chauffage central, tout d'un coup ce locataire va figurer parmi les favorisés et être redevable du surloyer ? Bref, cette référence à de simples barèmes relève d'une curieuse conception de la justice sociale.

Votre système n'est pas seulement autoritaire, obligatoire, avec des sanctions en cas de non-respect des obligations qu'il prévoit, il n'introduit pas seulement un impôt injuste et nouveau, il ne repose pas seulement sur une curieuse conception de la solidarité et de la justice sociale, il met aussi en place un système qui, quoi que vous en disiez, est parfaitement technocratique et centralisé, et c'est la quatrième raison pour laquelle le groupe socialiste votera contre.

Certes, la commission a tenté d'introduire çà et là des éléments de souplesse. Mais le Gouvernement a exercé des pressions pour les balayer systématiquement car il entend garder son pouvoir sur l'application de ce texte. M. Deprez, à l'instant, a fait référence à la liste des quartiers défavorisés au sein desquels ce surloyer ne s'appliquerait pas. Qu'il me permette de le lui dire, l'effet peut être exactement inverse de celui qui est recherché. Comme vous le savez, des organismes, des villes ont souhaité explicitement ne pas figurer sur cette liste pour éviter cet effet d'affichage détestable qui conduit à faire connaître à la face de la France entière que tel quartier est dégradé, que tel autre a des problèmes. En effet, si vous dites maintenant que le fait de figurer sur cette liste entraîne l'exemption de surloyer, ces scrupules seront balayés parce qu'il faudra y figurer, et ce détestable effet d'affichage jouera à plein. En d'autres termes, avant on ne souhaitait pas afficher trop ses difficultés, pour ne pas les dramatiser ; maintenant, on va vouloir les mettre en avant pour bénéficier de l'exonération de surloyer.

Voilà, monsieur le président, toutes les raisons qui font que le groupe socialiste est contre ce texte.

Je regrette profondément que, sur la base du constat de tous les gestionnaires d'organismes HLM selon lequel le surloyer est un dispositif mal appliqué, on ait mis en place ce monument législatif qui rend obligatoire et « sanctionnable » un tel système, alors que tous ces gestionnaires auraient préféré des incitations pour faire passer le surloyer à une vitesse supérieure.

M. le président. La parole est à M. René Beaumont, pour le groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.

M. René Beaumont. Au nom de mon groupe, en effet, je voudrais donner quelques mots d'explication sur notre vote. D'abord, je veux féliciter notre rapporteur et l'ensemble de la commission pour leur travail dont, je crois pouvoir le dire, tout le monde a reconnu qu'il était excellent. J'en ferai tout autant à l'égard du ministre, qui a été très attentif aux préoccupations des parlementaires et qui a apporté des explications suffisamment précises pour modifier, le cas échéant, nos jugements et contribuer à l'élaboration d'un texte le plus équilibré possible. Certains – n'est-ce pas, monsieur Glavany ? – ont cru bon de parler d'idéologie. Je me sens obligé, en réponse, d'exposer quelques unes des idées-forces qui sont les nôtres. Sur le principe même de surloyer, le ministre l'a dit, nous aussi, même si nous ne nous exprimons pas tous de la même façon, vous êtes contre, viscéralement contre. Cela vous dérange. Alors, vous vous en prenez à son caractère obligatoire et aux sanctions qui entourent le non-respect de son application. Mais, monsieur Glavany, si vous aviez vraiment voulu mettre en place ce système fondé sur l'équité sociale, que ne l'avez vous fait pendant les quatorze ans où vous le pouviez ? Vous avez fait semblant de le faire. Vous vous êtes donné l'illusion de l'avoir fait. Mais dans le dispositif qui était le vôtre jusqu'à présent, qui, combien d'offices ont appliqué le surloyer, combien d'appartements ont été taxés ? J'ai vu des listes assez édifiantes d'offices dont les présidents – de vos amis – se vantaient d'appliquer le surloyer et qui ne l'appliquaient, en fait, qu'à dix ou douze logements sur les 5 000 à 6 000 dont ils assuraient la gestion. Voyez les statistiques ! Ce n'est pas sérieux, c'est de la mascarade, c'est de la fausse justice sociale.

Nous, si nous apportons notre soutien au Gouvernement, c'est parce que ce texte vise à établir une véritable équité sociale sur l'ensemble du territoire, y compris dans les zones les plus défavorisées, mais aussi parce qu'il tend à responsabiliser les offices en leur laissant le soin d'adopter une gestion plus souple. C'est dans cet esprit que j'avais moi-même déposé un amendement. Le ministre l'a refusé, pour l'instant, tout en m'assurant qu'il serait repris dans le dispositif sur la ville que nous allons examiner dans quelques semaines. J'ai eu, par ailleurs, l'assurance que, malgré tout, nous pourrions faire entrer dans les HLM situées en zones défavorisées des gens en dépassement de loyer de plus de 40 p. 100 afin d'assurer cette mixité sociale que nous souhaitons.

C'était le but recherché. C'est vrai, monsieur Glavany, que vous et vos amis, souvent présidents, encore, d'organismes d'HLM, avez toujours été contre, viscéralement contre. Si aujourd'hui ils veulent bien s'adapter, c'est que, hommes de terrain, ils ont compris qu'il y a là véritablement une mesure de justice sociale à appliquer le plus rapidement et le plus largement possible sur l'ensemble du territoire. Tous vos amendements, je l'ai noté au passage, visaient à faire sortir systématiquement du champ

d'application du dispositif un certain nombre de locataires ou un certain nombre de logements pour dévoyer le système.

Impôt nouveau, avez-vous dit ? Soyons sérieux !

M. Jean Glavany. C'est un prélèvement nouveau !

M. René Beaumont. Nous ne sommes pas encore aussi experts que les gouvernements socialistes dans la création d'impôt. C'est vous qui parlez en connaissance de cause.

M. Jean Glavany. Mais c'est vous qui battez tous les records !

M. René Beaumont. Il est exagéré de parler d'impôt nouveau à propos d'une mesure de simple justice sociale, d'autant, je le rappelle, que ces sommes seront redistribuées immédiatement au profit du logement des plus défavorisés, en particulier. Tel était l'objet de l'article 9 de la loi de finances.

Soyons clairs. Bien sûr, les ressources de l'Etat seront abondées. On peut appeler cela « impôt », si vous voulez. Moi, je pense que c'est plutôt une contribution sociale de solidarité entre les locataires d'offices HLM, et c'est bien ainsi qu'il faut le concevoir.

Enfin, c'est sans doute parce que vous êtes nostalgique du système technocratique et centralisé que vous l'évoquez encore. Mais comment peut-on faire cette référence alors qu'il s'agit, tout au contraire, de responsabiliser l'ensemble des conseils d'administration des offices pour appliquer le surloyer de façon la plus diverse possible, la plus souple possible et la plus juste possible, compte tenu des patrimoines qui sont très différents sur l'ensemble du territoire ? Vous avez évoqué Lourdes. Je pourrais vous parler de Mâcon ou du Creusot. Il n'y a pas là les mêmes patrimoines, évidemment, et il faut donc un maximum de souplesse. Ce qu'introduit le dispositif qui est proposé.

De toute façon, appliquer le centralisme démocratique qui vous est cher à ce texte, c'est vraiment de la nostalgie, du passéisme, et ce centralisme technocratique, je vous y renvoie !

Vote sur l'ensemble

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

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

(L'ensemble du projet de loi est adopté.)

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

M. le ministre délégué au logement. Au moment où l'Assemblée vient d'adopter en première lecture ce projet de loi, laissez-moi vous exprimer tous mes remerciements. Ils iront d'abord au rapporteur ; son travail et celui de la commission furent d'une qualité remarquable. Je voudrais y associer les secrétaires de la commission. Je remercie également l'ensemble des intervenants, et tout particulièrement les orateurs principaux, M. Daniel, M. Beaumont, qui ont dit, en quelques mots très simples et très justes, qu'il s'agissait d'un texte conciliant la mixité sociale et la justice sociale. Et l'intervention de M. Glavany reflète le regret qu'il a que la majorité à laquelle il a appartenu n'ait pas instauré plus tôt ce texte de justice sociale.

En tout état de cause, c'est l'honneur de cette assemblée de l'avoir fait aujourd'hui, et je l'en remercie.

Je voudrais, pour finir, rappeler que, d'ores et déjà, l'ensemble des organismes HLM peuvent instaurer, dans le cadre actuel, de manière spontanée, un surloyer. Un

organisme sur deux l'a fait. J'invite très simplement les autres à les imiter. Je remercie chacune et chacun d'entre vous pour la position qu'il a prise dans un texte qui est un élément important dans la construction de la justice sociale et du droit au logement dans ce pays. *(Applaudissements sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française et du Centre.)*

2

ORDRE DU JOUR

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

Questions au Gouvernement ;

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi, n° 2369, modifiant la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques ;

M. Xavier Beck, rapporteur au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République (rapport n° 2418).

Discussion du projet de loi, n° 2302, tendant à renforcer la répression du terrorisme et des atteintes aux personnes dépositaires de l'autorité publique ou chargées d'une mission de service public et comportant des dispositions relatives à la police judiciaire ;

M. Alain Marsaud, rapporteur au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République (rapport n° 2406).

La séance est levée.

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

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