Année 1998. – N° 71 [2] A.N. (C.R.) ISSN 0242-6765 Jeudi 2 juillet 1998

ASSEMBLÉE NATIONALE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

11e Législature

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1998

2e séance

COMPTE RENDU INTÉGRAL

2e séance du mercredi 1er juillet 1998

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. MICHEL PÉRICARD

1. **Démission d'un député** (p. 5604).

2. **Lutte contre les exclusions.** – Suite de la discussion, en nouvelle lecture, d'un projet de loi (p. 5604).

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)* (p. 5604)

Après l'article 11 (p. 5604)

Amendement n° 239 du Gouvernement : Mme Nicole Péry, secrétaire d'Etat à la formation professionnelle ; Jean Le Garrec, rapporteur de la commission spéciale ; Denis Jacquat. – Adoption.

Article 11 *bis*. – Adoption (p. 5604)

Article 12 (p. 5605)

Amendement n° 110 de la commission spéciale : M. le rapporteur, Mme la secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 12 modifié.

Article 13 *bis* (p. 5605)

Amendement n° 111 de la commission : M. le rapporteur, Mme la secrétaire d'Etat. – Adoption.

Ce texte devient l'article 13 *bis*.

Article 15 (p. 5605)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 112 de la commission : M. le rapporteur, Mme la secrétaire d'Etat. – Adoption.

L'article 15 est ainsi rétabli.

Après l'article 15 (p. 5605)

Amendement n° 287 de M. Le Garrec : M. le rapporteur, Mme la secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 271 de M. de Courson : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, Mme la secrétaire d'Etat. – Rejet.

Avant l'article 16 A (p. 5606)

Amendement n° 10 de la commission : MM. Daniel Marcovitch, Alain Cacheux, rapporteur de la commission spéciale pour le logement ; Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement. – Adoption.

Article 16 B (p. 5607)

Amendement n° 11 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 16 B modifié.

Article 16 (p. 5607)

Amendement n° 12 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 16 modifié.

Article 17 (p. 5607)

Amendement n° 13 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Les amendements n°s 256 de M. Cardo, 266 de M. Marcovitch et 274 de M. Sarre n'ont plus d'objet.

Adoption de l'article 17 modifié.

Article 17 *bis*. – Adoption (p. 5608)

Article 18 (p. 5608)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 14 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

L'article 18 est ainsi rétabli.

Article 19 (p. 5608)

Amendement n° 15 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Denis Jacquat. – Adoption.

Amendement n° 178 de M. Mattei : M. Denis Jacquat. – Retrait.

Amendements n°s 241 de M. Marchand et 265 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 265.

MM. Jean-Michel Marchand, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 241.

Amendement n° 242 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 242 rectifié repris par M. Jacquat : MM. Denis Jacquat, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 16 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 17 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 18 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 19 modifié.

Article 20 (p. 5611)

Amendement n° 20 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 20 modifié.

Article 21 (p. 5612)

Amendement n° 19 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 21 modifié.

Article 22 (p. 5612)

Amendement n° 21 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 22 modifié.

Article 23 (p. 5612)

Amendement n° 22 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 23 modifié.

Article 24 (p. 5613)

Amendement n° 23 de la commission : M. le rapporteur pour le logement.

Amendements n°s 24 et 25 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait des amendements n°s 23, 24 et 25.

Adoption de l'article 24.

Article 25 (p. 5613)

Amendement n° 324 du Gouvernement. – Adoption.

Adoption de l'article 25 modifié.

Article 25 *bis* (p. 5614)

Le Sénat a supprimé cet article.

Article 26. – Adoption (p. 5614)

Article 27 *bis*. – Adoption (p. 5614)

Article 28 (p. 5614)

Amendement n° 195 de Mme Jambu : MM. Claude Billard, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Denis Jacquat. – Rejet.

Amendement n° 26 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 28 modifié.

Après l'article 28 (p. 5615)

Amendement n° 260 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Article 28 *bis* A (p. 5616)

Amendement de suppression n° 27 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Jean-Jacques Weber, Denis Jacquat. – Adoption.

L'article 28 *bis* A est supprimé.

Article 28 *bis* B (p. 5617)

Amendement de suppression n° 28 de la commission. – Adoption.

L'article 28 *bis* B est supprimé.

Article 28 *bis* C (p. 5617)

Amendement de suppression n° 29 de la commission. – Adoption.

L'article 28 *bis* C est supprimé.

Article 28 *bis* (p. 5617)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendements n°s 196 de Mme Jambu et 30 rectifié de la commission, avec le sous-amendement n° 285 de M. Cardo : MM. le rapporteur pour le logement, Patrice Carvalho, Pierre Cardo, le secrétaire d'Etat. – Rejet de l'amendement n° 196.

MM. François Goulard, le rapporteur pour le logement, Pierre Cardo, Mme Véronique Neiertz, rapporteur de la commission spéciale pour le surendettement. – Rejet du sous-amendement n° 285 ; adoption de l'amendement n° 30 rectifié.

L'article 28 *bis* est ainsi rétabli.

M. Daniel Marcovitch.

Suspension et reprise de la séance (p. 5620)

Après l'article 28 *bis* (p. 5620)

Amendement n° 318 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour le logement. – Adoption.

Article 28 *ter* (p. 5620)

Amendement n° 325 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour le logement. – Adoption.

Adoption de l'article 28 *ter* modifié.

Article 29 (p. 5620)

Amendement n° 31 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 284 de M. Delnatte : MM. Patrick Delnatte, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 283 de M. Delnatte : MM. Patrick Delnatte, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Adoption de l'article 29 modifié.

Après l'article 29 (p. 5621)

Amendement n° 257 de M. Cardo : M. Pierre Cardo.

Amendement n° 248 de M. Cardo : MM. Pierre Cardo, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet des amendements n°s 257 et 248.

Article 30 (p. 5622)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendements n°s 32 de la commission et 300 de M. Lellouche : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Patrick Devedjian, le rapporteur, Daniel Marcovitch, François Goulard, Pierre Cardo.

Sous-amendements à l'amendement n° 32 :

Sous-amendement n° 202 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, François Goulard. – Rejet.

Sous-amendement n° 326 de M. Sarre : MM. Georges Sarre, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Sous-amendement n° 203 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Sous-amendement n° 204 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Sous-amendement n° 296 de M. Brard : MM. Patrice Carvalho, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, François Goulard. – Rejet.

Sous-amendement n° 205 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Sous-amendement n° 206 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Sous-amendement n° 207 de M. Devedjian. – Rejet.

Sous-amendement n° 208 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, Pierre Cardo. – Rejet.

Adoption, par scrutin, de l'amendement n° 32.

L'article 30 est ainsi rétabli ; l'amendement n° 300 n'a plus d'objet.

Article 30 *bis* (p. 5631)

Amendement de suppression n° 33 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

L'article 30 *bis* est supprimé.

Article 30 *ter* (p. 5631)

Amendement de suppression n° 34 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

L'article 30 *ter* est supprimé.

Article 31 (p. 5632)

Amendement de suppression n° 201 corrigé de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 35 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 36 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 37 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendements n°s 38 de la commission, 316 et 317 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 38 ; les amendements n°s 316 et 317 n'ont plus d'objet.

Amendement n° 39 rectifié de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 40 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 31 modifié.

Article 31 *bis* (p. 5634)

Amendement de suppression n° 332 de M. Cacheux : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

L'article 31 *bis* est supprimé ; l'amendement n° 41 de la commission n'a plus d'objet.

Article 33 B (p. 5635)

Amendement n° 42 de la commission : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Ce texte devient l'article 33 B.

Article 33 (p. 5635)

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

Amendement n° 43 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 179 de M. Mattei : M. Denis Jacquat. – Retrait.

Amendement n° 44 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 45 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 263 de M. Marcovitch : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-1-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 46 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-1-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 47 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-1-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 48 de la commission avec le sous-amendement n° 320 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption du sous-amendement n° 320 et de l'amendement n° 48 modifié.

Amendement n° 49 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 50 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 51 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 315 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour le logement. – Adoption.

L'amendement n° 52 de la commission n'a plus d'objet.

Amendement n° 53 rectifié de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 54 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 55 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-1-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 56 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 57 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 58 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 59 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 60 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 61 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 62 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-1-5-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 63 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-1-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 64 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 65 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 66 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Daniel Marcovitch. – Adoption.

ARTICLE L. 441-2-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 243 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 67 rectifié de la commission, avec le sous-amendement n° 313 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption du sous-amendement n° 313 et de l'amendement n° 67 rectifié et modifié.

ARTICLE L. 441-2-1-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 68 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

ARTICLE L. 441-2-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Amendement n° 321 du Gouvernement : M. le secrétaire d'Etat.

Amendement n° 319 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour le logement. – Adoption des amendements n°s 321 et 319.

Les amendements n°s 69 et 70 de la commission ont été retirés.

ARTICLE L. 441-2-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA L'HABITATION

Amendement n° 71 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendements n°s 72 de la commission et 304 de M. Webet : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Jean-Jacques Webet, Raymond Douyère. – Adoption de l'amendement n° 72 ; l'amendement n° 304 n'a plus d'objet.

Amendement n° 262 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Denis Jacquat, Pierre Cardo. – Retrait.

Amendement n°s 74 de la commission et 314 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 74 ; adoption de l'amendement n° 314.

Amendement n° 73 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 33 modifié.

Après l'article 33 (p. 5649)

Amendement n° 275 de M. Sarre : MM. Georges Sarre, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Article 33 *bis* A. – Adoption (p. 5649)

Article 33 *ter* (p. 5650)

Amendement n° 75 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Adoption de l'article 33 *ter* modifié.

Article 33 *quater* (p. 5650)

Amendement de suppression n° 76 de la commission : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur pour le logement. – Retrait.

Adoption de l'article 33 *quater*.

Article 33 *quinquies*. – Adoption (p. 5650)

Après l'article 34 (p. 5651)

Amendement n° 77 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 264 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Mme Véronique Neiertz, rapporteur de la commission spéciale pour le surendettement. – Adoption.

Article 34 *bis* (p. 5651)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 78 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

L'article 34 *bis* est ainsi rétabli.

Article 34 *ter* (p. 5651)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 79 de la commission : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

L'article 34 *ter* est ainsi rétabli.

Article 35. – Adoption. (p. 5652)

Après l'article 35 (p. 5652)

Amendement n° 200 rectifié de M. Claude Hoarau : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Réserve de la discussion des articles 36 A à 52 *quater*.

Article 53 A (p. 5653)

Amendement n° 131 de la commission : Mme le rapporteur pour le surendettement, MM. le secrétaire d'Etat, Patrick Devedjian, Gérard Gouzes, Mme Huguette Jacquaint. – Adoption.

Ce texte devient l'article 53 A.

Avant l'article 53 (p. 5654)

Amendement n° 7 de M. Gouzes, avec le sous-amendement n° 297 du Gouvernement et amendement n° 303 du Gouvernement : MM. Gérard Gouzes, le secrétaire d'Etat, Mme le rapporteur pour le surendettement. – Retrait de l'amendement n° 7, le sous-amendement n° 297 n'a plus d'objet ; adoption de l'amendement n° 303.

Article 53 (p. 5655)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 132 de la commission, avec le sous-amendement n° 298 du Gouvernement, et amendement n° 8 rectifié de M. Gouzes : Mme le rapporteur pour le surendettement, MM. le secrétaire d'Etat, Gérard Gouzes. – Retrait de l'amendement n° 8 rectifié.

M. Patrick Devedjian, Mme le rapporteur pour le surendettement, M. Gérard Gouzes. – Adoption du sous-amendement n° 298 et de l'amendement n° 132 modifié.

L'article 53 est ainsi rétabli.

Article 53 *bis*. – Adoption (p. 5657)

Avant l'article 54 (p. 5657)

L'amendement n° 227 de M. Gouzes n'a plus d'objet.

Renvoi de la suite de la discussion à la prochaine séance.

3. **Remplacement d'un député à un organisme extraparlementaire** (p. 5657).

4. **Ordre du jour de la prochaine séance** (p. 5657).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENCE DE M. MICHEL PÉRICARD, vice-président

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

1

DÉMISSION D'UN DÉPUTÉ

M. le président. J'informe l'Assemblée que M. le président a pris acte au *Journal officiel* de ce jour de la démission de M. Michel Delebarre, député de la treizième circonscription du Nord.

M. Jean Le Garrec. Nous le regretterons !

2

LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS

Suite de la discussion, en nouvelle lecture, d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, en nouvelle lecture, du projet de loi d'orientation relatif à la lutte contre les exclusions (nos 981, 1002).

Discussion des articles *(suite)*

M. le président. Hier, l'Assemblée a commencé l'examen des articles et s'est arrêtée à l'amendement n° 239 portant article additionnel après l'article 11.

Après l'article 11

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 239, ainsi libellé

« Après l'article 11, insérer l'article suivant :

« Le huitième alinéa de l'article L. 351-24 du code du travail est complété par deux phrases ainsi rédigées : "La décision d'attribution de cette aide emporte décision d'attribution des droits visés aux articles L. 161-1 et L. 161-1-1 du code de la sécurité sociale. A titre expérimental et jusqu'au 31 décembre 2000, cette décision peut être déléguée à des organismes habilités par l'Etat dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat". »

La parole est à Mme la secrétaire d'Etat à la formation professionnelle.

Mme Nicole Péry, *secrétaire d'Etat à la formation professionnelle.* Le dispositif d'aide à la création d'entreprise, instauré par la loi sur les emplois-jeunes à l'initiative de Jean-Claude Boulard, est étendu aux bénéficiaires des minima sociaux par l'article 11. Il permettra d'ouvrir droit à une exonération de charges sociales pendant un an, à une avance remboursable de 30 000 francs par mois en moyenne et à un suivi accompagnement ante et post-créarion.

L'amendement a pour objet de permettre la mise en place d'une procédure d'attribution des aides. L'instruction et la décision seraient confiées à des organismes spécialisés dans l'attribution et la gestion des prêts et qui offrent, en même temps, un accompagnement aux créateurs d'entreprise. Une modification législative est nécessaire pour que les décisions prises par ces organismes portent à la fois sur l'avance remboursable et sur l'exonération de charges.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur de la commission spéciale, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 239.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur de la commission spéciale.* La commission est tout à fait d'accord avec l'amendement. Cet article additionnel correspond à ce que nous souhaitions depuis longtemps Jean-Claude Boulard et moi-même. Toutefois, comme je le disais hier, j'insiste beaucoup pour que les décrets et circulaires d'application soient pris rapidement. Nous soutenons le Gouvernement, mais resterons très vigilants sur ce point.

M. le président. La parole est à M. Denis Jacquat.

M. Denis Jacquat. Comme nous le répétons chaque fois que l'on vote une disposition de ce type, il serait souhaitable de donner des notions de gestion aux créateurs d'entreprise.

M. Jean Delobel. Très bien !

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

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Tout à fait d'accord avec M. Jacquat. Je suis d'ailleurs de ceux qui ont développé les boutiques de gestion permettant à des créateurs d'entreprise de recevoir une formation adéquate en matière de gestion. Je dois dire d'ailleurs que le taux de mortalité précoce des entreprises dont les créateurs ont suivi cette formation est faible par rapport à la moyenne nationale.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 239.

(L'amendement est adopté.)

Article 11 *bis*

M. le président. « Art. 11 *bis.* – I. – Dans le premier alinéa de l'article L. 161-1 du code de la sécurité sociale, les mots : "au premier alinéa" sont remplacés par les mots : "aux deuxième (1°), troisième (2°), quatrième (3°), cinquième (4°) et sixième (5°) alinéas".

« II. – Dans le premier alinéa de l'article L. 161-1-1 du même code, les mots : "au premier alinéa" sont remplacés par les mots : "aux deuxième (1°), troisième (2°), quatrième (3°), cinquième (4°) et sixième (5°) alinéas". »

Je mets aux voix l'article 11 *bis*.

(L'article 11 bis est adopté.)

Article 12

M. le président. « Art. 12. – Le livre IX du code du travail est ainsi modifié :

« 1° L'article L. 900-6 devient l'article L. 900-7 ;

« 2° Il est inséré un article L. 900-6 ainsi rédigé :

« *Art. L. 900-6.* – La lutte contre l'illettrisme fait partie de l'éducation permanente. L'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics, les établissements d'enseignement publics et privés, les associations, les organisations professionnelles, syndicales et familiales, ainsi que les entreprises y concourent chacun pour leur part.

« Les actions de lutte contre l'illettrisme sont des actions de formation, au sens de l'article L. 900-2.

« Les coûts de ces actions sont imputables au titre de l'obligation de participation au financement de la formation professionnelle prévue à l'article L. 951-1 dans les conditions prévues au présent livre.

« Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

M. Le Garrec, rapporteur, MM. Recours, Gorce, Boulard, Mme Mignon et les commissaires membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 110, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 900-6 du code du travail, substituer à la référence : "L. 951-1" la référence : "L. 950-1". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Cet amendement vise à étendre aux entreprises de moins de dix salariés la possibilité d'imputer des dépenses affectées à des actions de lutte contre l'illettrisme sur les contributions à consacrer au financement de la formation professionnelle. C'est un dispositif très simple et qui était attendu.

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

Mme la secrétaire d'Etat à la formation professionnelle. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 110.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 12, modifié par l'amendement n° 110.

(L'article 12, ainsi modifié, est adopté.)

Article 13 *bis*

M. le président. « Art. 13 *bis*. – Le Gouvernement présentera au Parlement, avant la fin de l'année 1999, un rapport sur l'allocation formation reclassement portant, en particulier, sur son financement par l'Etat et sur la rémunération des stagiaires. L'Agence nationale pour l'emploi (ANPE) et l'Union nationale pour l'emploi dans l'industrie et le commerce (UNEDIC) seront associées à l'élaboration de ce rapport. »

M. Le Garrec, rapporteur, MM. Recours, Gorce, Boulard, Mme Mignon, les commissaires membres du groupe socialiste, Mmes Jambu et Jacquaint et MM. Brard et Hage ont présenté un amendement, n° 111, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 13 *bis* :

« Le Gouvernement présentera au Parlement, avant la fin 1999, un rapport sur le système de rémunération des stagiaires et notamment sur l'allocation formation reclassement. Ce rapport analysera les modalités et les sources de financement et portera également sur les caractéristiques des publics bénéficiaires, les dispositifs mobilisés et les formations proposées et sur leur dimension qualifiante. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Il s'agit de revenir au texte adopté par l'Assemblée en première lecture.

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

Mme la secrétaire d'Etat à la formation professionnelle. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 111.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 13 *bis* est ainsi rédigé.

Article 15

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 15.

M. Le Garrec, rapporteur, MM. Recours, Gorce, Boulard, Mme Mignon et les commissaires membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 112, ainsi libellé :

« Rétablir l'article 15 dans le texte suivant :

« Le I° de l'article L. 832-2 du code du travail est ainsi rédigé :

« 1° A une aide de l'Etat pour les catégories de bénéficiaires rencontrant les difficultés d'accès à l'emploi les plus graves ; ces catégories, ainsi que les conditions d'octroi et le montant de l'aide qui peut être modulée en fonction de la gravité des difficultés d'accès à l'emploi, sont fixés par décret ; »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Retour au texte adopté par l'Assemblée en première lecture.

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

Mme la secrétaire d'Etat à la formation professionnelle. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 112.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 15 est ainsi rétabli.

Après l'article 15

L'amendement n° 176 de M. Fromion n'est pas défendu.

M. Le Garrec a présenté un amendement, n° 287, ainsi rédigé :

« Après l'article 15, insérer l'article suivant :

« Dans le premier alinéa du VI de l'article 8 de la loi n° 98-461 du 13 juin 1998 d'orientation et d'incitation relative à la réduction du temps de travail, les mots : "deuxième alinéa" sont remplacés par les mots : "premier alinéa". »

La parole est à M. Jean Le Garrec.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Amendement purement rédactionnel.

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

Mme la secrétaire d'Etat à la formation professionnelle. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 287.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. de Courson a présenté un amendement, n° 271, ainsi rédigé :

« Après l'article 15, insérer l'article suivant : .

« Avant le 1er octobre 1998, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur ses intentions en matière de poursuite d'allégements des charges sur les bas salaires. »

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir cet amendement.

M. Germain Gengenwin. Au lieu de renforcer « les trappes de pauvreté » qu'engendre la politique des minima sociaux, il serait plus pertinent – nous l'avons répété souvent au cours de nos interventions, hier soir – de pérenniser et de renforcer la politique d'allégement des charges sur les bas salaires, c'est-à-dire d'être plus incitatif au niveau de l'embauche.

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

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Cet amendement n'a pas été examiné en commission. A titre personnel, j'y suis défavorable. Pourquoi un rapport de plus ? Nous avons déjà eu largement l'occasion de débattre au fond de ce sujet, y compris à propos du droit de tirage concernant les bas salaires, et nous reviendrons sur la question lors du débat sur le budget du ministère de l'emploi et de la solidarité.

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

Mme la secrétaire d'Etat à la formation professionnelle. Le Gouvernement réfléchit plus globalement à la structure de la participation des entreprises au financement de la sécurité sociale. Dans cette optique, il a demandé un rapport à M. Malinvaud. Cette réflexion englobe l'allégement des charges sur les bas salaires et j'ai eu personnellement l'occasion de le rappeler au Sénat, il y a quelques jours, lors de l'examen d'une proposition de loi à ce sujet.

Par ailleurs, l'article 6 de la loi de financement de la sécurité sociale prévoit que le Gouvernement déposera, avant le 1er août 1998, un rapport analysant les conséquences sur le financement de la sécurité sociale et sur la situation des entreprises d'une modification de l'assiette des cotisations sociales à la charge des employeurs. Cet engagement sera tenu.

L'amendement est donc sans objet. Le Gouvernement y est défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 271.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Avant l'article 16 A

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

« Avant l'article 16 A, insérer l'article suivant :

« Le fait de procéder ou de faire procéder à des traitements automatisés d'informations nominatives relatives à des incidents de paiement locatif pour le compte de personnes autres que celles qui sont soumises aux dispositions de l'article 15 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 2 000 000 francs d'amende.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies à l'alinéa précédent dans les conditions prévues à l'article 121-2 du nouveau code pénal. Les peines encourues par les personnes morales sont celles mentionnées aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 226-24 du code pénal. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Je laisse à M. Marcovitch le soin de le présenter.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Il s'agit d'interdire et de sanctionner l'utilisation par un bailleur privé d'un fichier informatique des incidents de paiement aux fins de vérification de la solvabilité d'un éventuel locataire.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Favorable.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat au logement pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 10.

M. Louis Besson, *secrétaire d'Etat au logement.* En janvier 1997, la CNIL n'a pas pu interdire la mise en œuvre, par une société d'exploitation de fichiers, d'un traitement informatisé d'informations nominatives relatives à des incidents de paiement de loyers. Diverses instances, dont la CNIL, craignant qu'un tel fichier ne contribue à exclure définitivement du parc privé les personnes en situation précaire. Surtout, un tel fichier ne prenant en compte ni la nature ni les causes de l'incident de paiement, ce qui empêche toute distinction entre les personnes de bonne ou de mauvaise foi, peut faire basculer dans l'exclusion des personnes remporairement en situation financière difficile.

L'amendement vise à combler ce manque en sanctionnant par des peines prévues en cas d'atteinte aux droits de la personne résultant des fichiers ou traitements informatiques le fait de procéder ou de faire procéder à des traitements automatisés d'informations nominatives relatives à des incidents de paiement dans le secteur privé. Le secteur public n'est pas visé, d'une part, parce qu'il est déjà soumis au contrôle de la CNIL, d'autre part, parce que ces fichiers peuvent être nécessaires pour venir en aide aux personnes en difficulté.

Telles sont les raisons qui militent pour l'adoption de cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10.

(L'amendement est adopté.)

Article 16 B

M. le président. « Art. 16 B. – Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement sont consultées au niveau national sur les mesures visant à la mise en œuvre du droit au logement.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 11, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 16 B, substituer aux mots : "au niveau national" les mots : "aux plans national, départemental et local". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Notre assemblée avait voulu que les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement soient consultées au niveau tant national que départemental et local. Nos collègues du Sénat ont souhaité limiter cette consultation au niveau national. Notre amendement vise donc à rétablir le texte adopté par l'Assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 16 B, modifié par l'amendement n° 11.

(L'article 16 B, ainsi modifié, est adopté.)

Article 16

M. le président. « Art. 16. – I et II. – *Non modifiés.*

« III. – Le troisième alinéa du même article est ainsi rédigé :

« En Ile-de-France, une section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées pour les questions à caractère interdépartemental. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux ainsi que les maires ou leurs représentants des cinq villes de la région comptant le plus grand nombre de logements sociaux. »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 12, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du III de l'article 16 :

« En Ile-de-France, une section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il s'agit là encore de revenir au texte adopté par l'Assemblée ; car les deux précisions apportées par nos collègues du Sénat nous paraissent inopportunes.

La limitation des pouvoirs de coordination aux simples questions à caractère interdépartemental paraît excessivement limitative. Quant à l'ajout des cinq maires des villes comportant le plus de logements sociaux, il avait été refusé par notre assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 12.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 16, modifié par l'amendement n° 12.

(L'article 16, ainsi modifié, est adopté.)

Article 17

M. le président. « Art. 17. – L'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi rédigé :

« *Art. 4.* – Le plan départemental est établi à partir d'une évaluation qualitative et quantitative des besoins. A cet effet, il précise les besoins résultant de l'application de l'article 1er en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés professionnelles ou d'insertion sociale.

« Il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement, notamment celles qui font l'objet d'une procédure de saisie immobilière, ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

« Le plan peut prévoir la conclusion de conventions avec les communes et les organismes bailleurs membres des conférences intercommunales du logement ou avec des structures de coopération intercommunales compétentes en matière d'urbanisme et de logement pour assurer l'identification des besoins mentionnés au premier alinéa ou, le cas échéant, la mise en œuvre de tout ou partie des actions du plan. En Ile-de-France, la section de la conférence régionale mentionnée à l'article 3 est chargée de la délimitation géographique de ces instances locales.

« Il fixe, par bassin d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées la disposition durable d'un logement adapté, notamment par la centralisation de leurs demandes de logement, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements, la mise en place d'aides financières et, lorsque les difficultés d'insertion sociale les rendent nécessaires, des mesures d'accompagnement social spécifiques.

« Il intègre en tant que de besoin les dispositions du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu à l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

« Le plan départemental est rendu public par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil départemental d'insertion. Un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, est chargé de suivre sa mise en œuvre. »

M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 13, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 :

« *Art. 4.* – Le plan départemental est établi à partir d'une évaluation qualitative et quantitative des besoins. A cet effet, il précise les besoins résultant de l'application de l'article 1er en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

« Il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

« Le plan désigne les instances locales auxquelles sont confiées l'identification des besoins mentionnés au premier alinéa du présent article et, le cas échéant, la mise en œuvre de tout ou partie des actions du plan. Ces instances peuvent être les conférences intercommunales instituées par l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation. La délimitation du périmètre de compétence de ces instances doit tenir compte des structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales. En Ile-de-France, la section de la conférence régionale mentionnée à l'article 3 est chargée de la délimitation géographique de ces instances locales.

« Il fixe, par bassin d'habitat et en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées la disposition durable d'un logement, notamment par la centralisation de leurs demandes de logement, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements, la mise en place d'aides financières et, lorsque les difficultés d'insertion sociale les rendent nécessaires, des mesures d'accompagnement social spécifiques.

« Il intègre en tant que de besoin les dispositions du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu à l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juiller 1994 relative à l'habitat.

« Le plan départemental est rendu public par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil départemental d'insertion. Un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, est chargé de suivre sa mise en œuvre. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Là aussi, il s'agit de revenir au texte adopté par l'Assemblée en première lecture s'agissant de la définition du contenu du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Notre rédaction paraît en effet mieux correspondre aux nécessités que celle adoptée par le Sénat.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 17 est ainsi rédigé.

Les amendements n°s 256 de M. Pierre Cardo, 266 de M. Daniel Marcovitch et 274 de M. Georges Sarre n'ont plus d'objet.

Article 17 *bis*

M. le président. « Art. 17 *bis.* – Dans la seconde phrase du premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, après les mots : "l'insertion ou le logement des personnes défavorisées" sont insérés les mots : "et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement,". »

Je mets aux voix l'article 17 *bis.*

(L'article 17 bis *est adopté.)*

Article 18

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 18.

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 14, ainsi libellé :

« Rétablir l'article 18 dans le texte suivant :

« L'article 5 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Des conventions spécifiques pour la mise en œuvre du plan départemental peuvent être passées entre les participants aux instances locales mentionnées à l'article 4. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Rétablissement d'un article supprimé par le Sénat. Cette suppression était justifiée par le transfert de ces dispositions à l'article 17, transfert sur lequel un amendement précédent a permis de revenir.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 14.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 18 est ainsi rétabli.

Article 19

M. le président. « Art. 19. – L'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifié :

« 1° Au premier alinéa, les mots : "telles que" sont remplacés par les mots : "sous forme de", et après le mot : "locataires" sont insérés les mots : "ou sous-locataires" ;

« 2° Le premier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Le plan définit les critères d'éligibilité aux aides du fonds et précise ses conditions d'intervention, en veillant au respect des priorités définies à l'article 4. Ces critères ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent et en particulier l'état de santé. »

« 3° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les aides accordées par le fonds pour l'accès au logement ne peuvent être soumises à aucune condition de résidence préalable dans le département. »

« 4° Le septième alinéa est ainsi rédigé :

« Le fonds de solidarité prend en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles bénéficiant du plan départemental, qu'elles soient locataires, sous-locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement. Il peut aussi accorder une garantie financière aux associations qui mettent un logement à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er ou qui leur accordent une garantie. »

« 5° Le dernier alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le plan définit les modalités de fonctionnement et de gestion du fonds de solidariré pour le logement et notamment les modalités de sa saisine. Toute demande d'aide doit faire l'objet d'une instruction. En cas de refus, l'intéressé peut en connaître les motifs.

« Les instances locales mentionnées à l'article 4 peuvent assurer la mise en œuvre des actions engagées par le fonds de solidarité.

« Les mesures d'accompagnement social donnent lieu à l'établissement de conventions conclues par l'Etat et le département avec les organismes ou associations qui les exécutent. Ces conventions prévoient les conditions d'évaluation des mesures d'accompagnement social lié au logement et les modalités selon lesquelles les bailleurs et les locataires concernés sont associés à cette évaluation.

« Un décret détermine le montant maximum des frais de fonctionnement du fonds de solidarité. »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 15, ainsi rédigé :

« A la fin du quatrième alinéa de l'article 19, supprimer les mots : "et en particulier l'état de santé". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission spéciale avait décidé, en première lecture, de ne pas ouvrir une liste des critères d'éligibilité aux FSL. Le Sénat a souhaité mentionner l'état de santé. Ce critère doit, bien entendu, être pris en compte, mais parmi d'autres, et lui réserver une mention particulière reviendrait à minorer l'importance des autres.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. La parole est à M. Denis Jacquat.

M. Denis Jacquat. Je suis favorable à cet amendement. Je rappelle toutefois que l'introduction du critère de l'état de santé visait à ne pas laisser sur le bord du chemin les personnes ayant un VIH positif ou malades du sida. Car on a constaté que, dans notre pays, les bailleurs leur refusent systématiquement l'accès au logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur.* Nous partageons cette préoccupation.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mattei a présenté un amendement, n° 178, ainsi rédigé :

« Compléter la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article 19 par les mots : "notamment au regard d'une éventuelle contamination par le virus d'immunodéficience". »

La parole est à M. Denis Jacquat, pour soutenir cet amendement.

M. Denis Jacquat. Comme le précédent amendement a été adopté et que le Gouvernement a donné son accord pour que l'état de santé des demandeurs soit vérifié de façon discrétionnaire, nous retirons l'amendement n° 178.

M. le président. L'amendement n° 178 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, nos 241 et 265, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 241, présenté par M. Marchand, Mme Aubert, MM. Aschieri, Cochet, Hascoët et Mamère, est ainsi rédigé :

« Compléter le sixième alinéa de l'article 19 par la phrase suivante : "En cas de refus réitéré du propriétaire et d'acceptation de la demande d'aide aux impayés de loyer par la commission départementale du fonds de solidarité logement, le juge peut prononcer l'exécution du plan de paiement dans les termes des articles L. 1244-1 et L. 1244-2 du code civil et suspendre la résiliation du bail à l'application de ce plan". »

L'amendement n° 265, présenté par M. Marcovitch, est ainsi rédigé :

« Après le sixième alinéa de l'article 19, insérer l'alinéa suivant :

« En cas de refus répété du propriétaire et d'acceptation de la demande d'aide aux impayés de loyer par la commission départementale du fonds de solidarité logement, le juge peut prononcer l'exécution du plan de paiement dans les termes des articles L. 1244-1 et L. 1244-2 du code civil et suspendre la résiliation du bail à l'application de ce plan. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch, pour soutenir ces amendements quasi identiques.

M. Daniel Marcovitch. Il s'agit de régler un problème malheureusement trop fréquent : en cas d'impayés de loyer, malgré l'accord du FSL, malgré un jugement incitant le propriétaire à garder le locataire provisoirement défaillant et malgré des injonctions répétées, le propriétaire refuse d'obtempérer. Or il n'y a aucun moyen de l'obliger à garder son locataire, même si celui-ci est redevenu solvable et si le loyer est payé régulièrement. Ces amendements ont pour objet d'aider les locataires à obtenir le maintien dans les lieux.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur.* Tout en comprenant les motivations de M. Marcovitch et de M. Marchand, je ne pense pas que nous puissions accepter ces amendements.

D'abord, sur le plan de la formulation juridique, ils sont relativement imprécis. On ne sait pas quel est l'objet des refus répétés du propriétaire ni quelle est l'origine exacte du plan de paiement.

Ensuite, ils posent des problèmes de droit, notamment quant au respect du pouvoir d'appréciation du juge, à qui on demande d'ordonner la mise en œuvre d'un plan de paiement qui lui est extérieur sans le soumettre à son examen.

Enfin, ces amendements font un peu double emploi avec l'article 58 du projet de loi.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à ces amendements, mais il espère convaincre leurs signataires, notamment M. Marcovitch et M. Marchand, que le problème qu'ils posent est réglé.

En effet, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, qui régit les rapports locatifs et qui a été modifié par l'article 58 du présent projet, adopté en termes identiques par les deux chambres, répond au souci des signataires de contraindre le bailleur à supporter les délais de paiement. Ce texte permet au juge saisi d'une demande de paiement de l'arriéré locatif et de résiliation du bail d'accorder des délais dans les conditions prévues aux articles 1244-1, alinéa premier, et 1244-2 du code civil, et de suspendre les effets de la clause résolutoire. Pour statuer, le juge prend en considération la situation du débiteur et les besoins du créancier, compte tenu notamment de l'intervention du fonds de solidarité logement. Sa décision ne nécessite pas l'accord du bailleur, auquel elle s'impose.

Il apparaît donc que les dispositions prévues dans la loi sont suffisantes et ne nécessitent pas d'être complétées.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Je ne peux pas préjuger de la décision de M. Marchand. Pour ma part, les explications de la commission et du Gouvernement m'ont paru assez convaincantes pour que je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 265 est retiré.

La parole est à Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. J'ai bien entendu les arguments de M. le secrétaire d'Etat, mais j'aimerais lui poser une question.

Je veux bien admettre que le problème soit réglé par un autre article. Cela étant, nous avons déposé cet amendement parce que, sur le terrain, des problèmes subsistent. M. le secrétaire d'Etat nous dit que le bailleur sera tenu de s'exécuter, mais quelle est l'autorité qui pourra l'y contraindre ?

En fonction de la réponse, je pense que nous pourrions, nous aussi, retirer notre amendement.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. J'ai indiqué que l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 a été modifié par l'article 58 du projet de loi. C'est bien évidemment cette nouvelle rédaction qui résout la difficulté évoquée. Nous n'avons pas encore pu en constater les effets puisqu'il s'agit d'un texte à adopter définitivement et à mettre en œuvre. Mais vous aurez pleine satisfaction, monsieur Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 241 est également retiré.

M. Marchand, Mme Aubert, MM. Aschieri, Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 242, ainsi rédigé :

« Compléter le huitième alinéa de l'article 19 par la phrase suivante :

« Les aides accordées par le fonds de solidarité pour l'accès au logement ne sont pas attribuées aux logements connus par les services de la DDASS comme insalubres, dangereux. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Je reconnais que la rédaction de cet amendement n'est pas la meilleure qu'on puisse imaginer, mais il en va de même pour l'article.

Quoi qu'il en soit, le problème posé est réel. Les aides du FSL sont parfois accordées pour des logements reconnus par les services de la DDASS comme insalubres, voire dangereux. L'objet de cet amendement est d'empêcher, en pareil cas, l'attribution des aides pour inciter les bailleurs à mettre les logements en conformité et à les rendre habitables.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission n'a pas cru pouvoir adopter l'amendement n° 242. Sa rédaction, M. Marchand l'a reconnu, est pour le moins imprécise et, sur le plan juridique, peut prêter à contestation. La notion de logement à la fois insalubre et dangereux mériterait notamment d'être mieux définie.

Toutefois, cet amendement reprend une préoccupation légitime que nous avions exprimée en première lecture en évoquant l'institution d'un « permis de louer ». Pour la construction d'un édicule de 3 mètres carrés, il faut un permis de construire ; pour changer les fenêtres d'une maison, une déclaration de travaux. Alors pourquoi ne pas imaginer, notamment pour les immeubles d'une certaine ancienneté, que l'on puisse créer une sorte de permis de louer, permettant de vérifier que les conditions d'habitabilité sont remplies et que ces logements, en particulier, ne sont pas insalubres ?

En première lecture, nous avons considéré que cette idée était prématurée. Je pense malgré tout qu'elle devra être reprise et je voulais profiter de l'occasion pour l'évoquer à nouveau devant M. le secrétaire d'Etat. Cela vaudrait non seulement pour les aides accordées par les FSL mais pour l'ensemble des aides au logement, qu'il s'agisse de l'APL – même si l'on peut penser qu'en l'espèce, les conditions de salubrité sont remplies – ou de l'allocation logement. C'est tout le problème de l'insalubrité, et donc de la révision de la loi Vivien, qui est ainsi posé.

Bref, nous n'avons pas pu accepter cet amendement, mais nous partageons les préoccupations de M. Marchand.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'avis du Gouvernement rejoint celui de la commission. J'indique à M. le rapporteur qu'un travail d'expertise est en cours sur les textes concernant, d'une part, l'insalubrité, d'autre part, les situations de péril, afin que nous puissions les harmoniser et les améliorer dans un prochain texte législatif.

Quant à M. Marchand, je peux lui annoncer que nous sommes d'accord sur le principe et je prends l'engagement de le concrétiser, en profitant notamment d'une circulaire que nous comptons adresser aux gestionnaires des FSL pour alerter les DDASS sur le point précis qui a motivé son initiative.

M. le président. La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Monsieur le secrétaire d'Etat, fort de cet engagement, je retire bien entendu mon amendement. Mais je souhaite, comme M. Cacheux, que nous reprenions dès que possible, dans un prochain texte législatif, l'ensemble des préoccupations que nous avons rassemblées sous la notion de « permis de louer », qui mérite sans doute d'être redéfinie, afin de régler tous les problèmes relatifs à l'insalubrité et à la dangerosité des logements.

M. le président. L'amendement n° 242 est retiré.

Mais je ne voudrais pas priver M. Jacquat de la parole... *(Sourires.)*

M. Denis Jacquat. D'autant, monsieur le président, que je vais reprendre cet amendement, que j'estime essentiel, en le sous-amendant. Je propose d'en rester aux mots « comme insalubres » et de supprimer le mot « dangereux ». En effet, j'en parlais à l'instant avec M. Cardo et M. Juppé, les problèmes de dangerosité sont de la compétence de la mairie et les problèmes d'insalubrité de la compétence de la DDASS : c'est totalement différent.

J'ai bien entendu ce qu'ont dit M. le secrétaire d'Etat et M. le rapporteur sur l'attribution sous certaines conditions des aides du FSL et l'extension de ce dispositif à toutes les aides au logement. En première lecture, nous avons évoqué l'institution d'un permis de louer, et c'est une bonne idée. Même si l'on ne retient pas exactement cette formule, il faut donner un signal fort aux bailleurs qui veulent louer des appartements insalubres en leur faisant savoir qu'ils ne pourront bénéficier d'aucune aide. Vous avez annoncé, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous alliez « alerter » les DDASS. Le mot me semble faible. Ce qu'il faut dire aux DDASS, c'est qu'un appartement insalubre, ça ne se loue pas !

M. le président. J'imagine que, malgré le sous-amendement, l'avis de la commission ne change pas, monsieur le rapporteur.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* En effet.

M. le président. Ni celui du Gouvernement.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Pas davantage.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 242, repris et sous-amendé par M. Jacquat.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 16, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la dernière phrase du dixième alinéa de l'article 19 :

« Toute notification de refus doit être motivée. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Sur ce retour au texte de l'Assemblée nationale, je donnerai quelques explications à la demande du rapporteur de la commission spéciale.

Avec ce projet de loi, nous essayons de rendre plus effectif le droit au logement en accroissant l'offre et en renforçant le maintien dans les lieux, mais aussi en essayant de favoriser l'accès au logement pour les plus défavorisés. De ce point de vue, si la transparence doit progresser dans les attributions, elle le doit également pour l'ensemble des décisions prises en matière de logement. C'est la raison pour laquelle notre assemblée avait pensé en première lecture que toute notification de refus d'une demande d'aide devait être motivée.

Nos collègues du Sénat ne l'ont pas entendu de cette oreille. Nous souhaitons revenir à la motivation de tout refus, que ce soit pour l'attribution des logements ou, en l'espèce, pour l'octroi des aides du FSL.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 17, ainsi rédigé :

« Après la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 19, insérer la phrase suivante : "Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent être partie à ces conventions". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée : les organismes d'HLM doivent pouvoir être partie aux conventions visant à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement social.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 18, ainsi rédigé :

« A la fin de la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 19, substituer aux mots : "les bailleurs et les locataires concernés sont associés à cette évaluation" les mots : "le bailleur dans le patrimoine duquel des locataires ont bénéficié de ces mesures est associé à cette évaluation". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n°18. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 19, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 19, ainsi modifié, est adopté.)

Article 20

M. le président. « Art. 20. – Il est inséré, dans la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, un article 6-1 ainsi rédigé :

« *Art. 6-1.* – Le fonds de solidarité pour le logement peut être constitué sous la forme d'un groupement d'intérêt public. L'Etat et le département sont membres de droit de ce groupement et y disposent conjointement de la majorité des voix dans l'assemblée et le conseil d'administration. La présidence du conseil d'administration est assurée alternativement, par périodes annuelles, par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du conseil général. Les autres personnes morales participant au financement du fonds sont admises sur leur demande comme membres du groupement. »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 20, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article 6-1 de la loi du 31 mai 1990 par la phrase suivante : "Le groupement d'intérêt public peut déléguer sa gestion à une caisse d'allocations familiales". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée nationale : les FSL, constitués sous forme de groupements d'intérêt public, peuvent

déléguer leur gestion aux caisses d'allocations familiales. C'est la pratique dans 80 % des cas. Nous comprenons donc mal la modification introduite sur ce point par le Sénat,

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

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

M. le président. Je mets aux voix l'article 20, modifié par l'amendement n° 20.
(L'article 20, ainsi modifié, est adopté.)

Article 21

M. le président. « Art. 21. – Il est inséré, dans la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, un article 6-2 ainsi rédigé :

« *Art. 6-2.* – Dans le cas où le fonds de solidarité pour le logement n'est pas constitué sous la forme d'un groupement d'intérêt public, le plan départemental prévoit la composition de son instance de décision. Le fonds de solidarité pour le logement est doté de la personnalité civile et le plan départemental désigne la personne morale chargée d'en assurer la gestion financière et comptable. Le département, lorsqu'il n'assure pas la gestion financière et comptable du fonds, passe, conjointement avec l'Etat, une convention avec la personne morale désignée. »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 19, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi les deux dernières phrases du texte proposé pour l'article 6-2 de la loi du 31 mai 1990 :

« Le plan départemental indique également la personne morale chargée d'assurer la gestion financière et comptable du fonds de solidarité pour le logement, laquelle est soit une caisse d'allocations familiales, soit une association agréée par le représentant de l'Etat dans le département. L'Etat et le département passent à cet effet une convention avec la personne morale désignée. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée : la rédaction retenue par le Sénat modifie les conditions de gestion actuelles des FSL, alors qu'elles donnent largement satisfaction.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

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

M. le président. Je mets aux voix l'article 21, modifié par l'amendement n° 19.
(L'article 21, ainsi modifié, est adopté.)

Article 22

M. le président. « Art. 22. – L'article 8 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il précise également les conditions d'application des articles 6-1 et 6-2, et notamment les règles comptables applicables, ainsi que le contenu de la convention prévue à l'article 6-2. »

M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 21, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 22 par la phrase suivante : "Il précise aussi les délais maximum d'instruction de la demande d'aide au fonds de solidarité pour le logement et détermine notamment les principales règles de fonctionnement, les conditions de recevabilité des dossiers, les formes et modalités d'intervention que doivent respecter les fonds de solidarité pour le logement". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée afin de rétablir les dispositions permettant d'encadrer, par décret, le fonctionnement des FSL. De nombreux collègues ont regretté les grandes différences qui existent, d'un département à l'autre, dans les modalités de gestion et d'intervention des FSL. Le souhait d'harmonisation est très fort.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. C'est également le souhait du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 22, modifié par l'amendement n° 21.
(L'article 22, ainsi modifié, est adopté.)

Article 23

M. le président. « Art. 23. – Les associations, les centres communaux et intercommunaux d'action sociale, les autres organismes à but non lucratif et les unions d'économie sociale, pratiquant des actions de médiation individuelle ou collective destinées à assurer la mise à disposition durable de logements, la sous-location ou la gestion immobilière de logements destinés à des personnes défavorisées, agréés à ce titre par le représentant de l'Etat dans le département et qui ont conclu avec l'Etat une convention bénéficient d'une aide forfaitaire par logement.

« Cette aide ne porte pas sur les logements bénéficiant de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.

« La convention, qui peut être ouverte à d'autres partenaires, fixe pour trois ans un objectif maximum de logements et pour chaque année, renouvelable par avenant, le montant de l'aide attribuée à l'association. Elle définit en outre les modalités d'attribution des logements concernés. »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 22, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 23, supprimer les mots : "des actions de médiation individuelle ou collective destinées à assurer la mise à disposition durable de logements". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Rétablissement du texte adopté par l'Assemblée en première lecture. La rédaction retenue par le Sénat est à la fois extensive et peu précise.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 23, modifié par l'amendement n° 22.
(L'article 23, ainsi modifié, est adopté.)

Article 24

M. le président. « Art. 24. – I. – Après le sixième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté. ».

« II. – Après le quatrième alinéa de l'article L. 422-2 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté. »

« III. – Il est inséré, à l'article L. 422-3 du même code, un 6° ainsi rédigé :

« 6° D'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté. »

M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 23, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du I de l'article 24 par la phrase suivante : "Pour l'acquisition dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, la valeur des fonds est évaluée pour une occupation conforme à la réglementation, notamment en matière d'hygiène". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Si vous le permettez, monsieur le président, je défendrai en même temps les amendements n°s 24 et 25.

M. le président. Volontiers.

Ces deux amendements sont également présentés par le rapporteur.

L'amendement n° 24 est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du II de l'article 24 par la phrase suivante : "Pour l'acquisition dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, la valeur des fonds est évaluée pour une occupation conforme à la réglementation, notamment en matière d'hygiène". »

L'amendement n° 25 est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du III de l'article 24 par la phrase suivante : "Pour l'acquisition dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, la valeur des fonds est évaluée pour une occupation conforme à la réglementation, notamment en matière d'hygiène". »

Je vous en prie, monsieur Cacheux.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* L'amendement n° 23 tend à éviter que certains propriétaires d'hôtels meublés puissent augmenter artificiellement leur chiffre d'affaires et donc renchérir le prix d'acquisition de ces biens par les organismes d'HLM.

Les amendements n°s 24 et 25 ont également pour objet de rétablir le texte de l'Assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est défavorable à ces amendements. D'après l'analyse des services, il serait apparemment difficile de prévoir dans la loi des modalités d'évaluation des biens différentes selon qu'ils font l'objet ou non d'une déclaration d'utilité publique pour leur acquisition.

De plus, il semble que la notion d'occupation « conforme à la réglementation », notamment en matière d'hygiène, soit difficile à définir.

Cela étant, j'appelle votre attention sur le fait que l'estimation de la valeur commerciale étant toujours fonction de la déclaration fiscale de l'exploitant, nul ne s'aventure à la majorer, puisque ce serait contraire à son intérêt. Cet élément devrait être de nature à rassurer les auteurs de ces amendements.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Compte tenu de ces précisions et du fait que nos préoccupations sont prises en compte, je pense que nous pouvons sans dommage retirer ces trois amendements.

M. le président. Les amendements n°s 23, 24 et 25 sont retirés.

Je mets aux voix l'article 24.
(L'article 24 est adopté.)

Article 25

M. le président. « Art. 25. – I. – Le II de l'article 1414 du code général des impôts est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Sont dégrevés d'office :

« 1° Les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, à raison des logements situés dans ces foyers ;

« 2° Les organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif, lorsqu'ils sont agréés dans les conditions prévues à l'article 92 L par le représentant de l'Etat dans le département ou lorsqu'ils ont conclu une convention avec l'Etat conformément à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, à raison des logements qu'ils louent en vue de leur sous-location ou de leur attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

« II. – Les dispositions du I s'appliquent à compter du 1er janvier 1998.

« III. – Les obligations déclaratives à la charge des personnes ou organismes entrant dans le champ d'application du I sont fixées par décret.

« IV. – Les pertes de recettes pour l'Etat résultant de la transformation en dégrèvement de l'exonération de taxe d'habitation sont compensées par une majoration, à due concurrence, des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

Le Gouvernement vient de déposer un amendement, n° 324, ainsi rédigé :

« Supprimer le IV de l'article 25. »

C'est la suppression du gage inscrit dans l'article. Je pense que l'Assemblée n'y verra pas d'inconvénient...

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* En effet, monsieur le président ! *(Sourires.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 324.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 25, modifié par l'amendement n° 324.

(L'article 25, ainsi modifié, est adopté.)

Article 25 *bis*

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 25 *bis.*

Article 26

M. le président. « Art. 26. – I. – Le II de l'article 740 du code général des impôts est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les sous-locations consenties aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement par un organisme ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif, lorsqu'il est agréé dans les conditions prévues à l'article 92 L par le représentant de l'Etat dans le département. »

« II. – *Non modifié.* »

Je mets aux voix l'article 26.

(L'article 26 est adopté.)

Après l'article 27

M. le président. L'amendement n° 209 de M. Adevah-Pœuf n'est pas défendu.

Article 27 *bis*

M. le président. « Art. 27 *bis.* – I. – L'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions prévues à la première phrase de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre tempotaire des personnes défavorisées et bénéficiant de l'aide mentionnée à l'article L. 851-1, accèdent à un logement ouvrant droit à l'allocation de logement, afin d'assurer la continuité des prestations prévue par le second alinéa de l'article L. 552-1. »

« II. – L'article L. 831-4-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions prévues à la ptemière phtase de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaite des personnes défavorisées et bénéficiant de l'aide mentionnée à l'article L. 851-1, accèdent à un logement ouvrant droit à l'allocation de logement, afin d'assurer la continuité des prestations prévue pat le second alinéa de l'article L. 552-1. »

Je mets aux voix l'article 27 *bis.*

(L'article 27 bis *est adopté.)*

Article 28

M. le président. « Art. 28. – I. – L'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-2-1.* – Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan d'occupation des sols, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans d'occupation des sols peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

« II et III. – *Non modifiés.*

« IV et V. – *Supprimés.* »

L'amendement n° 2 de M. Desallangre n'est pas défendu.

Mmes Jambu, Jacquaint, MM. Brard, Hage et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 195, ainsi rédigé :

> « Compléter le deuxième alinéa du I de l'article 28 par les mots : " s'il existe des aires disponibles et gratuites dans un certain périmètre de l'immeuble à construire et dont l'étendue maximale est fixée par décret ". »

La parole est à M. Claude Billard.

M. Claude Billard. Je ne peux pas revenir sur la longue discussion que nous avons déjà eue à propos de l'article 28, dont la nouvelle rédaction est le fruit d'un compromis entre le Gouvernement et notre assemblée.

Néanmoins, le groupe communiste maintient son amendement de suppression du I de cet article tel qu'il était initialement rédigé. Il nous semble dangereux que la loi prévoie la possibilité de pas construire de parking lors de la construction de logements sociaux. Certes, nous comprenons bien les arguments qui ont été avancés : il s'agit d'une possibilité, non d'une obligation, et il est normal de rechercher les coûts de construction les plus acceptables. Ici, cependant, c'est le principe même qui est gênant et l'exception pourrait devenir la règle, particulièrement lorsque l'on sait combien pèse sur les budgets nationaux et l'investissement public le carcan des critères de convergences de Maastricht.

Je vous propose donc d'inscrire clairement dans la loi que la dispense de construction de parking ne peut être accordée par les plans d'occupation des sols qu'à la condition que les futurs locataires disposant d'un véhicule puissent lui trouver une place près de leur lieu d'habitation.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Effectivement, nous avons eu une longue discussion sur ce point en première lecture. Par ailleurs, à l'article 28 *bis,* je proposerai un amendement sur un autre aspect du problème de la construction des aires de stationnement et du lien entre la location d'une aire de stationnement et d'un logement.

Pour l'heure, je souhaite que l'on s'en tienne à l'équilibre que nous avons trouvé avec le Gouvernement, selon lequel on ne peut exiger plus d'une aire de stationnement par logement – si l'on en souhaite moins, il appartient aux documents d'urbanisme locaux d'en fixer les règles.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis conforme à celui de la commission. Après une longue discussion, le compromis qui a effectivement été trouvé au sein de

l'Assemblée a emporté l'adhésion du Sénat. Le Gouvernement serait donc heureux que l'on en reste à une rédaction largement consensuelle.

M. le président. La parole est à M. Denis Jacquat.

M. Denis Jacquat. Je tiens à appeler l'attention de M. Billard sur le fait que, si des aires gratuites existent à proximité de l'immeuble, rien ne prouve qu'elles le seront encore quelques années plus tard.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 195.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 26, ainsi libellé :

« Rétablir le IV et le V de l'article 28 dans la rédaction suivante :

« IV. – Il est inséré, après le cinquième alinéa de l'article L. 332-1 du même code, un *d* ainsi rédigé :

« *d)* Lorsque les travaux portent sur des logements à usage locatif construits avec le concours financier de l'Etat, en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et font l'objet d'un permis de construire délivré entre la date de publication de la loi n° ... du ... d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et le 31 décembre 2002. »

« V. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales de l'application de l'exonération prévue au IV est compensée à due concurrence par l'instauration d'une taxe additionnelle aux droits de consommation prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement a pour objet de rétablir les deux paragraphes tendant à exonérer, pendant cinq ans, les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées de la participation pour dépassement de COS. Le Sénat les a supprimés.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. J'appelle l'attention de l'Assemblée sur un problème important. Le paragraphe IV, que l'amendement propose de rétablir, prévoit que les logements qui étaient dispensés du paiement de la taxe pour dépassement du PLD le seraient aussi de la participation pour dépassement de COS.

En première lecture déjà, le Gouvernement s'était montré réservé, considérant qu'il convient toujours d'éviter les risques de concentration excessive, même lorsqu'il s'agit de favoriser la construction de logements sociaux. Limiter la surdensité exonérable à 20 % nous paraît constituer une bonne protection : pour des raisons tenant à l'urbanisme, il serait risqué d'aller au-delà.

Le Gouvernement apprécierait que le Parlement puisse partager son avis. En tout état de cause, il n'est pas favorable à l'addition de ces deux dépassements exonérés, car elle pourrait aboutir à une surdensité, qui, dans un certain nombre de cas, nuirait ultérieurement à l'équilibre et au bon fonctionnement du quartier.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Quel que soit mon désir de suivre le Gouvernement, dans ce cas précis je ne le suivrai pas. Fort de mon expérience acquise comme adjoint à l'urbanisme d'une grande ville, je crois pouvoir dire que les craintes exprimées par M. le secrétaire d'Etat ne me paraissent pas fondées.

En réalité, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est plus le fait de la configuration des parcelles et de l'unité foncière que de la surdensité. C'est dans les quartiers difficiles que les coefficients d'occupation des sols sont les plus faibles, et de très loin.

Ainsi, s'il s'agit de permettre la construction, notamment en tissu urbain, de logements pour les personnes défavorisées sur ces types de parcelles – qui sont de l'ordre de dix, vingt, trente ou cinquante mètres carrés, guère plus – l'exonération de la taxe pour dépassement du COS me paraît tout à fait justifiée. Je tiens à rassurer M. le secrétaire d'Etat : le dépassement de COS ne se produit jamais dans les zones difficiles.

M. Pierre Cardo. Ou c'est mineur, ou l'on va créer des problèmes !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Tout dépend du plan parcellaire !

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

(Après une épreuve déclarée douteuse, l'Assemblée est consultée par assis et levé.)

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 28, modifié par l'amendement n° 26.

(L'article 28, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 28

M. le président. M. Marchand a présenté un amendement, n° 260, ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer l'article suivant :

« L'article L. 300-5 du code de l'urbanisme est rétabli dans le texte suivant :

« Dans les agglomérations où l'état de l'habitat existant nécessite la mise en œuvre de procédures d'amélioration de l'habitat et de réhabilitation, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore un programme de référence destiné à servir de cadre aux actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1, visant notamment à la mise en valeur des quartiers anciens, à la protection du patrimoine historique et architectural et des sites urbains, à la lutte contre l'insalubrité et à l'amélioration du confort des logements.

« Ce programme tient compte des objectifs et principes de diversité de l'habitat fixés par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

« Avant son approbation, le projet de programme de référence est soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat et, le cas échéant, à l'architecte des Bâtiments de France, puis à la disposition du public pendant un mois.

« Il est joint au dossier des actions ou opérations mentionnées au premier alinéa lorsqu'elles sont soumises à la concertation prévue à l'article L. 300-2 ou à une enquête publique. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement tend à réintroduire un article de la loi de 1991 supprimé par la loi Bosson de 1994 et dont le but était de protéger le tissu social en milieu urbain.

Il faur proréger la ville et les quartiers pour que subsistent ce que nous appelons les « niches écologiques, économiques, affectives er culturelles ». Il s'agit de restructurer le milieu urbain auquel il a éré grandement porté arteinre, notammenr depuis les années 60.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission n'a pas cru pouvoir rerenir cer amendement, non que nous ne partagions pas les préoccupations de M. Marchand, mais parce qu'il s'agit de rétablir un dispositif qui, initialemenr prévu par la loi d'orientation sur la ville, s'était révélé difficile à mettre en œuvre.

Il faudrait trouver un dispositif plus opérationnel. Le Gouvernemenr nous a annoncé qu'il présenterair prochainement un ptojet de loi visant à réformer certains aspecrs de la loi d'orienration sur la ville. C'est dans ce cadre qu'il conviendra de réexaminer les programmes de référence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Même avis que la commission.

Le Gouvernement ne considère pas qu'il a été positif d'abroger la LOV en 1994. Mieux aurait valu, en effer, modifier les dispositions qui, à l'usage, se sont révélées source de blocages.

C'est la raison pour laquelle, à l'issue du bilan que nous avons engagé sur la LOV, nous saisirons le Parlement d'un texte reprenant vos préoccupations. Le futur projet reprendra l'esprir de ce dispositif, mais le rendra applicable.

M. le président. Monsieur Marchand, maintenez-vous vorre amendement ?

M. Jean-Michel Marchand. Compte tenu de l'engagement de M. le secrétaire d'Etat de nous proposer un texte revu et applicable, auquel nous nous réservons le droir d'apporter notre contriburion, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 260 est retiré.

Article 28 *bis* A

M. le président. « Art. 28 *bis* A. – Les deux derniers alinéas de l'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée sont ainsi rédigés :

« Les communes et leurs groupements concourent à la mise en œuvre du schéma départemental par la réservation, en fonction des orientations fixées par celui-ci, de terrains aménagés en vue du passage et du séjour des gens du voyage.

« Une convention conclue entre l'Etat, le département, la commune d'accueil et la région, ainsi que, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent et tout autre organisme public définit les modalités d'aménagement de l'aire et de prise en charge des dépenses qui en résultent. »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 27, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 28 *bis* A. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Notre assemblée n'avait pas souhaité que la question des gens du voyage soit traitée dans le projet de loi de prévention et de lutte contre l'exclusion. D'abord, si un certain nombre de gens du voyage relèvent, malheureusemenr, de la carégorie des exclus, rel n'est pas le cas pour tous. Ensuire, un rexre concemanr le gens du voyage devrair selon nous présenter un équilibre entre les droits er les devoirs, alors que ce projet mer l'accenr sur les droits – à rendre effectifs – des exclus.

Nous n'avons donc pas souhaité mainrenir les dispositions que le Sénat a introduites sur les gens du voyage. Il s'agit d'ailleurs, en grande partie, de mesures qui figuraient dans une proposition de loi que les sénateurs avaienr vorée et avec laquelle, je crois le savoir, le Gouvernemenr n'étair pas d'accord.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Même avis que la commission.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Webet.

M. Jean-Jacques Weber. En ma qualité de président du groupe d'études sur les gens du voyage, je regretterais que les ajouts du Sénat sur les modalités de mise en œuvre des schém: départementaux concernant les gens du voyage fassent l'objet d'une suppression. Certes, je comprends la philosophie, mais j'ai le sentiment que nous laissons passer une bonne occasion de légiférer.

Du reste, répondant récemment à Patrice Martin-Lalande, M. Besson avait lui-mêrne laissé entendre que la loi sur l'exclusion permettrait sans doute d'aborder le problème des gens du voyage. Voilà maintenant sept ans que, dans notre assemblée et les différents ministères concernés, on évoque cette question récurrente. Chacun sait bien, sur tous ces bancs, qu'il est grand temps de trouver une solution et d'encadrer les gens du voyage.

Le Sénat a adopté en novembre dernier une proposition de loi qui contienr des solutions raisonnables, me semble-t-il, et réalistes pour améliorer la situation en matière d'accueil et de stationnement dans l'intérêt des maires et de leurs administrés, comme dans celui des gens du voyage.

Ce matin même, la commission des affaires culturelles recevait M. Delevoye, président de l'association des maires de France, mais aussi sénateur, aureur de cette proposition de loi : nous avons, toutes tendances confondues, estimé qu'il était maintenant urgent de faire quelque chose dans ce domaine.

Si donc, comme je le pense, l'Assemblée vote la suppression de ces trois dispositions, quand comptez-vous présenter un texte sur ces problèmes brûlants qui interpellent tous les maires ? Qui le ptésentera ?

Je souhaite aussi que la commission nationale consultative des gens du voyage – placée sous la présidence de M. le Premier ministre, elle associe les représentants de l'Etat, des collectivités locales et des gens du voyage – puisse enfin se réunir. Elle permettrait un échange d'idées intéressant et on s'apercevrait que le problème des gens du voyage doit être traité dans sa globalité. Des mesures partielles ne seraient pas satisfaisantes.

Je comprends donc l'objet des amendements, mais j'insiste pour que nous ayons enfin un débat sur cette question brûlante.

M. le président. La parole est à M. Denis Jacquat.

M. Denis Jacquat. Nous avons parlé longuement de cet important problème en première lecture. M. Weber vient de rappeler les droits et les devoirs des gens du voyage. Dans ce texte, il n'est question que du stationne-

ment, alors que la question est beaucoup plus vaste. Nous sommes prêts à suivre le Gouvernement, mais à la condition qu'il nous dise quand et qui présentera un texte à ce propos.

M. Charles Cova. Surtout qui le présentera !

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

M. le président. En conséquence, l'article 28 *bis* A est supprimé.

Article 28 *bis* B

M. le président. « Art. 28 *bis* B. – Il peut être créé une commission consultative départementale des gens du voyage chargée d'évaluer les conditions d'application du schéma départemental prévu à l'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée.

« La commission consultative établit chaque année un bilan d'application dudit schéma. Elle peut désigner en son sein un médiateur chargé d'examiner les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de ce schéma et de formuler des propositions de règlement de ces difficultés. Le médiateur rend compte à la commission de ses activités.

« La commission consultative est coprésidée par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du conseil général. Elle comprend, en outre, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, des représentants de la région, des représentants des communes et de leurs groupements, des représentants des services de l'Etat, des représentants des gens du voyage et des personnalités qualifiées. »

M. Alain Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 28, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 28 *bis* B. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Mêmes explications que précédemment.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

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

M. le président. En conséquence, l'article 28 *bis* B est supprimé.

Article 28 *bis* C

M. le président. « Art. 28 *bis* C. – La section 1 du chapitre III du titre 1er du livre II de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales est complétée par deux articles L. 2213-6-1 et L. 2213-6-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 2213-6-1.* – Dès la réalisation d'une aire d'accueil, le maire de la commune concernée ou les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale qui a réalisé ladite aire d'accueil peuvent, par arrêté, interdire le stationnement des gens du voyage sur le reste du territoire communal.

« *Art. L. 2213-6-2.* – Lorsque le stationnement irrégulier de caravanes sur un terrain privé ou sur le domaine privé communal est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, le maire peut saisir le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés aux fins de faire ordonner l'évacuation des dites caravanes.

« L'assignation est, à peine d'irrecevabilité, notifiée au propriétaire, à l'usufuitier ou à tout autre titulaire d'un droit d'usage sur le terrain concerné. »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 29, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 28 *bis* C. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Mêmes explications.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 29.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 28 *bis* C est supprimé.

Article 28 *bis*

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 28 *bis*.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 196 et 30 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 196, présenté par Mmes Jambu, Jacquaint, MM. Brard, Hage et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 28 *bis* dans le texte suivant :

« Il est inséré, après l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, un article 40-1 ainsi rédigé :

« *Art. 40-1.* – La location du logement est dissociée de la location de l'aire de stationnement, laquelle ne peut connaître, pour les locataires de l'immeuble, d'augmentations de loyer et de charges proportionnellement supérieures à celles décidées pour la location du logement. »

L'amendement n° 30 rectifié, présenté par M. Cacheux, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 28 *bis* dans le texte suivant :

« Il est inséré, après l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 442-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-6-1.* – Dans les immeubles collectifs, la location des logements à usage locatif construits à compter du 5 janvier 1977 au moyen de primes spécifiques, d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, ou à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable prise par le représentant de l'Etat dans le département, ne peut être subordonnée à la location d'une aire de stationnement. A compter de la publication de la loi n° ... du ... d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, les locataires concernés peuvent en application des dispositions précédentes renoncer à l'usage d'une aire de stationnement. Dans cette hypothèse, ils bénéficient d'une réduction de loyers et de charges d'un montant correspondant au prix qui leur était demandé pour la location de l'aire de stationnement considérée.

« L'application des dispositions de l'alinéa précédent est, nonobstant toutes dispositions contraires, sans incidence sur la validité du bail conclu pour la location d'un logement. »

Sur cet amendement, M. Cardo a présenté un sous-amendement, n° 285, ainsi rédigé :

« Complétet la première phrase du deuxième alinéa de l'amendement n° 30 rectifié par les mots : "ou d'une cave". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 30 rectifié.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* A propos des aires de stationnement et des parkings, nous avions mis l'accent sur le caractère anormal que pouvait représenter ce que, dans notre jargon, nous appelions le « chaînage » systématique, c'est-à-dire l'obligation faite à un locataire de louer à la fois un logement et une aire de stationnement. Nous avions, en première lecture, instauré le principe du non-chaînage.

Les réactions des organismes bailleurs nous ont amenés à affiner quelque peu notre réflexion. Première restriction : nous avons, dans la rédaction que je vous suggère, limité le non-chaînage aux logements locatifs sociaux collectifs. Deuxième restriction : on nous a fait observer que, dans les logements sociaux les plus anciens, le bail étant global et servant de calcul de référence à l'APL, si nous conduisions les organismes à dissocier le logement et le parking, cette dissociation aurait une répercussion très directe sur le montant de l'APL perçue par le locataire. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité cantonner la dissociation aux logements PLA, donc aux logements construits depuis 1977-1978.

M. le président. La parole est à M. Patrice Carvalho, pour soutenir l'amendement n° 196.

M. Patrice Carvalho. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Pierre Cardo, pour présenter le sous-amendement n° 285.

M. Pierre Cardo. Dans les quartiers défavorisés et les constructions sociales dégradées, les caves sont souvent inutilisables par les locataires. Néanmoins, les organismes HLM concernés ne font aucun effort pour les rendre à leur usage initial.

Compte tenu de ce qui a été décidé pour les places de parking, il aurait été logique, et c'est l'objet de ce sous-amendement, d'exonérer de loyer les caves qui ne sont pas utilisables par les locataires. cela afin d'inciter les offices HLM à les remettre en état.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Notre décision de ne pas obligatoirement lier la location d'un logement à celle d'une aire de stationnement a soulevé de nombreuses remarques, non sans fondement, de la part des bailleurs sociaux. Nous avons souhaité testet fermes sur ce point car nous estimons quelque peu anormal de taxer les locataires de 200, 300 ou 400 francs pour la location obligatoire d'un parking alors même qu'ils n'ont pas de voiture.

M. Cardo n'a pas tort de poser le problème des caves, mais je souhaite qu'on s'en tienne aux aires de stationnement. Il faut savoir s'arrêter. Il fut un temps où l'installation d'un vide-ordures était considérée comme un progrès, juqu'au jour où on s'est aperçu que c'était un lieu de nuisances : bien souvent, à la demande des locataires, ils ont été murés, ce qui diminuait la surface louée. Pour autant, ces quelques mètres carrés supplémentaires, qui entraient en compte dans le calcul de la surface corrigée pour l'établissement du loyer, n'ont pas été « retranchés » par les organismes bailleurs.

Je souhaite que l'on s'en tienne au cas le plus choquant, celui de l'aire de stationnement, du parking, à l'exclusion de tous les autres et que l'Assemblée repousse le sous-amendement de M. Cardo même s'il a mis le doigt sur un problème bien réel.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je me suis déjà exprimé sur le sujet, en première lecture ; je n'y reviendrai donc pas.

Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 196 et au sous-amendement n° 285, tout en souhaitant que les associations de locataires puissent être suffisamment représentatives et actives pour obtenir que ne soit pas assujetti à loyer un local dont le locataire ne peut pas avoir l'usage.

S'agissant de l'amendement n° 30 rectifié, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 196.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. François Goulard.

M. François Goulard. Le sous-amendement de M. Cardo est parfaitement justifié, au moins autant que la disposition sur les parkings. Je ne comprends pas la position du rapporteur.

Le président de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM, M. Roget Quilliot, qui, je crois, est un de vos amis politiques...

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Absolument !

M. François Goulard. ... et qui a exercé des responsabilités dans ce domaine, a pris des positions très nettement hostiles à cette dissociation de location.

Certains, hier, trouvaient mal venu que j'évoque l'inconstitutionnalité éventuelle de certaines dispositions du texte. Or, concernant la dissociation du logement et de l'aire de stationnement, M. Quilliot écrit : « J'ajoute que cette disposition me paraît poser un réel problème de constitutionnalité car elle n'a guère de rapport direct avec l'exclusion et s'accompagne d'une rupture d'égalité injustifiée entre bailleurs sociaux et bailleurs privés ».

Il n'y a pas que dans l'opposition que l'on soulève des motifs d'inconstitutionnalité !

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Je n'ignore pas la position des organismes d'HLM sur ce problème. Bien souvent, ils « chaînent » systématiquement, et ce n'est pas sans quelque appréhension qu'ils envisagent de devoir séparer les différentes locations.

Pourtant notre décision s'inscrit très directement dans le projet de loi de prévention et de lutte contre les exclusions. De nombreux locataires ont du mal non seulement à obtenir un logement social, mais aussi à en assumer la charge. Comment peut-on leur demander 200, 300, voire 400 francs de plus pour la location d'un parking alors même que certains n'ont pas de voiture et que d'autres estiment que la sécurité est mieux assurée lorsqu'ils peuvent surveiller leur voiture que dans un sous-sol où des dégradations se produisent parfois ?

Je ne partage donc pas l'analyse du président de l'Union quels que soient l'estime et le respect que je lui porte. Mme Neiertz avait d'ailleurs bien raison : cette obligation, qui ressemble à une vente forcée pose, sur le plan du droit, infiniment plus de questions.

M. François Goulard. Acceptez le sous-amendement sur les caves de notre collègue Cardo !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Je reconnais que la remarque de M. Cardo est juste ! Mais nous imposons déjà aux organismes d'HLM un effort qu'ils chiffrent à plusieurs centaines de millions de francs sur l'ensemble de la France pour les parkings, n'ajourons pas les caves ! J'ai cité l'exemple des vide-ordures, mais j'aurais pu en ajouter quelques autres, comme le chauffage central.

M. Marcel Rogemont. Les chasses d'eau !

M. le président. La parole est à M. Pierre Cardo.

M. Pierre Cardo. Nous sommes là pour parler de l'exclusion qui ne revêt pas la même forme partout. J'ai entendu avec attention les propos de M. le secrétaire d'Etat sur les parkings. Il compte sur les associations de locataires pour défendre leurs intérêts. Elles ont, en effet, été prévues pour cela, mais, vous le savez, elles ont disparu de certains quartiers depuis des années en raison d'une augmentation des problèmes de société rencontrés dans les banlieues, mais à l'appui des municipalités pour les reconstituer. Il serait donc préférable de laisser la décision au législateur plutôt qu'à la négociation contractuelle qui n'est pas équilibrée sur le terrain en ce moment.

Par ailleurs, si les caves posent un réel problème, il faut le traiter. Il est anormal de laisser se dégrader les caves, les locaux à vélos ou certaines entrées puis de les fermer ou de les murer. La dégradation est telle qu'à un moment donné un grand programme de réhabilitation, de restructuration de la cité doit être lancé. C'est tout ce que demande l'office, car tout refaire suppose des crédits d'investissements lourds. L'office, lui, aura économisé sur l'entretien tout en ayant perçu les loyers. Ce n'est pas normal. Il vaudrait mieux que la loi modifie cet état de fait.

M. le président. La parole est à Mme le rapporteur de la commission spéciale pour le surendettement.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Le problème est un peu difficile et chacun nous apportons notre petite pierre pour aller vers une solution. Nous y venons pour la première fois dans le cadre d'une loi sur l'exclusion. Notre objectif est de chercher à éviter des dépenses inutiles à des gens qui n'ont pas un sou de trop, M. Cardo en est bien conscient.

Mais s'il est anticonstitutionnel de dissocier parking et logement, il est aussi anticonstitutionnel de dissocier cave et logement.

M. Charles Cova. C'est la meilleure !

M. Alfred Recours. Commençons par quelque chose !

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Il faut être cohérent en logique, monsieur Cardo, retirez votre sous-amendement sur les caves ! *(Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance et sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République.)*

M. Charles Cova. Mais vous nous dites que c'est constitutionnel ! Il faudrait savoir ! Votre raisonnement ne tient pas debout !

M. Pierre Cardo. Je ne suis pas au Conseil constitutionnel !

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* En tant qu'ancienne responsable du secrétariat d'Etat à la consommation...

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Pas si ancienne que cela !

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* ... je fais observer que les pratiques des HLM – nous n'avons pas voulu leur porter préjudice – sont assimilables à une vente forcée, qui est illégale ; vous avez vous-même voté une loi dans ce sens. Il suffirait donc d'une action en justice de tel ou tel plaignant pour arriver à résoudre le problème. Mieux vaut prendre les devants par le biais de la lutte contre l'exclusion. Nous avançons déjà un peu dans le débat. Sur les caves, monsieur Cardo, en commission, j'ai été de votre avis : elles sont devenues inutilisables par ceux à qui on les fait payer.

Ma commune compte à peu près 6 000 HLM gérées par de nombreuses sociétés d'HLM et un office municipal. Nous travaillons comme vous – nous n'avons rien à nous apprendre mutuellement – sur toutes les solutions possibles et imaginables. Nous avons essayé de rétablir l'usage traditionnel des caves, mais nous n'y sommes jamais arrivés. Nous en sommes à envisager de les murer, comme le réclament des pétitions de locataires, afin qu'elles ne servent plus au racket, au recel, au trafic de drogue ou à toute sorte de choses que nous n'allons pas énumérer ici. Ce n'est quand même pas une solution très satisfaisante.

Nous sommes donc en train de réfléchir à une autre possibilité : affecter les caves, qui sont en rez-de-chaussée, – c'est d'ailleurs un point important – à des usages collectifs.

Cela va nous permettre de redonner un peu de vie à nos quartiers puisqu'elles seront affectées à des usages collectifs et qu'elles seront surveillées, « gardiennées » d'une certaine manière. Ainsi, ces quartiers bénéficieront d'une activité et de la sécurité dont ils ont tant besoin.

Il serait donc encore plus injustifié, dans ce cas et seulement dans ce cas, de faire payer aux particuliers un loyer pour les caves. Et finalement, monsieur Cardo, cela adviendra tout seul, car je suis sûre que vous aussi, vous allez rechercher des solutions de ce genre, adaptées à la vie de ces quartiers.

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

M. Pierre Cardo. Je vois bien ce que veut dire Mme Neiertz, mais nous n'avons pas à discuter des solutions ici et maintenant, même si, effectivement, nous en cherchons.

Dès lors que l'Etat ne parvient pas, bien que cela relève de ses prérogatives, à assurer de façon permanente la sécurité des biens et des personnes sur un secteur, il est illogique de faire payer encore les mètres carrés concernés par des locataires qui ont déjà suffisamment de problèmes. S'ils habitent là, c'est en général parce qu'ils ne sont pas riches. Pourquoi maintenir à leur charge des locaux dont, du fait de la carence de l'Etat, ils n'ont pas conservé l'usage ?

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 285.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 28 *bis* est ainsi rétabli.

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Au nom du groupe socialiste, je demande une suspension de séance.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à seize heures vingt, est reprise à seize heures trente-cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Après l'article 28 *bis*

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 318, ainsi rédigé :

« Après l'article 28 *bis*, insérer l'article suivant :

« I. – La troisième phrase du premier alinéa de l'article 36 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 est supprimée.

« II. – L'article 36 de la même loi est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce loyer est augmenté chaque année du taux de majoration applicable au loyer du local principal. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'article 36 de la loi du 1er septembre 1948, utilisé pour fixer les loyers des annexes pour les logements soumis à la loi de 1948 et pour les logements HLM, renvoie à un décret qui a été, pour l'essentiel, abrogé.

L'amendement proposé a un double objectif : simplifier le dispositif juridique en supprimant le renvoi à un dispositif dépassé et inappliqué et introduire dans la loi les modalités d'évolution du loyer des annexes.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 318.

(L'amendement est adopté.)

Article 28 *ter*

M. le président. « Art. 28 *ter*. – I. – L'article 33 *quinquies* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« *Art. 33* quinquies. – Les loyers et prestations de toute nature qui constituent le prix d'un bail à réhabilitation conclu dans les conditions prévues par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation ont le caractère de revenu foncier au sens de l'article 14. Toutefois, le revenu représenté par la valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur conformément à l'article L. 252-1 du code de la construction et de l'habitation ne donne lieu à aucune imposition. »

« II. – Les pertes de recettes résultant de la modification du champ de l'exonération d'impôt sur le revenu sont compensées par un relèvement, à due concurrence, des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 325, ainsi rédigé :

« Supprimer le II de l'article 28 *ter*. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'amendement n° 325 supprime le gage : le Parlement devrait apprécier !

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 325.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 28 *ter*, modifié par l'amendement n° 325.

(L'amendement 28 ter, *ainsi modifié, est adopté.)*

Article 29

M. le président. « Art. 29. – I. – Le deuxième alinéa de l'article 1384 A du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La condition de financement s'apprécie en tenant compte des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, pour un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées, qui est agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département, et qui bénéficie d'une subvention pour la construction de logements locatifs aidés faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. »

« II. – *Non modifié.*

« III. – Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 1384 C ainsi rédigé :

« *Art. 1384 C.* – Les logements acquis, loués par bail emphytéotique ou par bail à construction, en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition.

« Sont également exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements visés au 4° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation qui, en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat par des organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département. Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que la décision de subvention intervienne dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements par ces organismes. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

« Les obligations déclaratives à la charge des personnes et organismes entrant dans le champ d'application du présent article sont fixées par décret. »

« IV et V. – *Non modifiés.* »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 31, ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa du III de l'article 29, supprimer les mots : "loués par bail emphytéotique ou par bail à construction,". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il s'agit de supprimer un ajout du Sénat qui étend l'exonération de la taxe foncière à des opérations dont, le moins que l'on puisse en dire, est qu'elles ne sont pas les plus utilisées en matière de logement des personnes défavorisées ! *(Sourires.)*

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 31.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Delnatte a présenté un amendement, n° 284, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa du III de l'article 29, supprimer les mots : "ou attribution à titre temporaire". »

La parole est à M. Patrick Delnatte.

M. Patrick Delnatte. La notion d'attribution à titre temporaire ne me paraît pas compatible avec l'insertion par l'habitat, laquelle nécessite la mise à disposition durable d'un logement.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission a repoussé cet amendement qui tend à supprimer une mention nécessaire, puisque le paragraphe III de l'article 29 exonère de la TFPB les logements-foyers, entre autres.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement n'est pas favorable non plus à cet amendement.

En proposant de circonscrire le champ de cette aide fiscale aux opérations d'acquisition-amélioration, aux seules situations de location, vous priveriez de cette aide les organismes qui hébergent des personnes à titre temporaire. Or cela arrive fréquemment, et bien souvent pour les cas d'exclusions les plus graves. Une telle mesure irait à l'encontre de la démarche de l'ensemble du texte, j'appelle votre attention sur ce point.

M. Patrick Delnatte. Je retire mon amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 284 est retiré.

M. Delnatte a présenté un amendement, n° 283, ainsi rédigé :

« I. – Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa du III de l'article 29, substituer aux mots : "ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif" les mots : "régis par la loi de 1901 ou des Unions d'économie sociale dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées tel que visé par la loi du 31 mai 1990". »

« II. – Compléter cet article pat le paragraphe suivant :

« Les pertes de recettes résultant de l'adoption de cette disposition sont compensées à due concurrence par une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Patrick Delnarte.

M. Patrick Delnatte. Cette précision, nous l'avions retenue en première lecture : compte tenu de l'incertitude qui plane sur la fiscalité applicable aux organismes exerçant des activités d'insertion par l'habitat, il est nécessaire de préciser le statut des associations.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Défavorable, car la rédacrion retenue par le Sénat, à l'initiative d'ailleurs du Gouvernement, nous paraît meilleure.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Il nous semble également souhaitable que l'on s'en tienne au texte voté par la Haute Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Patrick Delnatte.

M. Patrick Delnatte. Je me permets tout de même d'insister. Les unions d'économie sociale bénéficient-elles oui ou non de ce dispositif ? L'un de leurs objets est bien le logement des personnes défavorisées.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le texte vise les organismes qui ne sont pas à but lucratif.

M. Pierre Cardo. Les unions d'économie sociale n'ont pas un but lucratif !

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Delnatte ?

M. Patrick Delnatte. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 283.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 29, modifié par l'amendement n° 31.

(L'article 29, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 29

M. le président. M. Cardo a présenté un amendement, n° 257, ainsi libellé :

« Après l'article 29, insérer l'article suivant :

« I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

« A. – L'article 743 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 3° Les baux à réhabilitation conclus en application des articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation. »

« B. – L'article 1594 J est supprimé. »

« II. – Les pertes de recettes pour les départements sont compensées à due concurrence par l'instauration d'une taxe additionnelle aux droits de consommation prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Pierre Cardo.

M. Pierre Cardo. Si vous le permettez, monsieur le président, je défendrai en même temps l'amendement n° 248 car ils ont à mon avis le même objet.

M. le président. L'amendement n° 248, présenté par M. Cardo, est ainsi libellé :

« Après l'article 29 insérer l'article suivant :

« I. – L'article 793 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 7° les logements faisant ou ayant fait l'objet d'un bail à réhabilitation dans les conditions prévues par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation. »

« II. – Les dépenses pour l'Etat sont compensées, à due concurrence, par l'instauration d'une taxe additionnelle aux droits de consommation prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

Vous avez la parole, monsieur Cardo.

M. Pierre Cardo. Il s'agit de chercher à diminuer la vacance de logements par des incitations à la remise en location, notamment en encourageant les propriétaires de logements vacants en mauvais état à les réhabiliter en utilisant le bail à réhabilitation, plutôt qu'une nouvelle taxation.

Ces deux amendements proposent d'exonérer, l'un de taxe sur la publicité foncière, l'autre des droits de mutation à titre gratuit, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Les dispositions que nous avons adoptées sur la sortie fiscale du bail à réhabilitation représentent une avancée très réelle. Bien entendu, en particulier quand on est dans l'opposition, on peut toujours souhaiter plus, c'est assez logique. Je n'ai bien sûr pas d'objection sur le fond mais, le Gouvernement ayant accepté une avancée très significative, je propose que nous nous en tenions là.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable. La principale revendication est satisfaite, monsieur Cardo. Quant à la taxe sur la publicité foncière, il peut y avoir des exonérations par délibération des conseils généraux qui sont évidemment à même de juger, en fonction de l'état du parc immobilier et de la situation du marché, s'il est utile ou non d'inciter encore davantage à la conclusion de baux à réhabilitation.

La mesure lourde, c'était la clarification de la situation fiscale de fin de bail, qui sera maintenant possible dès la conclusion du bail. Ce grand progrès a été accepté dans les arbitrages gouvernementaux, le reste est beaucoup plus marginal.

M. le président. La parole est à M. Pierre Cardo.

M. Pierre Cardo. Vos arguments sont tout à fait fondés mais, vous le comprendrez, les structures qui agissent sur le terrain souhaitent que l'on aille le plus loin possible. Ce n'est pas uniquement parce que je suis dans l'opposition. Vous me connaissez suffisamment pour savoir que j'essaie d'aller au bout des réformes de façon à favoriser le plus possible ce qui permet de régler les problèmes de l'exclusion.

Je maintiens donc les deux amendements, en supposant qu'ils ne seront pas votés ! *(Sourires.)* Cela nous réserve une marge de manœuvre pour une future loi sur l'exclusion. Nous aurons ainsi un certain nombre de choses à proposer. *(Sourires.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 257.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cardo avait donc raison ! *(Sourires.)*

Je mets aux voix l'amendement n° 248.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 30

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 30.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 32 et 300, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 32, présenté par M. Cacheux, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rétablir l'article 30 dans le texte suivant :

« L'article 232 du code général des impôts est ainsi rédigé :

« *Art. 232.* – I. – Il est institué, à compter du 1er janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de deux cent mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, qui se concrétise par le nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif et la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant. Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.

« II. – La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins deux années consécutives, au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.

« III. – La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au II.

« IV. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 10 % la première année d'imposition, 12,5 % la deuxième année et 15 % à compter de la troisième année.

« V. – Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs au cours de chacune des deux années de la période de référence définie au II.

« VI. – La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

« VII. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

« VIII. – Le produit net de la taxe est versé à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. »

Sur cet amendement, plusieurs sous-amendements ont été déposés.

L'amendement n° 300, présenté par M. Lellouche, est ainsi libellé :

« Rétablir l'article 30 dans la rédaction suivante :

« L'article 232 du code général des impôts est ainsi rédigé :

« *Art. 232.* – I. – Il est institué, à compter du 1er janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements transformés en bureaux et qui sont vacants, depuis deux années au moins, dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de deux cent mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, qui se concrétise par le nombre élevé de demandeurs de logements par rapport au parc locatif et la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant. Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.

« II. – La taxe est due pour chaque logement transformé en bureau et qui est vacant depuis au moins deux années consécutives, au 1er janvier de l'année d'imposition.

« III. – La taxe est acquittée par le propriétaire ou l'usufruitier qui dispose du logement, ainsi converti en bureaux depuis le début de la période de vacance mentionnée au II.

« IV. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 10 % la première année d'imposition, 12,5 % la deuxième année et 15 % à compte de la troisième année.

« V. – La taxe n'est pas due lorsque le propriétaire ou l'usufruitier rétablit le bureau dans sa destination initiale, c'est-à-dire en logement et le remet sur le marché. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement, pour soutenir l'amendement n° 32.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il s'agit de rétablir l'article 30 qui instituait une taxe annuelle sur les logements vacants.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable, bien sûr, pour les raisons qui ont été développées en première lecture et que je m'abstiendrai de reprendre sauf si tel ou tel point méritait d'être complété.

M. le président. La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Je voudrais réitérer notre opposition à cet amendement – pour les raisons expliquées dans la discussion générale.

Sur le plan économique, il va raréfier la construction de nouveaux logements, donc aggraver la pénurie de logements, donc accroître la demande de logements sociaux. C'est une politique de gribouille qui conduira exactement à l'inverse de l'objectif recherché : mettre plus de logements sur le marché.

Par ailleurs, la disposition est foncièrement injuste, parce qu'elle frappe aveuglément tous les propriétaires, y compris les tout petits propriétaires, et pas seulement les sociétés qui louent des logements pour les rentabiliser. Le simple propriétaire, le petit épargnant, le petit retraité dont le logement est éventuellement le seul revenu sera frappé. La personne physique, propriétaire de son habitation principale que diverses raisons, un déplacement professionnel, par exemple, conduiront à ne pas habiter, sera soumise à cette nouvelle taxe.

Quant à en attribuer le produit à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ce n'est qu'un prétexte. A supposer que la taxe soit fondée ce que, naturellement, nous contestons, il est injuste que son produit ne soit pas attribué aux communes, comme le propose l'un de mes sous-amendements, mais à l'Etat. L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat bénéficie en principe du produit de la taxe sur le droit de bail. Or, en réalité, une partie est carrément détournée vers le budget de l'Etat. Je reconnais que les responsabilités sont totalement partagées dans cette confiscation. Je ne dis pas que la gauche est plus responsable que la droite : c'est Bercy dans sa splendeur mais vous magnifiez cette tradition en la couronnant de manière exemplaire dans cette loi sur l'exclusion.

Cette taxe, qui ne se justifie pas pour des raisons fiscales, ne permettra pas de mettre sur le marché un nombre supplémentaire de logements, bien au contraire.

J'ajoute que c'est sur cet article que le Sénat et l'Assemblée nationale se sont séparés. Vous n'avez cessé tout au long de la première lecture et en deuxième lecture aussi de réclamer un consensus pour des raisons hautement morales, s'agissant d'une loi sur l'exclusion. Alors que le Sénat vous a proposé un compromis, qui vous faisait la part belle puisqu'il vous était simplement demandé d'exonérer la personne ayant un seul logement, la taxe n'étant payable qu'à partir du deuxième, vous avez purement et simplement refusé.

Vous êtes donc vraiment responsable de l'opposition qui peut exister entre nous, car ces dispositions n'ont en réalité rien à voir avec l'exclusion. Elles sont le produit de votre obsession idéologique à l'encontre des propriétaires, fût-ce les plus petits. Nous vous avons demandé d'épargner ceux qui n'étaient propriétaires que d'un seul logement. Même ça, vous l'avez refusé ! C'est bien sur cette disposition que la droite et la gauche vont s'opposer, dans une loi sur l'exclusion qui aurait dû nous réunir. Vous seul en portez la responsabilité !

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Vous avez expliqué plusieurs fois, monsieur Devedjian, qu'il était anormal d'instaurer une telle taxe : mais, alors que plusieurs centaines de milliers de nos concitoyens sont non logés, sans domicile fixe ou très mal logés, est-il normal qu'il y ait plus de deux millions de logements vacants ? N'est-ce pas cela la principale anomalie de notre pays ? Par une taxe sur les logements vacants, nous avons voulu insister sur la nécessité que ces logements soient remis sur le marché autant qu'il est possible. Selon de nombreuses études, 20 % d'entre eux pourraient l'être sans trop de problèmes, – un peu plus de 400 000 logements.

Si nous avions voulu pénaliser financièrement les propriétaires de logements vacants, nous aurions pris la première mesure immédiate, que d'ailleurs certains nous suggéraient, la suppression de l'exonération de la taxe d'habitation lorsque le logement est vacant. Dans un grand nombre de communes, compte tenu du taux de cette taxe, c'eût été une mesure financièrement beaucoup plus lourde que celle que nous suggérons. Nous ne souhaitons pas pénaliser financièrement les propriétaires, mais leur adresser un signe fort.

Bien entendu, nous savons qu'un certain nombre de ces logements ne peuvent être loués en l'état et que des travaux relativement importants sont nécessaires, mais, même si vous avez ironisé sur ce point, dans la discussion

générale, je continue à penser qu'il est de l'intérêt bien compris de ces propriétaires de bouger au lieu de laisser se dégrader leur bien.

M. Patrick Devedjian. C'est leur intérêt d'être taxés ?

M. François Goulard. Vous faites leur bonheur en les taxant ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Nous ne taxerons pas ceux qui, demandant un devis, voudront effectuer des travaux, ni ceux qui, jugeant leur coût trop lourd par rapport aux moyens financiers dont ils disposent, décideront de mettre en vente leur bien, ce qui, du point de vue parrimonial, est leur intérêt. Nous avons voulu adresser aux propriétaires négligents un signe fort, et nous l'avons fait dans des termes tels que la plupart des cas que vous évoquez ne sont pas concernés.

Si nous n'avons pas souhaité exonérer les petits propriétaires comme le proposait le Sénat, c'est tout simplement parce que nous avions le sentiment que la vacance de négligence, malheureusement, qu'on le regrette ou pas, est d'abord leur fait. Ils représentent par ailleurs 63 % des propriétaires.

M. Patrick Devedjian. Voilà donc les gens que vous poursuivez.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La proposition de compromis du Sénat n'en était pas une. Ce n'était qu'une autre façon de vider la mesure de sa substance, comme il avait quasiment supprimé l'article.

Enfin, à partir du moment où un certain nombre de ces logements sont vacants parce qu'il y a des travaux à réaliser, affecter le produit de la taxe à l'ANAH revêt une symbolique forte. Il ne s'agit pas d'une astuce ou d'une argutie.

S'il existe effectivement un décalage entre les dotations budgétaires et le produit de la taxe additionnelle sur le droit de bail, et si droite et gauche sont responsables de cet état de fait, certains sont tout de même un peu plus responsables que d'autres ! Le décalage est né en 1987 – je ne me rappelle plus qui étaient alors le Premier ministre et le ministre du budget – et l'écart, comme je l'avais démontré en première lecture, s'est considérablement aggravé entre 1993 et 1997. Je concède qu'en dépit de l'augmentation de la dotation de l'ANAH de 200 millions, l'écart n'a pas été complètement résorbé en 1998.

Pour toutes ces raisons, il nous faut reprendre la proposition du Gouvernement en adoptant l'amendement de la commission.

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

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* M. Devedjian et M. Goulard sont des parlementaires talentueux que je respecte.

M. Denis Jacquat. Et les autres ? *(Sourires.)*

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Il y en a d'autres, mais ce sont eux qui sont intervenus essentiellement ! *(Sourires.)* Il est clair qu'ils essaient de trouver une justification dans l'article 30 à ce que sera leur position ultime, ce qui ne manque pas d'habileté mais ce qui ne correspond tout de même pas tout à fait à la réalité.

Sur la nécessité de cette politique, notre rapporteur spécial vient de s'exprimer avec précision et talent, et je n'ai rien à ajouter. Il y a une volonté politique claire et non pas, comme certains ont pu le prétendre, je ne sais quelle remise en cause du droit à la propriété.

Par ailleurs, monsieur Devedjian, vous savez très bien qu'en commission mixte paritaire, nous avons recensé une vingtaine de grosses difficultés sur lesquelles, en accord avec le président Fourcade, par respect pour le travail parlementaire et les mandats qui nous sont donnés, et en raison d'un calendrier extrêmement serré, nous avons décidé de faire le point. J'ai expliqué à M. Fourcade que je n'aimais pas le mot « compromis » à propos d'un texte aussi difficile et essentiel. Etions-nous capables, en fonction des mandats donnés par les deux assemblées, de trouver un cheminement permettant de déboucher sur un accord ? Nous nous sommes aperçus très vite que ce n'était pas possible.

Si nous avions pu nous mettre d'accord sur l'article 30, nous aurions buté très vite sur d'autres problèmes aussi lourds, la LOV, par exemple, sur laquelle les désaccords sont aussi importants, puis le RMI, et le « restant à vivre »...

M. Patrick Devedjian. Alors pourquoi nous demandez-vous de voter avec vous ?

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Parce que nous pensons que les mesures que nous proposons dans ce texte permettront de lutter avec efficacité contre l'exclusion et la pauvreté.

C'est ainsi que nous avons débattu en commission mixte paritaire, sous l'autorité du président Hage, qui peut témoigner de la véracité de mes propos. Ce qui est pour vous une potentielle explication de vote ne suffira pas.

M. Patrick Devedjian. C'est vous qui la faites !

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Vous l'avez suffisamment dit !

Si je me suis trompé, tant mieux ! Vous voterez ce texte ? Si vous expliquez que vous ne pouvez pas le voter à cause de l'article 30, cela ne correspondra pas à la réalité du débat que nous avons eu en CMP !

M. le président. L'amendement n° 300 est-il défendu ?

M. Patrick Devedjian. Oui, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Il faut arrêter de dire tout et n'importe quoi !

M. François Goulard. Alors asseyez-vous !

M. Daniel Marcovitch. On voudrait faire pleurer dans les chaumières en laissant supposer que la loi va spolier tous les vieillards qui vivent au-dessous du SMIC ou dont les retraites sont inférieures au minimum vital, en donnant à croire qu'on va leur prendre l'appartement insalubre pour lequel ils ont économisé toute leur vie afin d'y passer une vieillesse heureuse.

Car tel est bien, messieurs, le discours que vous êtes en train de tenir ! Vous ne cessez de nous parler de ces petits propriétaires que nous allons spolier, de la haine des socialistes – et de la gauche en général – contre les propriétaires privés. *(Exclamations sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République.)*

M. François Goulard. Quelle caricature !

M. Daniel Marcovitch. Ce sont les mots que vous avez utilisés.

Pour faire trembler dans les chaumières ou réveiller un peu les gens, vous parlez de notre volonté de détruire la propriété privée, une valeur constitutionnelle avec laquelle nous sommes d'accord. Vous savez bien vous-mêmes que votre discours est faux, qu'il n'a aucune substance. Nous nous adressons, dans la plupart des cas, à des personnes propriétaires de plusieurs appartements qu'elles laissent volontairement vides.

Par exemple, vous affirmez que de telles dispositions vont diminuer l'investissement. Vous voulez dire que l'achat spéculatif d'appartements va baisser ? Car si l'achat est à but locatif, on construit, on achète du neuf et on le met en location pour gagner de l'argent. En tout cas, on ne le laisse pas vide deux ans volontairement !

Nous avons exonéré de la taxe, vous le savez bien, tout ce qui est hors de la volonté directe du propriétaire, comme l'état d'insalubrité. Une taxe de 10 % sur la valeur locative d'un petit logement insalubre ne mettra pas à genoux les familles qui ne sont pas prêtes à le rénover, mais bien plutôt les propriétaires qui l'ont acheté pour spéculer et qui attendent que les prix des loyers augmentent pour pratiquer un loyer libre. Ce sont ceux-ci que nous visons, non le petit propriétaire qui habite dans son appartement. C'est ce que vous voudriez presque laisser supposer en disant que les gens qui n'ont qu'une maison vont être touchés. En général, quand on n'a qu'une seule maison on y habite.

Quant à celui qui doit partir à l'étranger pendant deux ans pour des raisons professionnelles, il va laisser son appartement meublé – on ne part pas avec ses meubles, surtout à l'étranger – et il continuera à acquitter la taxe d'habitation. Il ne sera évidemment pas touché par la mesure. D'ailleurs, ceux qui videraient l'appartement, sans le laisser même en location provisoire à certaines personnes ou à leurs amis ne mériteraient-ils pas de payer une taxe ?

J'en viens à un autre point très important. Votre groupe a voté une proposition de loi Meyer – nous l'avons votée aussi – qui permet à des gens qui n'arrivent pas à louer eux-mêmes leur appartement de le donner à bail à des structures de HLM pour qu'elles s'en occupent complètement. Nous proposons aussi le bail à réhabilitation afin que de petits propriétaires puissent se désengager de la gestion de la location. Il existe encore des agences de location sociale. Bref, diverses possibilités sont offertes. On appelle l'attention des gens sur l'abandon de leur logement dégradé – ce qui peut poser d'ailleurs des problèmes à tout l'immeuble. Soit ils payent une taxe de 10 % de sa valeur locative, soit ils le mettent en location – ils ont dix possibilités de le faire sans que cela leur coûte de l'argent ! A la limite, ils en gagneront !

Et vous considérez que nous ne leur adressons pas un signe fort ? Et vous considérez que cela revient à taxer les pauvres, les petits propriétaires qui ont économisé toute leur vie ? On sait toujours à qui l'on s'adresse. Revenons à la réalité : votre argumentation, qui a une valeur politicienne, vise un certain électorat. Ce n'est qu'un prétexte pour refuser un texte que, depuis le début, vous n'avez jamais admis. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste et du groupe communiste.)*

M. Denis Jacquat. Mais non !

M. le président. La parole est à M. François Goulard.

M. François Goulard. Je vais répondre au rapporteur, dont les propos étaient plus mesurés que ceux de l'orateur précédent.

D'abord, sur un plan strictement technique, je rappelle, parce que c'est un fait, qu'il était justifié d'effectuer en 1987 une ponction sur le budget de l'ANAH qui affichait un excédent considérable, d'environ un milliard de francs. Ce qui était justifié à un moment donné l'était probablement un peu moins ultérieusement, mais ce point est somme toute secondaire.

Ensuite, il est assez naturel que nous ayons une divergence puisqu'il s'agit d'un sujet qui sépare par principe l'opposition et la majorité. Celle-ci aime beaucoup créer des impôts, c'est chez elle une constante. *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)* Mais oui, la gauche française aime l'impôt, elle aime les nouveaux impôts.

M. Marcel Rogemont. Et vous, vous aimez les augmenter, n'est-ce pas ?

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* M. Juppé en avait mis pour 100 milliards !

M. Patrick Devedjian. Et c'est vous qui encaissez !

M. Marcel Rogemont. C'est plutôt vous qui avez du mal à encaisser le résultat des élections !

M. Daniel Marcovitch. Nous sommes des amateurs à côté d'eux !

M. le président. M. Goulard, vous seul avez la parole. Ne vous laissez pas impressionner.

M. François Goulard. Je suis très impressionné et très impressionnable, monsieur le président. Néanmoins, je vais poursuivre. *(Sourires.)*

Vous taxez un secteur qui est déjà très lourdement grevé. Le rapporteur et le secrétaire d'Etat ne cessent de nous dire que les logements vacants sont exonérés de la taxe d'habitation. Non, ce n'est pas vrai, ils ne sont pas exonérés : la taxe d'habitation n'est due que par l'occupant du logement, pas par le propriétaire. Le propriétaire d'un logement vacant paie la taxe sur le foncier bâti.

Je rappelle également que les droits de mutation sur l'immobilier sont, en France, exceptionnellement élevés. Nous sommes le seul pays à avoir des droits aussi lourds !

M. Gérard Gouzes. C'était la même chose du temps de la droite !

M. Patrick Devedjian. Bien sûr !

M. Gérard Gouzes. Alors, de quoi vous plaignez-vous ?

M. François Goulard. C'est vrai, mais ce n'est pas une raison pour surtaxer l'immobilier.

M. Marcel Rogemont. Les bonnes idées peuvent profiter à la droite comme à la gauche !

M. François Goulard. J'en viens à l'impact économique. Même si le rendement est faible, car cet impôt n'est pas destiné à être largement appliqué, chacun sait bien que l'effet psychologique de toute création d'impôt est considérable, comme d'ailleurs l'impact d'autres mesures contenues dans le projet et sur lesquelles nous reviendrons au cours du débat. Objectivement, en tout cas, vous ne pouvez pas nier que cet impôt aura un impact négatif sur l'investissement immobilier locatif, et qu'il va à l'encontre de l'objectif recherché.

Une dernière remarque qui relève, là encore, d'une différence de conception. Vous avez parlé de ces logements vacants retirés du marché au moment même où d'autres Français sont mal logés. Votre façon de voir est toujours la même : vous considérez que les biens sont en quantité limitée et que vous avez le devoir d'administrer la pénurie. En matière d'emploi, ce sont les trente-cinq heures, en matière de logements, la taxation et la réquisition. Vous ne pouvez vraiment pas voir les choses autrement, considérer que si les logements sont en nombre insuffisant, il faut stimuler la production de logements, et, notamment, en prenant des mesures d'allègement afin d'accroître l'offre plutôt que de se résoudre à gérer la pénurie ?

M. Daniel Marcovitch. Quinze points de moins de TVA ! Est-ce vous qui l'avez fait ?

M. François Goulard. Notre différence d'approche est vraiment considérable sur un tel sujet.

M. le président. La parole est à M. Pierre Cardo.

M. Pierre Cardo. Essayons de sorrir un peu de la polémique : il me semble, comme mon collègue M. Goulard l'a souligné, que cetre loi aura un impact négatif, peut-être pas exceptionnellement fort, mais il risque de l'être plus que le résultat escompté. Il y a deux millions de logemenrs vacants, avez-vous dir, c'esr vrai, et d'autanr plus désagréable à constarer qu'il y a beaucoup de familles à faibles revenus à loger. Reste à savoir ce que sonr exactement ces deux millions de logements vacants !

Ce sont d'abord des logemenrs sociaux sirués dans cerrains quartiers – je ne citerai pas de noms, vous en avez tous à l'esprit. Il y a 15, 20, et même 25 % de logemenrs vacants en permanence. Personne n'en veut, on a du mal à les faire occuper, compte renu de l'état de délabrement et de l'environnement du quarrier. Voilà déjà une bonne partie du problème, parce que là on ne touchera à rien. Le logement social est exonéré. Tel n'est pas l'objectif poursuivi.

Ensuite, croyez-vous vraiment que la taxe d'inhabitarion changera les difficulrés liées à l'indivision ? *A priori*, un logemenr indivis ne serair pas concerné puisqu'il n'y a pas de volonté manifesre du propriétaire. Pas de raxe dans ce cas, mais il s'agir bien pouttant d'une partie des logements disponibles, dirs vacants.

Enfin, il y a des logements délabrés que, pour diverses raisons, les gens n'ont pas rrouvé le moyen de remettre en état ou de relouer par le biais de strucrures adaptées – il n'en exisre pas partout.

Reste de nombreux logements neufs situés dans la province profonde, dans le désert rural. C'est vrai, ils pourraient être utilisés. Pour y merrre qui ? Des personnes déjà en difficulré ? Ce n'esr pas forcémenr un habitar adapté pour les familles que l'on entend installer.

Alors, quand on additionne tout ça, on se rend compte que la taxe d'« inhabitation » ne va finalement pas roucher beaucoup de logements. Elle ne va pas vraiment servir à atteindre l'objectif visé.

Un dernier point. Dans ma commune, par exemple, on va réussir à libérer quelques logements parce que quelques-uns auront été trouvés vacanr. Mais la taxe va être récupérée par l'ANAH. Et moi, le maire, que vais-je récupérer ? Probablement, une famille à bas revenus à installer dans ce logement. J'en suis rrès heureux, mais j'aurais préféré, à tant faire que de récupéret le problème, récupérer aussi la taxe.

M. le président. M. Devedjian a présenté un sous-amendemenr, n° 202, ainsi rédigé :

« Au début de la dernière phrase du I de l'amendement n° 32, après les mots : " Un décret ", insérer les mots : " en Conseil d'Etat ". »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Je demande que le décret qui va fixer la liste des communes soumises à la taxe soit garanti contre l'arbitraire er que le décret soit pris en Conseil d'Etat. C'est bien le moins s'agissant d'instaurer une taxe aussi importante et aussi discriminante. Car certaines villes y seront soumises et d'autres pas ! Sur quels critères le choix se fera-t-il ? Le Gouvernement se réserve de décider dans le secret de son délibéré. Je demande pour ma part que cela ait lieu en Conseil d'Etat.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission a repoussé le sous-amendement. M. Devedjian en a déposé toute une série pour reprendre en fait des amendements rejerés en première lecrure par la commission, qui les a tous de nouveau refusés.

Dans le cas précis, la définirion figurant dans l'arricle 30 est suffisamment précise pour évirer rour arbirraire et il existera toujours des possibilirés de recours. En revanche, je vois bien qu'un décret en Conseil d'Etar allongerait très sensiblemenr les délais de mise en œuvre.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Si vous n'y voyez pas d'inconvénient, monsieur le présidenr, je vais exprimer l'avis du Gouvernemenr sur l'ensemble des amendements er dans la suite de la discussion je ne répondrai que d'un mor.

Je souhaite d'abord faire écho aux propos tenus hier soir dans la discussion générale par M. Devedjian, à qui je m'étais engagé à fournir quelques éléments de réponse. Monsieur Devedjian, hier soir déjà vous souhaitiez absolument trouver une ligne de fracture entre les deux côtés de l'hémicycle. Nous n'aurions eu de cesse selon vous que de réduire le nombre des propriétaires dans norre pays. Alors j'ai repris les chiffres donr nous pouvons disposer. En 1950, 37 % de propriétaires ; en 1960, 40 % ; en 1970, 44 % ; en 1980, 47 %...

M. Patrick Devedjian. Bien sûr !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Er en 1996, 54,3 % !

M. Patrick Devedjian. Vous n'y êtes pour rien !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je ne vous le fais pas dire ! Mais c'esr l'inverse de ce dont vous nous accusiez hier. Même dans les périodes où vous avez eu à supporter deux législatures de gauche, il n'y a aucune brisure dans le rythme de progression des propriéraires dans notre pays.

Mme Muguette Jacquaint. Tout à fait !

M. le secrétaire d'Etat au logement. C'est même le contraire.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Sidérant !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Ce n'est pas extrêmement significatif parce que ce type de choix esr plutôt culturel. Si nous sommes en France à 54,3 %, l'Allemagne en est à 42 % – je veux dire dans l'ancienne Allemagne de l'Ouesr où l'on ne voit pas du rout les effets d'un quelconque collectivisme puisqu'il n'y en a pas eu.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Bien sûr, le phénomène est très culturel !

M. le secrétaire d'Etat au logement. En l'occurrence, nous pourrions donc avoir des appréciations, des jugements plus modérés.

En 1954, une première crise du logement, a fait parler d'elle. C'est l'époque de l'appel de l'abbé Pierre. Il n'y avait pratiquement pas de vacances, de logement et des centaines de milliers de familles se rrouvaient sans toit. En 1998, nous avons toujours une crise du logement, mais avec 2,2 millions de logements non occupés.

Il est parfaitement exact, monsieur Cardo, qu'une partie est située en zone rurale. Vous avez parlé de vacance « provinciale profonde » ou de la vacance dans les quartiers d'habitat dégradé. Quant à l'offre de logements HLM, elle est permanente. On ne peut pas faire grief aux

offices d'une vacance subie, dans les quartiers dégradés ni dans les zones rurales profondes. C'est la raison pour laquelle le texte que nous vous proposons d'adopter se limite aux agglomérations de plus de 200 000 habitants. Voilà qui déjà n'autorise pas à inquiéter la France entière, *a fortiori* à partir de données inexactes.

Selon vous, nous taxerions le propriétaire qui aurait quitté son habitation principale à la suite d'une mutation professionnelle, par exemple. Soyons très clairs à ce sujet. La personne qui garde son habitation principale ne la vide pas de son ameublement même si elle ne l'occupe pas. Tant qu'elle est dans cette situation, elle est soumise à la taxe d'habitation. Sera redevable de la taxe sur la vacance la personne qui aura fait une démarche pour signaler que non seulement son logement est inoccupé 365 jours par an, mais qu'il est sans ameublement et donc inoccupable. Voilà matière à clarifier les données et à éviter les affirmations erronées.

Vous avez également parlé du petit propriétaire dont le revenu tiré d'une location serait frappé. J'ai cru rêver en entendant cela ! Car si le logement n'est pas loué, il n'y a évidemment pas de revenu. La taxe est donc une incitation à se constituer un revenu. Vous allez me répondre que ce propriétaire est inattentif à ses propres besoins ? Peut-être ! En tout cas, vous le voyez bien, nous ne sommes pas dans le cas de figure que vous indiquiez.

Quant à l'impact sur l'investissement immobilier, il ne peut pas être négatif. Il ne le serait que si les fausses nouvelles ou les fausses appréciations divulguées ici ou là – je n'accuse personne – tendaient à le laisser accroire,...

M. François Goulard. Ça va être de notre faute, vous allez voir.

M. le secrétaire d'Etat au logement. ... ce qui, bien évidemment, n'est pas dans vos intentions.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur*. Ils n'en sont pas capables !

M. Patrick Devedjian. Bref, si ça marche, c'est grâce à vous, sinon c'est notre faute ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Plus fondamentalement, vous avez indiqué qu'il valait mieux stimuler l'offre plutôt que de taxer la vacance ou de réquisitionner. Dans le contexte où nous sommes, il faut à la fois stimuler l'offre et taxer la vacance dans les grandes agglomérations, voire réquisitionner des propriétaires institutionnels qui sont de mauvais gestionnaires de leur propre patrimoine plutôt que de laisser pâtir des dizaines de milliers de familles de la situation ainsi créée.

Plusieurs interventions avaient chacune une dimension juridique. Pour le Gouvernement, remettre des logements vacants sur le marché est un objectif d'intérêt général et de cohésion sociale. La vacance constitue la stérilisation d'un patrimoine. C'est vrai de la perte de recettes pour les collectivités territoriales. C'est vrai de l'impact négatif sur l'environnement urbain. C'est vrai de la perte d'activités possibles des services de proximité, qu'ils soient privés ou publics. Ou bien il n'y a pas d'attente de la part de la collectivité par rapport à ce patrimoine stérilisé, et nous sommes alors en présence d'une stérilisation subie, par absence de demande – c'est bien sûr le cas des zones qui se dépeuplent. Ou bien, inversement, une attente forte s'exprime par une pression de la demande, et alors la stérilisation de ce patrimoine devient illégitime. Vous demandiez la clarté sur la démarche du Gouvernement ? Il n'y a pas d'ambiguïté.

C'est ce que nous entendons faire dans les zones d'urbanisation continue de plus de 200 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. C'est dans ce contexte qu'il faut interpréter la taxe comme un signal fort et admettre qu'il n'est pas normal, dans ces zones tendues et pour des raisons de cohésion sociale, qu'un logement soit laissé vacant plus de deux ans. Tel est le sens de cette taxe.

Parallèlement, et vous le savez, il convient de faire un certain nombre de choses. Tel est l'objet des aides et des incitations, qui tendent à offrir au propriétaire la palette de solutions la plus large possible, en fonction des difficultés qu'il peut éprouver. C'est le bail à réhabilitation, si le propriétaire ne souhaite pas ou ne peut pas réaliser les travaux lui-même. C'est la location via un intermédiaire qui garantit au propriétaire la sécurité et la tranquilité de gestion ; nous y avons ajouté, sur la base d'une proposition de loi de M. Meyer, la possibilité d'un intermédiaire nouveau : le secteur HLM. Ce sont les possibilités conventionnelles, ou encore les subventions pour travaux ou pour assistance au propriétaire.

Ainsi, dans les situations tendues, là où le patrimoine est stérilisé, il ne devrait plus rester que des cas de force majeure faciles à identifier, qui légitiment alors une exonération. Tel est le cas du logement qui a vocation à disparaître à court ou à moyen terme dans une opération d'urbanisme ou de démolition. Tel est le cas de la mise en location ou en vente au prix du marché qui n'a pas trouvé preneur. Voilà des cas de force majeure pour lesquels l'exonération sera, bien évidemment, possible.

Comme vous le voyez, mesdames, messieurs, il n'est pas question d'opposer droit au logement et droit de propriété, mais de concilier deux droits à valeur constitutionnelle.

Un traitement fiscal différent selon l'usage que le propriétaire fait de son bien n'est pas une innovation juridique. Vous avez tous présente à l'esprit la taxe sur les locaux à usage de bureaux en Ile-de-France, laquelle repose sur cette analyse. Vous avez également connaissance de diverses incitations fiscales pour la remise en location de logements vacants. C'est également possible pour le cas qui nous préoccupe. Voilà donc, me semble-t-il, une proposition juridiquement solide.

L'opposition voit dans cette insistance du Gouvernement à faire adopter la mesure en question l'expression d'une obsession idéologique. Si c'est une obsession idéologique elle est partagée par toutes les grandes associations à vocation humanitaire ou caritative.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement*. Eh oui !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Elle est également partagée par une grande dame que les députés de l'opposition ont beaucoup invoquée dans plusieurs de leurs interventions : Mme Geneviève de Gaulle-Anthonioz. Je souhaite que vous puissiez entendre ces voix-là à défaut de celles du Gouvernement et de la majorité.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur*. C'est parfaitement limpide !

M. Patrick Devedjian. Mais d'une rare hypocrisie !

M. le président. La parole est à M. François Goulard.

M. François Goulard. Je souhaite revenir sur le sous-amendement n° 202.

L'idée de M. Devedjian de demander un décret en Conseil d'Etat est parfaitement justifiée. Pour ma part, j'irais même plus loin. Comme je l'ai indiqué hier, je pense que la loi n'est pas assez précise dans la définition

qu'elle donne du champ d'assujettissement de la taxe et qu'il existe un risque sérieux que le Conseil consrirutionnel considère l'article 30 contraire à l'article 34 de la Constitution, lequel réserve à la loi la dérerminarion des règles régissant les impôts.

M. le président. Je mers aux voix le sous-amendement n° 202.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le sous-amendemenr n° 326, présenté par M. Sarre, est ainsi rédigé :

« Dans le II de l'amendemenr n° 32, substiruer aux mots : "au moins deux années consécutives" les mots : "un an au moins". »

La parole est à M. Georges Sarre.

M. Georges Sarra. Monsieur Devedjian, il faur faire feu de tout bois !

M. Patrick Devedjian. Il n'y a pas le feu !

M. Georges Sarre. Justement, si ! Les dispositions destinées à réduire le nombre des logments vacants s'imposent d'aurant plus que ceux-ci sonr particulièrement nombreux : près de 2 millions en France, plus de 110 000 à Paris. Cerre situation est extrêmement choquante, alors que 200 000 personnes seraient actuellement exclues du logement.

L'instauration d'une taxe sur les logements vacanrs peur contribuer à accroître l'offre de logements dans la mesure où elle devrait inciter les propriétaires de logements vacants à les mettre à nouveau en locarion. Je suis donc favorable au principe du rétablissement de certe taxe prévue initialement par le projet de loi mais supprimée par le Sénat.

Je l'ai souligné lors du débat sur l'article 30 au cours de la première lecture, il apparaît nécessaire que les modalités d'application de cette taxe sur les logements vacants soient définies de telle sorte qu'elles lui confèrent une réelle efficacité.

Monsieur le secrétaire d'Etar, il s'agit d'atreindre le bur visé. Selon l'INSEE, 60 % des logements vacants le restent pendant un an. Il convienr donc, pour que cette taxe ait un impact réel, de prévoir que celle-ci s'applique dès lors qu'un logemenr est vacant depuis un an, faute de quoi elle risque d'être d'une faible efficacité. On peut craindre notamment que les propriétaires de plusieurs logements gèrent leur patrimoine de façon à éviter le paiement de la taxe si celle-ci s'applique aux logements vacanrs depuis deux ans au moins.

Je vous propose, par mon sous-amendement, de rendre plus efficace l'application de cerre taxe afin de favoriser l'accroissement de l'offre locarive. Je tiens toutefois à préciser que cette mesure ne saurait se suffire à elle-même. Il faut l'articuler avec un dispositif destiné à accroître l'offre de logements à vocation sociale grâce à la création d'un fonds d'aide et de garantie en faveur de la mise en location des logements vacants dans le cadre de dispositifs conventionnels.

La combinaison de ces deux dispositions - taxe et incitation - devrait contribuer réellement à accroître de façon significative l'offre locative en faveur des ménages disposant de ressources modestes ou très faibles.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission n'a pas examiné ce sous-amendement. En tout état de cause je pense que si elle l'avait fait, elle ne l'aurait pas retenu. Nous avons souhaité maintenir l'équilibre défini par le Gouvernement et donc nous en tenir à la rédaction de l'article 30. En outre, la commission avait, en première lecture, rejeté un amendement similaire.

Afin d'évirer certaines interprétations, nous avons souhaité que le délai de vacance soit de deux années consécurives. M. Sarre propose de le diminuer de moirié. Nous ne pouvons pas rerenir ce sous-amendement qui, je le répère, risquerait de briser l'équilibre du rexte.

M. la président. Quel esr l'avis du Gouvernemenr ?

M. la secrétaire d'Etat au logament. Je partage l'avis de la commission : non que le plaidoyer de M. Sarre soit sans fondement mais parce que, sratistiquement, les délais de vacance les plus fréquents sonr conrenus dans la durée d'un an, soir que le propriétaire fasse faire des travaux, soit qu'il recherche de nouveaux locaraires.

Avec le délai proposé par M. Sarre, nous risquerions de multiplier les réclamations contenrieuses de propriéraires qui auraient éré taxés alors pour une vacance indépendante de leur volonté. Avec deux ans, nous avons trouvé, semble-t-il, une assurance permetrant d'évirer ce surcroît de contentieux. Cela dir, nos ambitions sont les mêmes que celles de M. Sarre en marière de résultats.

Comme l'a indiqué le rapporteur, le dispositif arrêté semble équilibré.

M. le président. Je mers aux voix le sous-amendement n° 326.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le sous-amendemenr n° 203, présenté par MM. Devedjian, Meyer et Chabert, est ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 30 par les mors : ", à l'exception des logemenrs détenus par des personnes physiques". »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Mon sous-amendement n° 203 est défendu.

Selon M. Marcovitch, notre souci des perits propriétaires serait électoraliste, hypocrite.

Plusiaurs députés du groupe socialiste. C'est vrai !

M. Patrick Devedjian. Il s'agirait d'un faux-semblant...

M. Marcal Rogemont. Merci de le reconnaître !

M. Patrick Devedjian. ... dans la mesure où les perits propriétaires ne seraienr pas concernés par le texte de loi.

Je propose à M. Marcovitch de s'enrretenir avec M. Cacheux qui nous a expliqué qu'il n'était pas possible de ne pas taxer les propriéraires d'un seul logement car ceux-ci représentaienr 63 % du parc. C'est bien la preuve que votre texte vise essentiellemcnt les petits propriéraires !

M. Daniel Marcovitch. Pas 63 % du parc, 63 % des propriétaires !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Je dialogue souvent avec M. Marcovitch !

M. Patrick Devedjian. Eh bien, visiblement, vous ne vous comprenez pas bien.

Monsieur le secrétaire d'Etat, fidèle à vorre philosophie, vous voulez faire le bonheur des gens malgré eux, les inciter à mieux gérer leur patrimoine en instituant une taxe. Mais vous êtes-vous demandé pourquoi de petits propriétaires qui ont un appartement vacant ne le louent pas ? Est-ce par inconséquencc ? Par mauvaise gestion ?

M. le secrétaire d'Etat au logemant. Par négligence !

M. Patrick Devedjian. Et si c'était simplement parce que, quand ils louent leur appartement, ils se retrouvent bien souvent dans une situation catastrophique, avec un locataire qui ne paye pas son loyer mais qu'ils ne peuvent pas expulser ?

L'Etat leur fait supporter sa politique sociale...

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Caricature !

M. Patrick Devedjian. ... et cela les décourage fortement.

Monsieur Marcovitch, vous nous avez dit tout à l'heure : « Nous pourchassons les spéculateurs ! » Mais savez-vous que l'investissement immobilier ne rapporte en moyenne que 1 à 2 % ? Quand on a du capital, on a plutôt intérêt à l'investir en bourse. C'est à cause de votre politique que la bourse flambe ! *(Protestations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe communiste.)*

M. François Goulard. C'est grâce à la gauche !

M. Patrick Devedjian. Les gens se désintéressent du marché immobilier car c'est une catastrophe. Et c'est un facteur de chômage car, comme on le dit, quand le bâtiment va tout va.

M. Daniel Marcovitch. Et tien n'allait si mal qu'avec la loi Périssol !

M. Patrick Devedjian. Nous savons bien que la construction de logements crée des emplois.

M. Patrice Carvalho. Et vous, qu'avez-vous fait ?

M. Patrick Devedjian. Nous, nous sommes cohérents dans notre politique. Pas vous !

Vous, vous faites la politique du grand capital, que vous dénoncez à longueur de temps, en faisant affluer à la bourse les capitaux du marché immobilier, qui pourraient créer des emplois dans le bâtiment,...

M. Daniel Marcovitch. Ayez un peu de cohérence dans le discours à défaut d'en avoir dans la politique !

M. Patrick Devedjian. ... cette bourse où, comme le disait le président Mitterrand, on s'enrichit en dormant !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* C'est encore votre référence ? Nous avons changé de Président.

M. Patrick Devedjian. Voulez-vous m'expliquer en quoi la taxation d'un logement de luxe vacant – je ne défends pas les logements de luxe mais je vous invite tout simplement à réfléchir sur une incohérence – permettra de loger des exclus ? Pensez-vous vraiment que, dans les beaux quartiers, les logements que vous allez taxer un peu plus pourraient permettre de loger des exclus ? Sûrement pas !

La disposition que vous nous proposez est donc sans rapport avec la lutte contre l'exclusion. Si vous avez réussi à abuser les associations caritatives, je le regrette. Leurs préoccupations charitables les éloignent parfois des lois de l'économie. On peut leur raconter des histoires...

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Et vous en racontez beaucoup !

M. Patrick Devedjian. ... mais la réalité économique est là.

En revanche, monsieur le secrétaire d'Etat, vous refusez de taxer les logements sociaux vacants, alors que ce sont ces types de logements qui pourraient peut-être permettre de loger des exclus. Et des logements sociaux vacants, il y en a, et pour des raisons dramatiques : dans certains quartiers difficiles, 25 % des logements sociaux sont vides parce que plus personne ne veut y habiter.

M. Patrice Carvalho. C'est parce que vous avez fait de ces quartiers des ghettos !

M. Patrick Devedjian. C'est un immense gâchis. Ces logements vacants pourraient être utilisés pour loger des exclus ! Mais vous ignorez ce problème !

M. Daniel Marcovitch. Les ghettos horribles, c'est fait pour les exclus ! Belle philosophie de la vie !

M. Patrice Carvalho. Les pauvres avec les pauvres, les riches avec les riches !

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 203 ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable. Je n'ai pas été compris par M. Devedjian, j'en suis désolé.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 203.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 204, présenté par M. Devedjian, est ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 30 par les mots : ", à l'exception des personnes qui ne sont propriétaires que d'un seul logement". »

M. Patrick Devedjian. Par ce sous-amendement, sur lequel je me suis déjà expliqué, je propose que les propriétaires d'un seul logement soient exonérés du paiement de la taxe.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Si ces logements sont occupés, ils seront soumis à une taxe d'habitation. Les collectivités locales, au sujet desquelles certains s'inquiétaient tout à l'heure en seront satisfaites.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 204.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 296, présenté par M. Brard, Mmes Jambu, Jacquaint, M. Hage et les membres du groupe communiste et apparentés, est ainsi rédigé :

« Dans le V de l'amendement n° 32, substituer aux mots : "trente jours consécutifs" les mots : "trois mois". »

La parole est à M. Patrice Carvalho.

M. Patrice Carvalho. L'article 30, visant à instaurer une taxe sur les logements laissés volontairement vacants pendant plus de deux ans par leurs propriétaires, a une portée symbolique dans la mesure où il permet d'inciter ces derniers à les remettre sur le marché.

La première lecture a déjà été l'occasion de débats animés sur l'intérêt d'une telle mesure. Quant au Sénat, il a supprimé l'article. Pour ma part, j'estime primordial de marquer, par l'instauration de cette taxe, la volonté de lutter de façon concrète et efficace contre la vacance spéculative.

Notre sous-amendement a pour objet d'allonger le délai d'occupation du logement permettant au propriétaire d'être exonéré de la taxe. En effet, une occupation de trente jours par an paraît insuffisante et permettrait même de frauder aisément.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* J'ai apprécié le point de vue de M. Carvalho défendant la taxation sur les logements vacants. Mais il me paraît difficile de retenir son sous-amendement pour exactement la même raison que celle que j'ai évoquée à l'occasion de l'examen du sous-amendement de M. Barre. Le texte gouvernemental établir un équilibre que nous ne voulons pas modifier. Il ne nous paraît donc pas souhaitable de porter de trente jours à trois mois la durée d'occupation permettant d'être exonéré de la taxe.

Au teste, une proposition identique avait déjà été repoussée par la commission en première lecture. La commission n'a pas changé d'avis.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Si la durée d'un mois a été retenue, c'est parce que le montant de la taxe sur la vacance devrait être à peu près équivalent à un mois de loyer. Cela signifie que la fraude n'aura guère d'intérêt, même avec une durée d'un mois. Je propose donc à l'Assemblée de s'en tenir à la durée d'un mois, qui paraît équilibrée.

M. le président. La parole est à M. François Goulatd.

M. François Goulard. Certains de nos collègues dénoncent avec des accents martiaux les propriétaires spéculateurs. Nous l'avons encore entendu à l'instant. Mais Quand on spécule, c'est généralement à la hausse. Or, dans la plupart des grandes villes, les prix de l'immobilier baissent depuis maintenant à peu près dix ans !

M. Patrick Devedjian. C'est vrai !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* C'est fini, ils remontent !

M. François Goulard. Il me paraît vain de chercher des spéculateurs immobiliers dans notre pays.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 296.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Avant de mettre en discussion les quatre derniers sous-amendements, je vous indique d'ores et déjà que, sur le vote de l'amendement n° 32, je suis saisi par le groupe Démocratie libérale d'une demande de scrutin public.

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

M. Devedjian, M. Meyer et M. Chabert ont présenté un sous-amendement, n° 205, ainsi rédigé :

« Compléter le VI de l'article 30 par la phrase suivante :

« La taxe n'est pas due lorsque le propriétaire a été victime d'un locataire qui a dégradé le logement. »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Ce sous-amendement est défendu.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Rejet.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'oppose à ce sous-amendement.

Cela dit, j'appelle l'attention de Mmes et MM. les députés sur le fait que le Gouvernement n'a jamais justifié sa proposition d'article 30 par le souci de lutter contre la spéculation,...

M. Patrick Devedjian. C'est M. Marcovirch !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il n'est pas encore au Gouvernement !

M. le secrétaire d'Etat au logement. ... ne serait-ce que parce que ce serait par trop restrictif. Les vacances de logements sont dues à des causes multiples.

M. Patrice Carvalho. Quand il y a spéculation, la droite est intéressée !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 205.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Devedjian et M. Meyer ont présenté un sous-amendement, n° 206, ainsi rédigé :

« Compléter le VI de l'amendement 32 par la phrase suivante : "La taxe n'est pas due lorsque le logement vacant a été mis en vente". »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Sous-amendement défendu.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 206.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Devedjian a présenté un sous-amendement, n° 207, ainsi rédigé :

« Compléter le VI de l'amendement n° 32 par la phrase suivante :

« La taxe n'est pas due lorsque le propriétaire est en déplacement professionnel d'une durée supérieure ou égale à un an. »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Sous-amendement défendu.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Contre.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Contre également.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 207.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Devedjian a présenté un sous-amendement, n° 208, ainsi rédigé :

« Dans le VIII de l'amendement n° 32, substituer aux mots : "à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat" les mots : "aux collectivités locales dans les mêmes conditions que la taxe d'habitation". »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Un mot. On voit bien le caractère tout à fait pervers de la disposition proposée. La taxe d'habitation profite normalement à la commune. Si elle n'est plus payée, le propriétaire devra acquitter une taxe d'inhabitation qui ne sera pas versée à la commune, mais au budget de l'Etat. C'est injuste !

M. Daniel Mercovitch. Vous êtes contre, vous n'allez tout de même pas la récupérer ! *(Sourires).*

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Ils ne peuvent même pas s'empêcher de sourire !

M. Patrick Devedjian. Vous n'avez jamais entendu parler de la subsidiarité ?

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Si, grâce à vous !

M. le président. La parole est à M. Pierre Cardo.

M. Pierre Cardo. On aurait pu aller beaucoup plus loin encore, s'agissant de la vacance du logement social dans des quartiers très dégradés. Les logements n'y seront jamais loués parce que personne n'en veut, alors qu'il pourrait être intéressant d'y loger des familles. On observe, pour des logements qui ne sont pas obligatoirement dégradés, des vacances d'une durée d'un an, deux ans. Pourquoi ? Parce que des quartiers ont été quasiment abandonnés parce que l'Etat n'y assume pas ses obligations. On en a parlé à propos des politiques de la ville annoncées depuis l'année dernière. Il serait possible d'évaluer rapidement la proportion des logements sociaux vacants depuis plus d'un an, tout simplement parce que le quartier a une image négative ou que les conditions de vie y sont très désagréables. Je trouverais intéressant que l'Etat soit condamné à payer une taxe d'inhabitation à la commune. Parce que moi, dans ma commune, pendant ce temps, je ne touche pas la taxe d'habitation et 20 % de mon logement social est vacant.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 208.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix l'amendement n° 32.

Je vous prie de bien vouloir regagner vos places.

Je rappelle que le vote est personnel et que chacun ne doit exprimer son vote que pour lui-même et, le cas échéant, pour son délégant, les boîtiers ayant été couplés à cet effet.

Je mets aux voix l'amendement n° 32.

Le scrutin est ouvert.

.....

M. le président. Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	56
Nombre de suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour l'adoption	39
Contre	17

L'Assemblée nationale a adopté l'amendement n° 32. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

En conséquence, l'article 30 est ainsi rédigé et l'amendement n° 300 n'a plus d'objet.

Article 30 *bis*

M. le président. « Art. 30 *bis.* – I. – A compter du 1er août 1998, le montant des primes d'assurances versées au titre de la garantie du risque de loyers impayés ouvre droit à un crédit d'impôt au titre de l'impôt sur le revenu dans la limite d'un plafond égal à 1 800 F par an.

« Ce crédit d'impôt est exclusif de la déduction au titre des revenus fonciers prévue au *a* bis du 1° de l'article 31 du code général des impôts.

« II. – La perte de ressources résultant du I est compensée par le relèvement, à due concurrence, des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

M. Cacheux, rapporteur, et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 33, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 30 *bis.* »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Amendement de conséquence.

Le Sénat, qui n'a pas voulu accepter la taxe sur les logements vacants, a prévu un dispositif de compensation. Puisque nous rétablissons la taxe, nous ne retenons pas ce dispositif.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, l'article 30 *bis* est supprimé.

Article 30 *ter*

M. le président. « Art. 30 *ter.* – I. – L'article 32 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 4. A compter du 1er août 1998, le montant du revenu brut annuel prévu au 1. est doublé pour les logements vacants depuis plus de deux ans et mis en location à compter de cette date. »

« II. – La perte de ressources résultant du I est compensée par le relèvement, à due concurrence, des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 34, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 30 *ter.* »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Même explication que pour l'amendement précédent.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 34. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, l'article 30 *ter* est supprimé.

Article 31

M. le président. « Art. 31. – I et II. – *Non modifiés.*

« III. – Il est créé, dans ce même titre, un chapitre II ainsi rédigé :

« *CHAPITRE II*

« ***Réquisition avec attributaire***

« *Section 1*

« ***Principes généraux***

« *Art. L. 642-1.* – Afin de garantir le droit au logement, le représentant de l'Etat dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de deux ans, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

« Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire, a charge pour lui de les donner à bail à des personnes bénéficiaires visées à l'article L. 642-4.

« La réquisition ouvre le droit pour l'attributaire de réaliser des travaux, payés par lui, de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité. L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.

« Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'importance des travaux de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité le justifie, la durée de la réquisition peut être supérieure à six ans, dans la limite de douze ans.

« Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration.

« *Art. L. 642-2.* – L'attributaire de la réquisition peut être :

« 1° L'Etat ;

« 2° Une collectivité territoriale ;

« 3° Un organisme d'habitations à loyer modéré ;

« 4° Une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;

« 5° Un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

« *Art. L. 642-3.* – Les rapports entre l'Etat et les attributaires mentionnés aux 2° à 5° de l'article L. 642-2 sont régis par une convention, conclue préalablement à toute notification au titulaire du droit d'usage des locaux de l'intention de réquisitionner.

« *Art. L. 642-4.* – Les locaux sont donnés à bail aux personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et désignées par le représentant de l'Etat dans le département en raison de leurs mauvaises conditions de logement.

« *Art. L. 642-5.* – *Supprimé.*

« *Art. L. 642-6.* – Le titulaire du droit d'usage sur les locaux réquisitionnés peut exercer un droit de reprise après neuf ans à compter de la notification de l'arrêté de réquisition, dans les conditions prévues par l'article L. 642-18.

« *Section 2*

« ***Procédure***

« *Art. L. 642-7.* – Le représentant de l'Etat dans le département peut nommer des agents assermentés afin de l'assister dans la procédure de réquisition. Ces agents sont astteints aux règles concernant le secret professionnel. Ceux-ci peuvent :

« 1° Consulter les fichiers des organismes chargés de la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, ainsi que les fichiers tenus par les professionnels de l'immobilier, en vue de prendre connaissance des informations strictement nécessaires à la recherche des locaux vacants, à la détermination de la durée de la vacance et à l'identification du titulaire du droit d'usage sur les locaux ;

« 2° Visiter, accompagnés le cas échéant d'experts, les locaux susceptibles d'être réquisitionnés ; le titulaire du droit d'usage donne son accord pour cette visite ; à défaut, celle-ci ne peut avoir lieu que sur autorisation du juge judiciaire.

« *Art. L. 642-8.* – Les services fiscaux fournissent au représentant de l'Etat dans le département les informations nominatives dont ils disposent sur la vacance.

« *Art. L. 642-9.* – Après avoir sollicité l'avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département notifie au titulaire du droit d'usage des locaux son intention de procéder à une réquisition.

« La notification indique les motifs et la durée de la réquisition envisagée. Elle est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« *Art. L. 642-10.* – Dans un délai de deux mois à compter de la notification, le titulaire du droit d'usage sur les locaux peut faire connaître au représentant de l'Etat dans le département :

« 1° Son accord ou son opposition ;

« 2° Son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;

« 3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.

« *Art. L. 642-11.* – A compter de la réponse du titulaire du droit d'usage ou à l'issue du délai de deux mois et au plus tard quatre mois à compter de la notification de l'intention de réquisitionner, le représentant de l'Etat dans le département notifie au titulaire du droit d'usage sa décision, qui peut prendre l'une des formes suivantes :

« 1° Arrêté de réquisition motivé désignant l'attributaire et indiquant la durée de la réquisition qui ne peut excéder celle mentionnée dans l'arrêté visé à l'article L. 642-9 ;

« 2° Accord sur l'échéancier prévu au 3° de l'article L. 642-10 ;

« 3° Abandon de la procédure.

« La notification de la décision est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« *Art. L. 642-12.* – Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du représentant de l'Etat dans le département.

« En l'absence de justification utile, le représentant de l'Etat dans le département peut notifier l'arrêté de réquisition.

« *Art. L. 642-13.* – A défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification, les notifications prévues aux articles L. 642-9 et L. 642-11 sont affichées à la porte des locaux.

« A compter du retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification prévue à l'article L. 642-11 ou, à défaut, à l'expiration d'un délai de dix jours à compter de l'affichage, le représentant de l'Etat dans le département peut requérir la force publique pour entrer dans les lieux.

« Section 3

« Relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition

« *Art. L. 642-14.* – *Non modifié.*

« *Art. L. 642-15.* – A compter de la prise de possession, l'attributaire verse mensuellement une indemnité au titulaire du droit d'usage.

« Cette indemnité est égale au loyer défini à l'article L. 642-22, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par lui pour satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité, et des frais de gestion des locaux. Le montant de la déduction du coût d'amortissement ne peut excéder le montant de l'indemnité.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de cet amortissement et du calcul des frais de gestion.

« *Art. L. 642-16 à L. 642-20.* – *Non modifiés.*

« Section 4

« Relations entre l'attributaire et le bénéficiaire

« *Art. L. 642-21.* – *Non modifié.*

« *Art. L. 642-21-1.* – Le contrat de location est conclu pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

« Ce contrat ne comporte aucun dépôt de garantie ni caution simple ou solidaire.

« *Art. L. 642-22.* – *Non modifié.*

« *Art. L. 642-22-1.* – Le bénéficiaire peut donner congé à tout moment, avec un délai de préavis d'un mois.

« *Art. L. 642-22-2.* – Le bénéficiaire ne peut céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

« *Art. L. 642-23.* – Trois mois avant l'expiration du contrat intervenant avant la fin de la réquisition, le représentant de l'Etat dans le département peut proposer au bénéficiaire un autre logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le bénéficiaire qui n'accepte pas l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation au terme du contrat.

« A défaut d'offre de relogement, le bail est reconduit pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

« *Art. L. 642-24 et L. 642-25.* – *Supprimés.*

« *Art. L. 642-26.* – Si, au plus tard trois mois avant la fin de la réquisition, le titulaire du droit d'usage et le bénéficiaire n'ont pas conclu de contrat de location, l'attributaire peut proposer au bénéficiaire qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitation à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. A défaut d'une telle proposition, le représentant de l'Etat dans le département est tenu de proposer un logement au bénéficiaire aux mêmes conditions.

« Le bénéficiaire qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration de la réquisition.

« Section 5

« Dispositions pénales

« *Art. L. 642-27.* – *Non modifié.* »

M. Devedjian a présenté un amendement, n° 201 corrigé, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 31. »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Amendement défendu.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 201 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 35, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "deux ans" les mots : "dix-huit mois". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte adopté par l'Assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 36, ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte adopté par l'Assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 37, ainsi rédigé :

« Après le texte proposé pour l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'article suivant :

« *Art. L. 642-1-1.* – Les locaux détenus par les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire l'objet d'une procédure de réquisition avec attributaire. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte initial.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n°s 38, 316 et 317, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 38, présenté par M. Cacheux, rapporteur, est ainsi libellé :

« Après le mot : "convention", rédiger ainsi la fin du texte proposé pour l'article L. 642-3 du code de la construction et de l'habitation : " ; le projet de convention d'attribution est notifié au titulaire du droit d'usage en même temps que l'intention de procéder à une réquisition, de même que la liste des éventuels attributaires". »

Les amendements n°s 316 et 317 sont présentés par le Gouvernement.

L'amendement n° 316, est ainsi rédigé :

« A la fin du texte proposé pour l'article L. 642-3 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : "conclue préalablement à toute notification au titulaire de droit d'usage des locaux de l'intention de réquisitionner". »

L'amendement n° 317, est ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 642-3 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Le nom de l'attributaire envisagé est notifié au titulaire du droit en même temps que l'intention de procéder à une réquisition. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement tend, dans une rédaction plus appropriée, à conserver le dispositif prévu par le Sénat d'une information systématique du titulaire du droit d'usage sur l'identité de l'attributaire et les modalités de l'attribution.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour soutenir les amendements n°s 316 et 317 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 38.

M. le secrétaire d'Etat au logement. La convention entre l'Etat et l'attributaire ne peut pas être conclue avant la notification de l'intention de réquisitionner qui déclenche la procédure. Mais le nom de l'attributaire peut être alors communiqué au titulaire du droit d'usage. C'est ce que tend à exprimer l'amendement n° 316.

L'amendement n° 317, qui procède de la même inspiration, précise dans quelles conditions le titulaire du droit d'usage peut bénéficier d'une information complète, notamment par communication du nom de l'attributaire envisagé dès la notification de l'intention de réquisitionner.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements du Gouvernement ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Notre commission ne les a pas retenus. La rédaction de l'amendement n° 38 est meilleure, disons plus complète. Il prévoit de communiquer la liste des éventuels attributaires et les projets de conventions, lesquels seront la reprise d'une convention type.

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

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 316 et 317 présentés par le Gouvernement n'ont plus d'objet.

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 39 rectifié, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la deuxième phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 642-15 du code de la construction et de l'habitation :

« Lorsque le montant de l'amortissement des travaux et des frais de gestion est supérieur au loyer défini à l'article L. 642-22, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage. »

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il s'agit de conserver une proposition de la commission des lois du Sénat, mais dans une rédaction légèrement différente, qui nous paraît plus appropriée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 39 rectifié.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 40, ainsi rédigé :

« Au début de la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 642-23 du code de la construction et de l'habitation, insérer les mots : "Sauf motif légitime et sérieux,". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement tend à rétablir la possibilité, introduite par l'Assemblée nationale d'un maintien dans les lieux du bénéficiaire qui refuserait, pour un motif légitime et sérieux, l'offre de logement transmise par le préfet.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 31, modifié par les amendements adoptés.
(L'article 31, ainsi modifié, est adopté.)

Article 31 *bis*

M. le président. « Art. 31 *bis*. – Les réquisitions de locaux ne peuvent être engagées sur le fondement des dispositions du chapitre II du titre IV du livre VI du code de la construction et de l'habitation que jusqu'au 31 décembre 2003.

« A cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'évaluation de ces dispositions. »

M. Cacheux a présenté un amendement, n° 332, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 31 *bis*. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux *rapporteur pour le logement.* La commission avait décidé de supprimer l'ajout du Sénat, instaurant un régime de réquisition sur cinq ans, mais

tout en conservant l'idée d'un rapport. Comme on en a déjà prévu un à la fin du texte, le maintien d'un rapport spécifique sur la réquisition me semble inutile.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 332.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 31 *bis* est supprimé et l'amendement n° 41 devient sans objet.

Article 33 B

M. le président. « Art. 33 B. – La fin du premier alinéa de l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : "... et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes ou défavorisées. Elles participent à la mise en œuvre du droit au logement et du principe de mixité sociale." »

M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 42, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 33 B :

« Il est inséré, au début du chapitre unique du titre Ier du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 411 ainsi rédigé :

« *Art. L. 411.* – La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Retour à la rédaction de l'Assemblée nationale.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 33 B est ainsi rédigé.

Article 33

M. le président. « Art. 33. – I. – Les articles L. 441-1 à L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les articles L. 441 à L. 441-2-5 ainsi rédigés :

« *Art. L. 441.* – L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement en raison de leurs conditions d'existence ou de la précarité de leurs ressources.

« L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et le principe de mixité sociale.

« Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents, notamment dans le cadre de conférences et chartes intercommunales.

« Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section.

« L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.

« *Art. L. 441-1.* – Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-5 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. En vue de l'attribution durable de logements adaptés, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit de personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence. Il fixe également les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.

« Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit.

« Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées.

« *Art. L. 441-1-1.* – Les conditions d'application des règles prévues à l'article L. 441-1, notamment les critères de priorité pour l'attribution des logements et les conditions de leur réservation au profit des personnes prioritaires, ainsi que les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département, des maires et des conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 sont, pour chaque département, précisées en tenant compte du principe de mixité sociale ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques des diverses parties de celui-ci, par un règlement établi par le représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil départemental de l'habitat.

« Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat, communiqués au conseil départemental de l'habitat, des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des

accords collectifs départementaux prévus à l'article L. 441-1-2 et, le cas échéant, des chartes intercommunales prévues à l'article L. 441-1-5.

« En cas d'inobservation par un organisme des règles fixées par le règlement départemental, après épuisement des voies de conciliation et après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.

« *Art. L. 441-1-2.* – Des accords nationaux sont conclus entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des organismes gestionnaires de logements sociaux dans le respect des principes définis à l'article L. 441.

« Dans chaque département, le représentant de l'Etat dans le département conclut, tous les trois ans, après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du conseil départemental de l'habitat, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cet engagement doit respecter le principe de la mixité sociale. Il tient compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des différents organismes, par secteur géographique.

« Il est précisé et complété par les dispositions des chartes prévues à l'article L. 441-1-5. Il organise les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des objectifs ainsi définis.

« Il définit des délais d'attente manifestement anormaux au regard des circonstances locales, au-delà desquels les demandes font l'objet d'un examen prioritaire, ainsi que les conditions de cet examen. A défaut, des délais sont définis par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

« Il tient compte des dispositions des protocoles d'occupation du patrimoine social, en vigueur à la date de publication de la loi n° ... du ... d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, dans les conditions prévues à l'article 34 de cette loi.

« *Art. L. 441-1-3.* – Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après qu'il lui a été proposé par le représentant de l'Etat dans le département, un organisme refuse de signer l'accord départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Ces attributions s'imputent sur ses droits à réservation. Elles sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune, après consultation des maires des communes intéressées, jusqu'à la signature de l'accord départemental.

« Si un organisme refuse d'honorer l'engagement qu'il a pris dans le cadre d'un tel accord, le représentant de l'Etat dans le département procède à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées en vertu de cet accord, après consultation des maires des communes intéressées.

« Si l'organisme fait obstacle à la mise en œuvre des dispositions précédentes, notamment en ne mettant pas le représentant de l'Etat dans le département en mesure d'identifier des logements relevant de ses droits à réservation, ce dernier, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées.

« *Art. L. 441-1-4.* – Lorsque la situation du logement le justifie au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées, le représentant de l'Etat dans le département, après consultation de la commission départementale de la coopération intercommunale et du conseil départemental de l'habitat ainsi que, dans la région d'Ile-de-France, de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6, délimite des bassins d'habitat qui représentent des territoires cohérents d'intervention en matière de politique de logement et d'urbanisme. Il doit prendre en compte pour cette délimitation les structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales, les périmètres des programmes locaux de l'habitat institués en application des articles L. 302-1 et suivants du présent code, lorsque ces derniers ont un caractère intercommunal et, le cas échéant, les bassins d'habitat délimités par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en application des dispositions de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée ainsi que les conférences intercommunales du logement existantes à la date de publication de la loi n° ... du ... d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Toutefois, dans la région d'Ile-de-France, la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6 est également consultée pour avis sur la délimitation de tout bassin d'habitat.

« Ceux-ci sont constitués par le territoire de plusieurs communes contiguës dont l'une au moins comprend une ou plusieurs zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, ou a plus de 5 000 habitants et comporte un parc de logements sociaux, tels que définis au sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représentant plus de 35 % des résidences principales. Ils peuvent également être constitués, à la demande des maires concernés, par le territoire des communes agglomérées sur lequel existent d'importants déséquilibres de peuplement.

« Le représentant de l'Etat dans le département transmet aux communes concernées la délimitation des bassins d'habitat dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi n° ... du ... précitée.

« Lorsque le bassin d'habitat regroupe des communes situées dans des départements différents, sa délimitation est faite par le représentant de l'Etat dans le département désigné pour assurer la coordination dans le bassin d'habitat, après consultation des commissions départementales de la coopération intercommunale et des conseils départementaux de l'habitat. Toutefois, dans la région d'Ile-de-France, la délimitation des bassins d'habitat regroupant des communes situées dans des départements différents relève de la compétence du représentant

de l'Etat dans la région après avis des commissions et conseils susmentionnés ainsi que de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6.

« A l'issue d'un délai de trois mois à compter de la transmission de la délimitation des bassins d'habitat, le représentant de l'Etat dans le département coordonnateur désigné réunit les maires des communes concernées afin qu'ils créent la conférence intercommunale du logement, à l'exclusion des communes ayant refusé par délibération adoptée dans le délai de trois mois préciré de faire partie de la conférence intercommunale du logement.

« La conférence rassemble, outre les maires des communes et le représentant de l'Etat dans le département coordonnateur désigné, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, les représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, désignés par le représentant de l'Etat dans le département, et, lotsqu'ils sont titulaires de droits de téservation dans le bassin d'habitat, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. Le conseil général peut déléguer un représentant aux travaux de la conférence intercommunale du logement.

« Elle est présidée par le représentant des maires des communes intéressées désigné par ceux-ci. Toutefois, si la conférence intercommunale du logement ne s'est pas réunie dans le délai d'un an prévu au troisième alinéa, elle est présidée, et au besoin préalablement créée par le représentant de l'Etat dans le département coordonnateur désigné.

« La conférence intercommunale se réunit au moins une fois par an.

« *Art. L. 441-1-5.* – Le représentant de l'Etat dans le département saisit la conférence intercommunale du logement de l'accord départemental et notamment des engagements quantifiés annuels d'attribution fixés pour chaque organisme disposant d'un parrimoine locatif social dans le bassin d'habitat concerné. La conférence définit, compte tenu des autres demandes de logement social, les orientations prioritaires d'attribution propres à chaque organisme et les besoins de création d'offres adaptées.

« Dans le cas où une conférence réunit des communes situées dans des départements différents, elle est saisie par le représentant de l'Etat dans le département coordonnateur désigné.

« Dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental et du principe de mixité sociale, la conférence élabore une charte intercommunale du logement définissant la répartition de ces objectifs quantifiés d'accueil des personnes défavorisées entre les communes concernées. La conférence évalue annuellement la situation des demandes non satisfaites dans les délais et les conditions de mise en œuvre de la charte intercommunale du logement ainsi que l'état de la vacance dans le parc des logements locatifs sociaux.

« Pour l'élaboration de la charte intercommunale du logement, la conférence est composée comme il est dit à l'article L. 441-1-4, à l'exclusion toutefois des maires des communes dont le territoire ne comporte pas de logements locatifs sociaux. Seuls les membres de la conférence représentant les collectivités locales ont voix délibérative.

« La charte est soumise à l'agrément du représentant de l'Etat dans le département. L'agrément est refusé lorsque les engagements quantifiés annuels de la charte ne sont pas compatibles avec l'ensemble des engagements quantifiés annuels transmis par le représentant de l'Etat dans le département au titre du premier alinéa. Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après la transmission prévue au premier alinéa, la conférence n'a pas élaboré de charte intercommunale du logement ou que celle-ci n'a pas été agréée par le représentant de l'Etat dans le département, les attributions de logements locatifs sociaux dans le bassin d'habitat concerné sont prononcées selon les dispositions des articles L. 441 à L. 441-1-2.

« Il en est de même pour les communes ayant refusé de participer à la conférence intercommunale du logement du bassin d'habitat concerné.

« Dans le cas où une conférence intercommunale réunit des communes situées dans des départements différents, la charte est soumise à l'agrément du représentant de l'Etat dans le département coordonnateur désigné.

« *Art. L. 441-1-5-1.* – Afin de mettre en œuvre les orientations et les objectifs d'accueil prévus dans une charte intercommunale du logement, toute commune membre de la conférence peut constituer une conférence communale du logement présidée par le maire, qui rassemble le représentant de l'Etat, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans la ou les communes, les représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans la ou les communes, les organismes collecteurs de la participation des entreprises à l'effort de construction et le conseil général représenté par un de ses membres.

« La conférence élabore la charte communale des attributions de logements et veille à son application. La charte fixe notamment les objectifs généraux d'attribution, le cas échéant quantifiés, visant à l'amélioration de l'équilibre résidentiel au sein de la commune.

« *Art. L. 441-1-6.* – Pour la région d'Ile-de-France, il est créé une conférence régionale du logement social. La conférence comprend, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, des représentants de la région et, pour chacun des départements qu'elle réunit, des représentants de l'Etat, des départements, des communes, des bailleurs sociaux, des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des associations de défense des personnes en situation d'exclusion, ainsi que des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« La conférence élabore, pour une durée de trois ans, un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social et notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux, au rang desquels figure le principe de mixité sociale, ainsi que les aides financières qui peuvent concourir à la solidarité pour le logement.

« Compte tenu des accords départementaux conclus en application de l'article L. 441-1-2 et notamment des engagements quantifiés annuels, elle évalue annuellement la mise en œuvre du schéma d'orientation.

« Elle se réunit au moins une fois par an.

« *Art. L. 441-2.* – Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif, composée de six membres qui élisent en leur sein un président qui dispose d'une voix prépondérante.

« Il est créé dans les mêmes conditions une commission d'attribution dans chaque société civile immobilière dont le capital est constitué majoritairement par des fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction et disposant de logements locatifs sociaux, pour l'attribution de ces logements.

« En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution.

« A titre exceptionnel, le représentant de l'Etat dans le département ou l'un de ses représentants assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission d'attribution.

« *Art. L. 441-2-1.* – Les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès de services, organismes ou personnes morales dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Un numéro départemental est obligatoirement communiqué au demandeur par le service, l'organisme ou la personne morale qui a reçu la demande dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Les modalités de transmission des dossiers de demande entre les personnes morales autres que les bailleurs sociaux et lesdits bailleurs, ainsi que les modalités d'information des demandeurs au sujet de cette transmission, font l'objet d'une convention entre cette personne morale et les bailleurs concernés, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat.

« Ce système d'enregistrement, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département, a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2.

« La durée de validité des demandes d'attribution de logements sociaux est limitée dans des conditions définies par décret. Aucune radiation ne peut intervenir si le demandeur n'a pas été avisé par le service, l'organisme ou la personne morale mentionnés au premier alinéa dans un délai d'un mois précédant celle-ci.

« Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'enregistrement départemental. Le représentant de l'Etat dans le département procède après mise en demeure à l'inscription d'office de tout demandeur qui n'aurait pas reçu communication du numéro d'enregistrement dans le délai d'un mois, auprès de tout bailleur susceptible d'accueillir cette demande.

« Les aides de l'Etat rattachables au logement qui serait attribué en méconnaissance des dispositions du présent article sont remboursées en tout ou partie dans des conditions définies par décret.

« *Art L. 441-2-1-1.* – *Supprimé.*

« *Art. L. 441-2-2.* – Dans chaque département est créée auprès du représentant de l'Etat dans le département une commission de médiation composée au plus de quatre représentants des organismes bailleurs, de deux représentants des associations de locataires et de deux représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département. Cette commission reçoit, sur requête des demandeurs de logements locatifs sociaux répondant aux conditions réglementaires d'accès à ces logements, toutes réclamations relatives à l'absence d'offre de logement dans le délai fixé conformément aux dispositions de l'article L. 441-1-2. Lorsque la commission de médiation émet un avis formulant une demande de prioriré, elle envoie cet avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ou saisit le représentant de l'Etat dans le département de cet avis, qu'elle adresse aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités territoriales concernées.

« *Art. L. 441-2-3.* – *Non modifié.*

« *Art. L. 441-2-4.* – Les bailleurs sociaux rendent compte des conditions de l'attribution des logements selon les dispositions suivantes :

« 1° Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 définit les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département au titre des logements qui lui sont réservés en vertu des conventions mentionnées à l'article L. 441-1 ; les collectivités territoriales et les conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 bénéficient des mêmes informations, pour les conventions qu'elles ont signées ;

« 2° Une fois par an, les bailleurs sociaux rendent compte, dans des conditions définies à l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, des résultats atteints au regard des objectifs quantifiés prévus audit accord et aux chartes qui en sont issues ; ce compte rendu est adressé au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées ainsi qu'à tous les maires du ou des bassins d'habitat concernés, et aux conférences prévues à l'article L. 441-1-4 ;

« 3° Une fois par an, les bailleurs sociaux établissent, dans des conditions fixées par l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, les informations statistiques distinguant notamment :

« *a)* Les demandes de logements qui leur ont été adressées ou transmises ;

« *b)* Les logements nouvellement mis en service ou remis en location ;

« *c)* Les logements restés vacants pendant plus de trois mois ;

« *d)* Les attributions prononcées ainsi que celles qui ont été proposées mais refusées par les demandeurs.

« Ces informations sont communiquées au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui concernent, aux maires des communes intéressées et aux conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4.

« Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 précise les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux non signataires de l'accord collectif départemental communiquent les informations énoncées ci-dessus.

« Le représentant de l'Etat dans le département soumet au moins une fois par an au conseil départemental de l'habitat les principaux résultats des informations recueillies au titre du présent article. Ces résultats peuvent être consultés par toute personne en faisant la demande.

« Les dispositions du présent article sont applicables aux sociétés civiles immobilières mentionnées à l'article L. 441-2, pour leur parc de logements locatifs sociaux.

« *Art. L. 441-2-5.* – *Non modifié.* »

« II. – Le premier alinéa de l'article L. 441-3 du même code est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« 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 20 % 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 %.

« L'entrée en vigueur des dispositions du premier alinéa est fixée au premier jour du troisième mois suivant la publication de la loi n° ... du ... d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. »

« III. – La dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 441-9 du même code est ainsi rédigée :

« L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est tenu de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code. »

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

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 43, ainsi rédigé :

« Après les mots : "personnes défavorisées", supprimer la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Suppression d'un ajout du Sénat. Retour au texte adopté par l'Assemblée nationale.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Mattei a présenté un amendement, n° 179, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation par les mots : ", en tenant compte des besoins particuliers que peuvent avoir certaines de ces personnes en raison de leur état de santé et notamment celles contaminées par le virus de l'immunodéficience". »

La parole est à M. Denis Jacquat pour soutenir l'amendement n° 179.

M. Denis Jacquat. Nous en avons déjà parlé. Cet amendement concerne les personnes contaminées par le VIH. La réponse positive donnée tout à l'heure par M. le rapporteur et par M. le secrétaire d'Etat nous conduit à retirer cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 179 est retiré.

M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 44, ainsi rédigé :

« A la fin du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "le principe de mixité sociale" les mots : "la mixité sociale des villes et des quartiers". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement tend à revenir au texte plus précis voté en première lecture par l'Assemblée nationale.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

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

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 45, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation : "Pour l'attribution des logements, ce décret..." *(Le reste sans changement.)* »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Là aussi, retour au texte de l'Assemblée nationale.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 45.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Marcovitch et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 263, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application des dispositions du présent article sont révisés annuellement en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail. »

Cet amendement est-il soutenu ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Oui, monsieur le président.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Avis favorable. Nous avons eu un débat important sur la nécessité de relever les plafonds de ressources pour que le logement social reste accessible à des gens qui, sans être démunis, sont modestes. Il faut qu'il y ait un minimum d'équilibre dans le peuplement des résidences qui relèvent du logement social. Et il faut éviter d'avoir éternellement à poser la question des plafonds de ressources !

Hier, en fin d'après-midi, M. le secrétaire d'Etat nous a dit qu'un arrêté publié le 28 juin marquait des avancées réelles. Nous avons de nouveau le problème de la province et des célibataires, mais le secrétaire d'Etat s'est engagé à en tenir compte et à compléter le dispositif déjà publié.

Nous souhaitons que les plafonds de ressources soient liés à l'évolution du Smic. Ce critère d'évaluation des ressources des personnes modestes nous paraît bien

préférable à un quelconque indice de la construction susceptible de varier de manière parfois errarique selon les années.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. La question est de compétence interminisrérielle et je ne peux pas préjuger l'avis de mes collègues. Pour ma part, j'avais répondu aux auteurs d'un amendement identique au Sénar que cette téflexion ouvrait une piste intéressanre ; mais la dimension interministérielle me contraint à m'en remettre à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole esr à M. le rapporreur pour le logemenr.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Les propos de M. le secrétaire d'Etat me confortent dans l'idée qu'il nous faut voter cet amendement d'autant plus qu'un tel vote assoiera sa position face à ses collègues.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 263.

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-1-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont ptésenté un amendement, n° 46, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "tenant compte", substituer aux mots : "du principe de mixité sociale" les mots : "de la mixité des villes et des quartiers". »

La parole est à M. le rapporteur pout le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Amendement de cohérence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46.

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-1-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont ptésenté un amendement, n° 47, ainsi rédigé :

« A la fin de l'avant-dernière phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : " le principe de mixité sociale" les mots : "la mixité sociale des villes et des quartiers". »

La parole est à M. le rapporteut pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Encore un amendement de cohérence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47.

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-1-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendemenr, n° 48, ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase du deuxième alinéa du rexte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "au sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représenrant plus de 35 % des résidences principales" les mors : "au 2e et au 3e de l'article L. 351-2 du présenr code, représentant plus de 20 % des résidences principales aux sens du II de l'article 1411 du code général des impôts". »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 320, ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 48, substituer aux mots : "aux 2e et 3e alinéas de l'article L. 351-2 du présent code" les mots : "au sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités tettitoriales". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement, pour soutenir l'amendement n° 48.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement tend à rétablir la rédaction retenue par l'Assemblée nationale.

Pour les ctitères délimitant les zones de créarion obligatoire des bassins d'habitat, nous reprenons la définition du logement social issue de la LOV qui permet d'inclure un nombre plus grand de communes.

M. le président. Monsieur le secrétaire d'Etat, pouvez-vous donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 48 et présenter le sous-amendement n° 380 ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement serait favorable à l'amendement sous-amendé – mais sans remettre en cause le sens de l'amendement. Il est préférable de garder le mode de décompte des logements locatifs sociaux prévu par la loi d'orientation pour la ville.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Le Gouvernement a raison. La commission a adopté ce sous-amendemenr.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 320.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48, modifié pat le sous-amendement n° 320.

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

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 49, ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : "demande", insétet les mots : "de la majorité". »

La parole est à M. le rapporteut pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Le Sénat a décidé qu'en dehors des zones où les bassins d'habitat sont obligatoitement créés en application des ctitères de l'article L. 441-1-4, la création de tels bassins ne peut intervenir qu'à la demande de la totalité, et non

de la majorité des maires des communes concernées. Cela nous paraît excessif car toute création de bassin d'habitat serait dès lors soumise à la volonté d'un seul maire. C'est pourquoi nous vous proposons cet amendement qui tend à revenir sur cette rédacrion.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 49.

(L'amendement est adopté.)

M. le président, M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendemenr, n° 50, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction er de l'habitation :

« Les communes situées dans un bassin d'habitar ainsi délimité doivent créer une conférence intercommunale du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° ... du ... précirée. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logemenr.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 51, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Lorsque le bassin d'habitat regroupe des communes situées dans des départements différents, sa délimitation est faite par les représentants de l'Etat dans les départements concernés, après consultation des commissions départementales de la coopération intercommunale et des conseils départementaux de l'habitat. Toutefois, dans la région d'Ile-de-France, la délimitation des bassins d'habitat regroupant des communes situées dans des départements différents relève de la compétence du représentant de l'Etat dans la région après avis des commissions et conseils susmentionnés ainsi que de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement tend à supprimer une précision du Sénat qui nous paraît d'ordre réglementaire.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 51.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 315, ainsi rédigé :

« Supprimer le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Comme l'indique l'exposé sommaire de l'amendement n° 315, l'objet du cinquième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation tel que rédigé par le Sénar réside dans la faculté laissée aux communes de ne pas participer à une conférence intercommunale du logement, ce qui est directement contraire à l'esprit de solidarité territoriale recherchée par ces conférences.

Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 52 de la commission et le Gouvernement se félicite d'avoir les mêmes analyses que celle-ci : il préfère néanmoins la rédaction quelque peu allégée proposée par son amendement.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Vous avez raison de dire que ces deux amendements ont le même objet, monsieur le secrétaire d'Etat, mais l'amendement n° 52 de la commission vise précisément à revenir au texte initial du Gouvernement. C'est pourquoi nous le préférons. Nous n'avons donc pas retenu l'amendement du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat au logement.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté, je précise que le Gouvernement s'est rendu compte qu'il y avait des répétitions dans son texte initial, et il plaide coupable. En effet, la question est déjà abordée au troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4, ainsi qu'à l'avant-dernier alinéa du même article. Son amendement ne fait donc qu'alléger la rédaction sans altérer le texte, mais cela n'est pas fondamental.

M. Alfred Recours. C'est assez convaincant !

M. le président. Monsieur le rapporteur, êtes-vous convaincu ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Non ! Si ce n'est pas fondamental, je crois que l'on peut adopter l'amendement de la commission.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Exact !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 315.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'Assemblée est consultée par assis et levé.)

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 52 n'a plus d'objet.

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 53 rectifié, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le sixième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation :

« La conférence du logement rassemble, outre les maires des communes et le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de

l'Etat et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans le bassin d'habitat, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour à la rédaction adoptée par l'Assemblée en première lecture.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 54, ainsi rédigé :

« A la fin de l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "représentant de l'Etat dans le département coordonnateur désigné" les mots : "ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Amendement de conséquence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 54.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 55, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation :

« La conférence intercommunale délibère à la majorité de ses membres. Elle se réunit... *(Le reste sans changement.)* »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 55.

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-1-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 56, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : "Elle peut également émettre un avis sut le niveau des plafonds de ressources dans le bassin d'habitat". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il s'agit de rétablir une disposition supprimée par le Sénat afin que les conférences intercommunales puissent émettre un avis sut le niveau des plafonds de tessources dans le bassin d'habitat.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement avait été défavorable à cette disposition en première lecture. Il le teste, car il ne voit pas ttès bien comment seront gérées toutes ces prises de position sur cette question au niveau de chaque bassin d'habitat. Les mesures devant être nationales ou par grandes zones, cela risque d'être à l'origine de grandes difficultés de gestion.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 57, ainsi tédigé :

« A la fin du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation substituer aux mots : "le représentant de l'Etat dans le département coordonnateur désigné" les mots : "les représentants de l'Etat dans les départements concernés". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Amendement de conséquence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 57.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du gtoupe communiste ont présenté un amendement, n° 58, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation :

« Dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental, la conférence élabore une charte intercommunale du logement définissant la répartition de ces objectifs quantifiés d'accueil des personnes défavorisées dans le parc de logements locatifs sociaux du bassin d'habitat. La conférence évalue annuellement la situation des demandes non satisfaites dans les délais et les conditions de mise en œuvre de la charte intercommunale du logement. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée sur les missions des conférences intercommunales.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 58.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 59, ainsi rédigé :

« Supprimer la dernière phrase du quatrième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement vise à supprimer une phrase qui, ajoutée par le Sénat, limite les possibilités d'intervention des bailleurs sociaux.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement. En effet, la mission des conférences intercommunales porte essentiellement sur des thèmes où les collectivités territoriales sont très impliquées. Or, la composition de ces conférences s'est élargie et il se peut que les élus s'y trouvent minoritaires.

Le Gouvernement trouverait donc assez logique que les représentants des collectivités locales conservent la majorité des voix délibératives pour éviter une mise en minorité des élus territoriaux.

M. Patrick Devedjian et M. Denis Jacquat. Très bien !

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* On peut effectivement évoquer le cas où les représentants des collectivités territoriales seraient minoritaires, monsieur le secrétaire d'Etat, mais réciproquement il faut tenir compte des craintes de certains bailleurs qui, moins nombreux que les élus, pourraient se voir imposer des propositions qu'ils ne souhaiteraient pas. Je regretterais donc que l'on limite les possibilités d'intervention des bailleurs sociaux et surtout qu'ils puissent avoir le sentiment d'avoir la main forcée par les élus.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je crains qu'il n'y ait malentendu. Je vous rappelle que les bailleurs ont déjà souscrit à des accords départementaux que ces conférences communales visent à mettre en œuvre.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Absolument !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Mais, au fil des discussions, la composition de la conférence intercommunale s'est élargie. Après les élus et les bailleurs sociaux, les associations y sont maintenant admises. Il me semble donc souhaitable de favoriser l'intercommunalité et de ne pas la diluer dans des avis qui ne seraient plus majoritairement ceux des élus eux-mêmes. Sinon, nous irions au-delà du raisonnable. Cela dit vous êtes libres d'apprécier.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 59.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 60, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la deuxième phrase du cinquième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation : "celui-ci peut présenter à la conférence des demandes motivées de modification". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 60.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 61, ainsi rédigé :

« Supprimer l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-5-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Amendement de conséquence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 61.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 62, ainsi rédigé :

« A la fin du dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "du représentant de l'Etat dans le département coordonnateur désigné" les mots : "des représentants de l'Etat dans les départements concernés". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Amendement de conséquence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 62.
(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-1-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 63, ainsi rédigé :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 441-1-5-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Permettre aux communes membres d'une conférence intercommunale du logement de créer une conférence communale du logement compliquerait le dispositif et apparaîtrait, qu'on le veuille ou non, comme un recul par rapport à l'intercommunalité que l'on veut promouvoir à travers ce dispositif – partant de l'idée que le logement des personnes en difficulté est d'autant plus facile que l'on répartit équitablement les cas difficiles sur l'ensemble des communes. Chacun doit y prendre sa part. C'est pourquoi il faut faire prévaloir une logique d'intercommunalité.

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

M. le secrétaire d'Etat. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 63.
(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-1-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 64, ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : ", des associations de défense des personnes en situation d'exclusion". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Par souci de cohérence avec l'article 16 B, il convient de laisser au décret prévu à cet article le soin de décider des modalités de participation des associations de défense des personnes en situation d'exclusion aux instances de consultation.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 64.
(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. L'amendement n° 288 de M. François Patriat n'est pas défendu.

M. Cacheux, rapporeur, a présenté un amendement, n° 65, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste... *(Le reste sans changement.)* »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement vise à réserver à des hypothèses exceptionnelles la présence du représentant de l'Etat en personne dans les commissions d'attribution.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 65.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, M. Marcovitch et les commissaires membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 66, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leur représentant participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Nous reprenons là un amendement, qui a été discuté au Sénat mais sans être retenu, sur la participation à titre consultatif des maires d'arrondissement des villes de Paris, Marseille et Lyon aux travaux des commissions d'attribution.

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

M. le secrétaire d'Etat. Le Gouvernement avait été favorable à une telle disposition au titre de la décentralisation et de ses principes.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Je veux simplement préciser que cet amendement ne remet pas en cause l'équilibre de la loi PLM. Il s'agit simplement de permettre aux maires d'arrondissement de donner des informations, non de leur donner un pouvoir particulier. Il n'y a donc aucune raison de s'y opposer.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 66.
(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-2-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Marchand, Mme Aubert, MM. Aschieri, Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 243, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernière phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "un numéro départemental", insérer les mots : "mentionnant le mois et l'année du dépôt initial de la demande". »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Il s'agit pour les travailleurs sociaux, les associations, les administrations et le demandeur lui-même, de pouvoir identifier clairement l'ancienneté de la demande.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission n'a pas retenu cette suggestion. En effet, il n'est pas nécessaire que le numéro départemental donné à chaque demande de logement mentionne le mois et l'année de son dépôt puisque ces informations figureront sur le récépissé adressé à chaque demandeur.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'enregistrement des demandes comportera bien évidemment la date précise du dépôt initial – année, mois et jour. Au demeurant, l'expérimentation d'enregistrement qui doit être lancée très prochainement dans plusieurs départements prévoit de nombreux autres paramètres qu'il n'est pas possible d'énumérer dans la loi. Des actes réglementaires définiront l'ensemble des données à prendre en compte telles que les dates de demandes successives, les dates de renouvellement, un numéro séquentiel permettant de contrôler la continuité des enregistrements, etc.

Le Gouvemement peut donc donner l'assurance que l'ancienneté des demandes sera mesurée de la façon la plus précise, puisque c'est l'une des raisons d'être de l'enregistrement départemental. Cependant, il ne peut être favorable à un amendement qui forcément pèche quelque peu par défaut étant donné le nombre et la diversité des précisions qu'il faut apporter et qu'il faut laisser donner par la voie réglementaire. Le Gouvernement est donc défavorable à ce que ce soit la loi qui précise ces éléments. Laissons à un texte réglementaire le soin de le faire !

M. Patrick Devedjian. Bien sûr ! Ce n'est pas du domaine de la loi !

M. le président. La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. J'entends bien ce que vous dites, monsieur le secrétaire d'Etat, mais comment les informations en question seront-elles portées à la connaissance des personnes en difficulté et de ceux qui les accompagnent ? Je maintiens l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 243.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 67 rectifié, ainsi rédigé :

« Substituer à la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation les deux phrases suivantes : "Lorsque le numéro départemental est communiqué par une personne morale autre qu'un bailleur, l'attestation délivrée au demandeur indique l'organisme bailleur auquel a été transmis le dossier de demande de logement. Les modalités de transmission des dossiers de demande font l'objet d'une convention entre cette personne morale et les bailleurs concernés". »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 313, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'amendement n° 67 rectifié, substituer aux mots : "l'organisme bailleur auquel a été transmis" les mots : "le ou les organismes bailleurs auxquels est transmis". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement, pour soutenir l'amendement n° 67 rectifié.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Retour au texte de l'Assemblée.

M. Patrick Devedjian. Là non plus, ce n'est pas du domaine de la loi !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* C'était dans le texte initial !

M. Patrick Devedjian. Ce n'est pas une raison !

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat pour défendre le sous-amendement n° 313.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Il s'agit d'ouvrir la possibilité de saisir plusieurs organismes au besoin.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Avis favorable. C'est une précision utile.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 313.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 67 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 313.

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

ARTICLE L. 441-2-1-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 68, ainsi rédigé :

« Rétablit le texte proposé pour l'article L. 441-2-1-1 du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction suivante :

« *Art. L. 441-2-1-1.* – Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement vise à rétablir le principe de la motivation des rejets de demandes d'attribution de logements locatifs sociaux. La proposition nous paraît logique dans la mesure où nous souhaitons davantage de transparence dans l'attribution des logements locatifs.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement redoute que cette disposition ne soit à l'origine de contentieux aussi stériles que lourds à gérer puisqu'un demandeur pourrait à tout moment considérer que toute réponse qui lui est faite, de même que l'absence de réponse, constituent un rejet à motiver sans pour autant que le juge saisi puisse en quelque manière faire attribuer un logement.

Le Gouvernement estime cependant qu'il serait possible de répondre à la demande de la commission, d'une part, en créant, à la charge des bailleurs, une obligation d'information périodique à l'égard de toute demande reçue des demandeurs, d'autre part, en créant une obligation de motivation dans les seuls cas où celle-ci est justifiée, c'est-à-dire quand le refus est devenu définitif.

M. Patrick Devedjian. Quand il y a radiation !

M. le secrétaire d'Etat au logement. En effet, ou en cas de dépassement de plafonds de ressources.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Quand on refuse définitivement l'attribution du logement pour dépassement du plafond de ressources, il faut évidemment motiver. J'en profite pour rappeler que nous souhaitons un relèvement des plafonds, mais c'est un autre débat.

Monsieur le secrétaire d'Etat, je comprends votre volonté de ne pas multiplier les contentieux, mais je me dis aussi que laisser tant de demandes sans réponse ou notifier tant de refus sans aucune motivation ne favorise pas la transparence.

Donc, quelle que soit la force de votre argumentation, je maintiens mon amendement. L'Assemblée fera ce qu'elle souhaitera.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 68.

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-2-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Sur l'article 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation, je suis saisi de deux amendements du Gouvernement, n°s 321 et 319.

Peut-être pourriez-vous les présenter ensemble, monsieur le secrétaire d'Etat ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Certainement.

M. le président. L'amendement n° 321 est ainsi rédigé :

« Après la première phrase du texte proposé pour l'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation, insérer la phrase suivante :

« Dans tous les cas, le nombre des représentants des bailleurs est égal à celui du total des représentants des associations visées ci-dessus. »

L'amendement n° 319 est ainsi rédigé :

« Substituer à la dernière phrase du texte proposé pour l'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation les phrases suivantes :

« La commission de médiation émet un avis qu'elle adresse aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités locales concernés. Elle peut également en saisir le représentant de l'Etat dans le département. Lorsque le requérant est une personne défavorisée au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, elle saisit le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. »

Vous avez la parole, monsieur le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'amendement n° 321 tend à maintenir au sein de la commission de médiation une parité qui correspondait à l'approche initiale et qui pourrait être remise en cause par la représentation des associations.

Quant à l'amendement n° 319, il définit les destinataires des avis de la commission de médiation selon les cas qui se présentent à elle.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les deux amendements ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Nous avons accepté la réaffirmation du catactère paritaire des commissions de médiation, qui fait l'objet de l'amendement n° 321.

Nous avons également approuvé l'amendement n° 319 dont la rédaction est plus claire que celle des amendements n°s 69 et 70 de la commission. C'est d'ailleurs pour cette raison que la commission m'a autorisé à les retirer.

M. le président. Les amendements n°s 69 et 70 sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n° 321.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 319.

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 441-2-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, M. Marcovitch et les commissaires membres du groupe socialiste, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 71, ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2-4 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« 4° Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon bénéficient des mêmes informations que le maire de la commune pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* De la même manière que les maires des communes, les maires des arrondissements de Paris, Marseille et Lyon doivent être informés sur les conditions d'attribution des logements sociaux.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 71.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 72 et 304, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 72, présenté par M. Cacheux, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa du II de l'article 33. »

L'amendement n° 304, présenté par M. Weber, est ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 3 par l'alinéa suivant :

« Ces dispositions entreront en vigueur le 1er janvier 1999. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement, pour soutenir l'amendement n° 72.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Nous avons adopté des dispositions relevant le seuil d'enclenchement du surloyer, qui passe de 10 à 20 % de dépassement du plafond de ressources. Les organismes d'HLM nous ont fait observer que cela risquait de conduire à plusieurs enquêtes de loyer successives, une au 1er juillet, compte tenu du relèvement des plafonds de ressources, une autre le 1er janvier 1999, comme il est d'usage, et une troisième, entre les deux, après l'adoption de la loi.

Nos collègues du Sénat ont adopté une disposition qui reporte de trois mois le relèvement du seuil. Mais il y aurait toujours trois enquêtes. La commission propose donc de supprimer ce délai, pour que la mesure soit appliquée le plus rapidement possible.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Sur le maintien ou la suppression du délai, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée, tout en indiquant que l'entrée en vigueur des dispositions en cause nécessite un décret en Conseil d'Etat dont l'élaboration demande à peu près trois mois.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Weber, pour défendre l'amendement n° 304.

M. Jean-Jacques Weber. Les organismes d'HLM souhaitent que les nouvelles dispositions relatives au surloyer entrent en vigueur le 1er janvier 1999. C'est l'objet de mon amendement.

L'intervention cumulée mais non parfaitement simultanée de deux mesures, l'une réglementaire – la modification des plafonds de ressources –, l'autre législative – la modification des seuils de déclenchement du surloyer –, a pour les organismes d'HLM, à côté d'effets positifs incontestables au titre d'une mixité sociale souhaitée et d'une plus grande équité entre catégories de ménages, deux effets négatifs immédiats :

Elle conduit à multiplier les délibérations au cours de l'automne sur de nouveaux barèmes ;

Elle diminue le montant des recettes, l'impact immédiat et cumulé de l'arrêté et de la loi étant de 300 millions de francs, et l'encadrement prévu des barèmes se traduisant par une baisse supplémentaire des recettes de 50 millions de francs.

Or, pour 1998, la taxation sur les recettes de surloyers a déjà été calculée et pour l'essentiel liquidée. Il est donc souhaitable, selon les organismes, de prévoir une applica-

tion au 1er janvier de la réforme adoptée en première lecture afin d'éviter l'une des délibérations supplémentaires et de limiter partiellement l'effet sur les recettes. Il subsistera l'effet immédiat de l'application en cours d'année des nouveaux plafonds de ressources.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 304 ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* M. le secrétaire d'Etat a rappelé que, compte tenu du délai nécessaire pour l'adoption du décret en Conseil d'Etat, le nouveau régime des surloyers entrera en vigueur à une date qui ne sera pas très éloignée du 1er janvier 1999. Avec ou sans délai de trois mois, on est dans les mêmes eaux. Autant le supprimer.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Même avis que la commission.

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

M. Raymond Douyère. Je suis tout à fait d'accord avec le rapporteur et le secrétaire d'Etat. Je veux simplement appeler l'attention du Gouvernement sur un problème qui concerne non les surloyers, mais les loyers eux-mêmes.

Lorsque des communes ou des communautés de communes construisent des logements HLM, et notamment pour les plus défavorisés, si elles souhaitent en déléguer la gestion à un organisme HLM, cette délégation est considérée comme une gestion de fait et donc refusée par le préfet. Il en est de même si la gestion est confiée à un organisme social.

Je souhaiterais, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous donniez des instructions pour que les organismes sociaux, et notamment les centres sociaux, aient la possibilité d'obtenir une délégation de gestion des logements construits par les communes ou les communautés de communes. Les centres sociaux pourront ainsi assurer un suivi permanent des personnes qu'elles placent dans ces logements PLA-TS parce qu'elles sont justement en très grande difficulté.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Nous ferons examiner ce point avec attention.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 72.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 304 tombe.

M. Marcovitch et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 262, ainsi libellé :

« I. – Après le II de l'article 33, insérer les paragraphes suivants :

« II *bis.* – Le dernier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par des phrases ainsi rédigées :

« 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 dégradés, présentent par leur situation et leurs conditions d'occupation des caractéristiques identiques et qui bénéficient, à la demande de l'organisme d'HLM propriétaire ou de la collectivité locale concernée, d'une dérogation d'une durée maximale de trois ans accordée par le préfet. Un décret précisera les critères d'application du présent alinéa. »

« II. – Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« Les pertes de recettes engendrées sont compensées à due concurrence par une majoration des droits prévus à l'article L. 885-U du code général des impôts. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Les immeubles sociaux situés en zone urbaine sensible sont exonérés du surloyer de solidarité. Le fait que les ZUS soient délimitées à l'échelon national et à la rue près, pour ne pas dire au numéro de la rue, crée souvent des problèmes à leur périphérie.

Pour remédier à ces effets de seuil, je souhaite que l'on puisse faire bénéficier également de l'exonération les immeubles situés à la périphérie, à la demande soit des bailleurs eux-mêmes, soit du maire.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission a accepté cet amendement qui va dans le sens d'une meilleure mixité sociale dans les quartiers en difficulté.

M. Patrice Carvalho. Tout à fait !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il s'agit de résidences situées juste à la limite des ZUS qui ne sont pas exonérées du surloyer alors qu'elles vivent la même réalité sociale, simplement parce qu'elles sont de l'autre côté d'un pointillé qui passe au milieu d'une rue.

Par cohérence avec l'ensemble du texte, je préférerais cependant que le mot « préfet » soit remplacé par les mots « représentant de l'Etat dans le département ».

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement exprime un avis défavorable sur cet amendement, redoutant que les initiatives préfectorales n'aboutissent à créer des situations qui ne seraient pas forcément identiques, quand bien même ce que percevraient les locataires eux-mêmes serait considéré comme identique.

Pour le Gouvernement, il faut donc s'en tenir à la révision périodique de la liste des zones urbaines sensibles, selon les modalités appliquées jusqu'à présent pour leur délimitation.

M. le président. La parole est à M. Denis Jacquat.

M. Denis Jacquat. Je comprends l'esprit de l'amendement présenté par M. Marcovitch, mais je me pose alors une question : que répondre aux commerçants qui habitent à la lisière d'une zone franche et qui ne bénéficient donc pas des mêmes avantages que ceux qui sont installés de l'autre côté de la rue ? Ces commerçants sont intervenus très souvent auprès de leur préfecture et des ministères pour signaler qu'ils subissent pourtant les mêmes inconvénients.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Eh oui ! C'est un engrenage !

M. Denis Jacquat. Que leur répondre, en outre, alors qu'il existe à ce sujet des règlements européens très rigides ?

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* On ne ferait que repousser la périphérie !

M. le président. La parole est à M. Pierre Cardo.

M. Pierre Cardo. Je comprends les intentions de M. Marcovitch, mais il est exact que le problème de la périphérie ne se pose pas que pour les ZUS. Il y a aussi les zones franches, les ZRU, etc.

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Evidemment !

M. Pierre Cardo. Mieux vaut donc éviter de faire référence à la situation géographique et prévoir, éventuellement en troisième lecture, un dispositif fondé sur les caractéristiques de certains ensembles d'habitations qui, bien que n'étant pas classés en ZUS, méritent pourtant un traitement identique.

Si l'on s'en tient à la rédaction de l'amendement, ce sera ingérable. Vous n'avez pas vu les batailles qui ont eu lieu au Conseil national des villes sur la délimitation géographique des exonérations de taxe professionnelle. C'était assez cocasse, et les coups partaient aussi bien de droite que de gauche !

M. Jean Le Garrec, *rapporteur.* Bien sûr !

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* C'est évident !

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Manifestement, cet amendement, après avoir été accepté par la commission, suscite des critiques...

M. Denis Jacquat. Des remarques !

M. Daniel Marcovitch. ... aussi bien du Gouvernement et de la commission que d'une partie de la majorité et de l'opposition. Je tenais surtout à ce que ce point soit évoqué. Je retire donc mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 262 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 74 et 314, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 74, présenté par M. Cacheux, rapporteur, est ainsi libellé :

« Après le II de l'article 33, insérer le paragraphe suivant :

« L'article L. 441-4 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, le montant du supplément de loyer de solidarité est plafonné à 15 % du loyer principal lorsque les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au plus 40 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ce montant est plafonné à 20 % du loyer principal lorsque le dépassement des plafonds de ressources est supérieur à 40 % et inférieur à 60 %. »

L'amendement n° 314, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Après le II de l'article 33, insérer le paragraphe suivant :

« *II bis.* – Le deuxième alinéa de l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles ne peuvent être inférieures, pour les dépassements du plafond de ressources de 40 % et plus, à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8. »

« L'article L. 441-6 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en conseil d'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement, pour soutenir l'amendement n° 74.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Nous avons la volonté de limiter le surloyer.

En première lecture, nous avons relevé le seuil d'enclenchement de 10 à 20 % de dépassement des plafonds de ressources. Encore avons-nous accepté de modérer cette augmentation dans la mesure où, parallèlement, le Gouvernement nous annonçait un relèvement très significatif des plafonds. Et ce qui a été publié au *Journal officiel*, le 28 juin, représente une réelle avancée, même si, je le répète, nous ne prenons pas cette mesure pour solde de tout compte.

Mais nous savons, par ailleurs, que certains organismes se livrent à des abus dans la fixation du montant des surloyers. Il y a un plancher, il n'y a pas de plafond. Notre amendement a pour objet de fixer des plafonds obéissant à des règles relativement simples. Pour les locataires dont les ressources excèdent d'un pourcentage compris entre 20 et 40 % les plafonds de ressources, le montant du surloyer est plafonné à 15 % du loyer principal. Lorsque le dépassement se situe entre 40 et 60 %, le surloyer est limité à 20 % du loyer. Au-delà, les organismes sont libres de pratiquer les tarifs qu'ils veulent, sachant que s'ils fixent des tarifs excessifs, ils risquent de provoquer le départ précipité de leurs locataires.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour soutenir l'amendement n° 314 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 74.

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'amendement de la commission et celui du Gouvernement sont alternatifs. Le Gouvernement partage l'objectif de la commission, mais il considère qu'en termes de modalités, sa formule est plus juste. Au lieu de plafonner le supplément de loyer de solidarité en proportion du loyer principal, il préfère, compte tenu des disparités que l'on observe entre les loyers principaux, un plafonnement en valeur absolue qui n'accentue pas les écarts entre les sommes demandées aux locataires, loyer plus supplément de loyer additionnés. Mais, je le répète, l'objectif est rigoureusement le même.

De surcroît, le mécanisme proposé par le Gouvernement permettrait de traiter de la même façon, c'est-à-dire par la voie réglementaire, les valeurs minimales et les valeurs maximales constituant cet encadrement, plutôt que de fixer les minimales par le dispositif réglementaire existant, et les maximales par le nouveau dispositif résultant de la future loi.

Le fond du problème, indépendamment de cet aspect de forme, c'est qu'il convient de ne pas amplifier les écarts en valeur relative, comme la référence au loyer principal y conduirait nécessairement.

M. le président. Retirez-vous votre amendement, monsieur le rapporteur ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Je suis tout prêt à me rallier à celui du Gouvernement. Cependant, monsieur le secrétaire d'Etat, ce n'est pas, à mon sens, par le biais du surloyer que l'on pourra régler le problème des disparités entre les niveaux de loyers principaux. Sur le fond, du reste, nous ne sommes toujours pas très chauds pour le surloyer. Mais je ferme la parenthèse.

J'aimerais que vous me confirmiez que le décret en Conseil d'Etat prévu par votre amendement limitera les surloyers de manière aussi stricte que si l'on appliquait les taux fixés dans le nôtre. Même si vous ne souhaitez pas raisonner en pourcentage du loyer principal, il faut un plafonnement très strict de leur montant.

Sous réserve de cette confirmation, j'estime plutôt juste l'argument selon lequel la fixation des planchers et des plafonds doit obéir aux mêmes normes juridiques.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'évaluation effectuée par les services fait apparaître des effets comparables pour les deux formules dans la région parisienne, la formule gouvernementale étant un peu plus favorable pour les locataires dans le reste de la France.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 74 est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 314.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 73, ainsi rédigé :

« Après le II de l'article 33, insérer le paragraphe suivant :

« Dans la dernière phrase du dernier alinéa de l'article L. 441-5 du même code, le mot : "20 %" est substitué au mot : "10 %". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Amendement de conséquence.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 73.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 33, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 33, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 33

M. le président. M. Sarre a présenté un amendement, n° 275, ainsi libellé :

« Après l'article 33, insérer l'article suivant :

« I. – Il est inséré dans le code du travail, après l'article L. 771-9, un article L. 771-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 771-10.* – Le jour où le salarié, au sens de l'article L. 771-1 du présent code, d'une personne morale de droit public ou privé dont l'objet est de réaliser tout ou partie des opérations prévues à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie de ses droits à la retraite, ladite personne morale est tenue de faire droit à la demande d'accès au parc de logements qu'elle gère. »

« II. – Le troisième alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Une fraction de la somme à investir doit être réservée par priorité aux logements des gardiens d'immeubles, tels que définis à l'article L. 771-1 du code du travail, lorsqu'ils demandent à jouir de leur droit à la retraite et ne pourraient pas bénéficier des dispositions de l'article L. 771-10 du code du travail. »

La parole est à M. Georges Sarre.

M. Georges Sarre. L'expérience montre que les gardiens d'immeuble, au moment de prendre leur retraite, sont confrontés à des difficultés très sensibles. Il me semble donc indispensable de prévoir un dispositif spécifique pour garantir leur relogement dans des conditions acceptables. Une partie de la rémunération des gardiens d'immeuble est, en effet, constituée par l'octroi d'un logement. Il s'ensuit des salaires relativement faibles. A l'âge de la retraite, de nombreux gardiens ou concierges se trouvent confrontés à un dilemme : ou bien faire valoir leurs droits – ce qui implique qu'ils restituent leur logement alors qu'ils ont le plus grand mal à en trouver un autre, leur faible pension ne leur permettant que difficilement d'accéder au secteur privé – ou bien renoncer à leur retraite pour conserver un logement correct.

Ces deux solutions n'étant naturellement pas acceptables, les dispositions prévues par cet amendement tendent à garantir le relogement des gardiens d'immeuble demandant à bénéficier de leur droit à la retraite dans le parc de logements conventionnés géré par les personnes morales qui les emploient, lorsque cela est possible, ou, à défaut, dans des logements réalisés à l'aide de fonds collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction – le 1 % logement.

Il me semble que ces dispositifs complémentaires de ceux prévus par le projet de loi d'orientation relatif à la lutte contre les exclusions s'inscrivent pleinement dans la continuité des mesures prévues en faveur de la mise en œuvre du droit au logement. Dans les faits, ils ne devraient avoir qu'un faible impact sur l'utilisation des fonds collectés au titre du 1 % logement. Par ailleurs, je vous rappelle que seules les sociétés employant au minimum dix salariés participent à l'effort de construction.

Pour toutes ces raisons, je vous invite, mes chers collègues, à adopter cet amendement tendant à garantir le relogement des gardiens d'immeuble.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* La commission n'a pas retenu cet amendement. Certes, la préoccupation de M. Sarre est tout à fait légitime, mais si l'on commence à mettre en œuvre des dispositifs spécifiques pour les gardiens d'immeuble, nous allons mettre le doigt dans un engrenage dont nous ne sortirons pas. Du reste, cet amendement avait déjà été repoussé en première lecture.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Les gardiens d'immeuble ne sont pas des exclus, que je sache !

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis conforme à celui de la commission, en ayant la même compréhension du problème posé.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 275.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Patrick Devedjian. C'est l'héritage de Frédéric-Dupont ! *(Sourires.)*

Article 33 *bis* A

M. le président. « Art. 33 *bis* A. – Le deuxième alinéa du III de l'article 302 *bis* ZC du code général des impôts est ainsi rédigé :

« Les bailleurs ne sont tenus de présenter cette demande ni 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, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code. »

Je mets aux voix l'article 33 *bis* A.

(L'article 33 bis *A est adopté.)*

Article 33 *ter*

M. le président. « Art. 33 *ter*. – I. – *Non modifié.*

« II. – Le deuxième alinéa de l'article L. 353-15 du même code est ainsi rédigé :

« Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois. »

« III et IV. – *Non modifiés.* »

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 75, ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 33 *ter* par la phrase suivante : "Ce délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents". »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Rétablissement d'une précision supprimée par le Sénat.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 75.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 33 *ter*, modifié par l'amendement n° 75.

(L'article 33 ter, *ainsi modifié, est adopté.)*

Article 33 *quater*

M. le président. « Art. 33 *quater*. – I. – L'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le plafond de ressources à prendre en compte pour l'application de l'article L. 441-3 est, pour les locataires de logements construits en application de la loi du 13 juillet 1928 précitée, supérieur de 50 % aux plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. »

« II. – En conséquence, l'article 7 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité est abrogé. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch, inscrit sur l'article.

M. Daniel Marcovitch. Cet article introduit par le Sénat concerne ce qu'on appelle à Paris les ILM 28, immeubles qui, construits dans les années 1928-1930, bénéficiaient d'un statut particulier pour la fixation du plafond de ressources nécessaire et l'application du surloyer. A la suite de différentes modifications de la loi, les locataires se voient aujourd'hui pénalisés eu égard au contrat qu'ils avaient passé lorsqu'ils sont entrés dans les lieux. On peut considérer qu'il y a rupture de contrat en cours d'exercice.

Même si la commission, sur la foi d'une information peut-être erronée, propose la suppression de cet article introduit par le Sénat, je souhaite son maintien en l'état.

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 76, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 33 *quater*. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Des précisions supplémentaires ayant été apportées par nos collègues directement concernés par les ILM 28, j'invite l'assemblée à ne pas voter cet amendement qui, pourtant, je présente.

M. le président. Dois-je en déduire que vous le retirez ?

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 76 est retiré.

Je mets aux voix l'article 33 *quater*.

(L'article 33 quater *est adopté.)*

Article 33 *quinquies*

M. le président. « Art. 33 *quinquies*. – I. – Après le premier alinéa de l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »

« II. – L'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentés par des associations œuvrant dans le domaine du logement.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »

Je mets aux voix l'article 33 *quinquies*.

(L'article 33 quinquies *est adopté.)*

Après l'article 34

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 77, ainsi rédigé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« Les chartes communales ou intercommunales mises en place avant la publication de la loi n° ... du ... d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, notamment en application de l'article L. 442-2-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'article 31 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, cessent de produire tout effet à compter de l'adoption définitive, dans les conditions prévues à l'article L.441-1-5 du code précité, d'une charte intercommunale portant sur le même territoire. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il convient de s'assurer que les chartes intercommunales existantes ne feront pas obstacle à l'instauration de nouvelles charges intercommunales.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Cet amendement, pertinent, évitera la concurrence d'instruments juridiques voisins issus de lois différentes. Le Gouvernement le soutient.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* M. le secrétaire d'Etat vient d'exprimer excellemment ce que je voulais dire. *(Sourires.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 77.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 264, ainsi rédigé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« Dans le premier alinéa de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat défini à l'article L. 303-1" sont insérés les mots : ", ou hors de ce périmètre dans le cas d'immeubles ou de groupes d'immeubles qui présentent des caractéristiques similaires tels que déterminés par décret". »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Je considère cet amendement comme défendu, monsieur le président. Je ne vais pas analyser dans le détail la situation des copropriétés en difficulté.

M. Denis Jacquat. Le problème est réel !

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement, non pas sur le fond, mais parce que le comité interministériel de la ville du 30 juin, c'est-à-dire hier, a mandaté le ministère de l'équipement, des transports et du logement pour élaborer des dispositions en faveur des copropriétés dégradées. Un travail d'ensemble sera donc conduit sur ce problème sensible de notre parc immobilier. Le Gouvernement souhaiterait que la question soulevée soit examinée dans ce cadre.

M. le président. La parole est Mme le rapporteur pour le surendettement.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Je suis très sensible aux préoccupations méthodologiques de M. le secrétaire d'Etat. Ayant moi-même fait partie d'un gouvernement, je sais qu'il doit subir des contraintes extrêmement lourdes ; j'en ai connu moi aussi.

Reste que, sur le fond, l'amendement proposé par M. Marcovitch concerne tous les élus de banlieue, encombrés de copropriétés pour lesquelles ils ne peuvent entreprendre aucune opération de réhabilitation. Or ces ensembles, qui se trouvent dans un état de dégradation scandaleux et lamentable, deviennent de véritables abcès dans certains quartiers.

Monsieur le secrétaire d'Etat, nous allons vous aider : vous allez vous voir imposer une mesure décidée par le Parlement sur le fond du problème, ce qui ne pourra que vous rendre service. Vous direz à vos collègues que vous avez été violenté par l'Assemblée nationale. *(Sourires.)*

M. Eric Doligé. Nous aimerions, nous aussi, être violentés ! *(Sourires.)*

M. Patrick Devedjian. Heureux ministre ! *(Sourires.)*

M. le président. Messieurs, il y a des termes qu'il ne faut pas prendre au sens propre !

Je mets aux voix l'amendement n° 264.
(L'amendement est adopté.)

Article 34 *bis*

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 34 *bis*.

M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 78, ainsi libellé :

« Rétablir l'article 34 *bis* dans la rédaction suivante :

« I. – L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Le 1° est ainsi rédigé :

« *1°* Les logements locatifs sociaux au sens du 3° de l'article L. 351-2 ; »

« 2° Après le 3°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *4°* Les logements-foyers dénommés résidences sociales ; »

« 3° Le neuvième alinéa est supprimé. »

« II. – Ces dispositions s'appliquent à partir du 1er janvier 1999. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il s'agit de rétablir un article qui revenait à l'esprit initial de la loi d'orientation sur la ville en matière de définition du logement social.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

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

M. le président. En conséquence, l'article 34 bis est ainsi rétabli.

Article 34 *ter*

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 34 *ter*.

M. Cacheux, rapporteur, Mme Jambu, et les commissaires membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 79, ainsi rédigé.

« Rétablir l'article 34 *ter* dans la rédaction suivante :

« I. – Dans le premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "dont la population est au moins égale à 3 500 habitants" sont remplacés par les mots : "dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions".

« II. – Le deuxième alinéa de l'article L. 302-8 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Pour les communes d'Ile-en-France comptant moins de 3 500 habitants qui ont pris l'engagement au cours de l'année 1999, cette date est portée au 1er janvier 2000. »

« III. – Ces dispositions s'appliquent à partir du 1er janvier 1999. »

La parole est M. le rapporteur pour le logement.

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Il s'agit de rétablir les seuils prévus dans la première rédaction ; c'est un retour à la loi d'orientation sur la ville.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 79.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 34 *ter* est ainsi rétabli.

Article 35

M. le président. « Art. 35. – 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 des sections 1 et 2 du chapitre Ier du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-8-2 et L. 442-8-4 sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée 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. »

Je mets aux voix l'article 35.

(L'article 35 est adopté.)

Après l'article 35

M. le président. M. Claude Hoarau, M. Elie Hoarau et Mme Bello ont présenté un amendement, n° 200 rectifié, ainsi rédigé :

« Après l'article 35, insérer l'article suivant :

« Un arrêté du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement, du ministre chargé du budget précise les conditions de réalisation des opérations d'amélioration de l'habitat en auto-construction encadrée dans les DOM, dans un délai de quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand, pour soutenir cet amendement.

M. Jean-Michel Marchand. Je vais effectivement tenter de défendre cet amendement de mes collègues réunionnais.

Il s'agir de donner une base juridique véritable à un dispositif qui, combinant l'insertion par l'habitat et l'insertion par l'activité économique, concerne soixante familles – c'est-à-dire plus de 180 personnes – exclues de tout autre dispositif, et une cinquantaine de personnes employées par la SICA, habitat social de la Réunion.

L'amélioration de l'habitat en auto-construction a fonctionné jusqu'à présent sur la base d'un arrêté préfectoral fixant les conditions d'intervention de l'Etat ; mais le préfet de la Réunion n'ayant pas pris de nouveaux arrêtés depuis l'arrêté interministériel du 22 mai 1997 relatif à l'amélioration de l'habitat, l'existence de ce dispositif est remise en cause. Les concours financiers de l'Etat – 40 000 francs environ – pour ce dispositif, qui a fait ses preuves, sont dès lors en passe d'être supprimés. Au total, 250 personnes risquent ainsi de se trouver dans une très grande précarité.

Monsieur le secrétaire d'Etat, par cet amendement, il s'agit de pérenniser une mesure qui fonctionne bien dans ce département d'outre-mer et qui intéresse un nombre important de familles en situation d'exclusion grave puisque tant l'activité économique que l'habitat sont menacés.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* Cet amendement n'avait pas été retenu par la commission tout simplement parce qu'il n'avait pas été défendu. Mais après la force des arguments donnés par M. Marchand, j'écouterai maintenant avec beaucoup d'intérêt le point de vue du Gouvernement.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'est montré attentif, en première lecture, aux amendements concernant les départements d'outre-mer et il a pu les satisfaire.

S'agissant de celui-ci, l'arrêté interministériel souhaité peut être pris sur la base des articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation sans faire appel à un texte législatif supplémentaire. Le Gouvernement peut s'engager à faire en sorte que les dispositions relatives à l'amélioration de l'habitat en auto-construction encadré soient promulguées dans un arrêté interministériel spécifique – ou plus simplement introduites en modification de l'arrêté du 20 février 1996 relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition et amélioration de logements à vocation très sociale et à l'améliotation des logements dans les départements d'outre-mer.

Cette possibilité et cet engagement devraient satisfaire les auteurs de l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Monsieur le secrétaire d'Etat, j'ai bien entendu vos arguments. Confirmez-vous que les problèmes sont pratiquement résolus et que la demande de nos collègues de la Réunion et des autres départements d'outre-mer est satisfaite ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Absolument.

M. Jean-Michel Marchand. Dans ces conditions, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 200 rectifié est retiré.

En application de l'article 95, alinéa 5, du règlement, le Gouvernement demande la réserve de la discussion des articles 36 A à 52 *quater.*

La réserve est de droit.

En conséquence, nous en venons à l'article 53 A.

Je vous indique d'ores et déjà qu'après l'examen des dispositions des articles 53 A à 66 relatives au logement et à l'amélioration des conditions de vie et d'habitat, nous examinerons, à la demande du Gouvernement, les articles avant 42 A à 52 *quater* concernant la procédure de traitement des situations de surendettement.

Article 53 A

M. le président. Je donne lecrure de l'article 53 A :

« CHAPITRE II

« Saisie immobilière et interdiction bancaire

« Art. 53. A. – I. – A. – Les deuxième et troisième alinéas de l'article 32 du décret du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier sont ainsi rédigés :

« S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens conformément à la procédure prévue par l'article 718 du code de procédure civile (ancien).

« Le jugement n'est pas susceptible d'appel, sauf dans les cas énoncés au deuxième alinéa de l'article 731 du code de procédure civile (ancien). »

« B. – Le deuxième alinéa l'article 36 du décret du 28 février 1852 précité est ainsi rédigé :

« Le tribunal est saisi de la contestation par acte d'avocat à avocat. Il statue conformément à la procédure prévue par l'article 718 du code de procédure civile (ancien) et en dernier ressort, sauf les cas énoncés au deuxième alinéa de l'article 731 du code de procédure civile (ancien). »

« II. – A. – Après la première phrase du premier alinéa de l'article 33 du décret du 28 février 1852 précité, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, la mention prescrite par le 3° du troisième alinéa de l'article 673 dudit code est remplacée par l'indication que le montant de la mise à prix du logement principal du débiteur fixé par le poursuivant peut faire l'objet d'un dire dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 36. »

« B. – Le cinquième alinéa du même article est supprimé.

« III. – Le troisième alinéa de l'article 37 du décret du 28 février 1852 précité est supprimé. »

Mme Neiertz, rapporteur, a présenté un amendement, n° 131, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 53 A :

« Les dispositions des articles 32 à 42 du décret du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier sont abrogées. »

La parole est à Mme le rapporteur pour le surendettement.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Lors de la première lecture, nous avions présenté un amendement tendant à abroger tous les articles du décret du 28 février 1852, notamment une disposition concernant les sociétés de crédit foncier. Or le Sénat n'a retenu que quelques-unes des suppressions proposées alors que ce décret déroge au droit commun à peu près sur tous les plans : pour la procédure, les délais, la saisine, la publicité, par exemple. Il doit même déroger aux réglementations européennes.

Je vous demande donc, mes chers collègues, de revenir au texte de l'Assemblée nationale abrogeant ce décret totalement anachronique, anti-économique, et qui crée une inégalité inacceptable entre les créanciers.

M. Gérard Gouzes. Il est effectivement contraire à nos règles européennes !

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. J'ai bien entendu Mme Neiertz, mais le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Ainsi que j'ai eu l'occasion de le souligner en première lecrure, puisqu'il m'était revenu aussi de soutenir cet article qui relève, vous le savez, de la responsabilité du ministère de la justice, la procédure spéciale de saisie immobilière dont bénéficient les sociétés de crédit foncier et notamment le Crédit foncier de France et le Crédit foncier et communal d'Alsace-Lorraine est effectivement prévue au titre IV du décret du 28 février 1852.

Cette procédure a été instituée pour offrir aux prêteurs immobiliers à long terme des garanties plus efficaces par rapport au droit commun, afin de leur permettre de réaliser facilement et rapidement leurs gages. Elle constitue, à ce titre, l'une des garanties offertes aux détenteurs d'obligations foncières et l'un des éléments clefs du statut de société de crédit foncier. Une remise en cause des règles protégeant les créances hypothécaires des sociétés de crédit foncier, sur lesquelles repose pour partie la confiance des détenteurs des obligations foncières, risquerait de porter sérieusement atteinte à la crédibilité de la dette obligataire du Crédit foncier de France, qui est de l'ordre de 200 millions de francs.

Le statut dérogatoire a fortement contribué au développement du financement du logement, notamment de l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes. Remettre en cause les éléments qui fondent la sécurité des mécanismes de refinancement comporterait un risque important à cet égard. Des efforts ont déjà été accomplis devant le Sénat, de sorte que la situation des débiteurs est grandement améliorée – vous le verrez dans de prochains articles. Ainsi, la procédure dérogatoire a été harmonisée avec la procédure de saisie immobilière de droit commun sur trois points : reconnaissance du droit pour le débiteur de faire appel du jugement statuant sur les contestations éventuelles de la saisie ; ouverture de la possibilité pour le débiteur de demander la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire ; enfin, reconnaissance du droit pour le débiteur de demander la remise de l'adjudication à deux mois.

Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement, opposé à l'amendement n° 131, souhaite le maintien des dispositions initiales.

M. le président. La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Mme Neiertz a entièrement raison. Les explications du Gouvernement dissimulent la vérité : ces dispositions protègent non pas les intérêts du débiteur, mais ceux du créancier, qui, grâce à ce statut dérogatoire, peut recouvrer son bien beaucoup plus rapidement. L'avantage pour le Crédit foncier est évident : une procédure rapide d'exécution et une moindre immobilisation des impayés. Cela pouvait se concevoir en 1852, voire il y a quelque temps encore, mais plus aujourd'hui.

En outre, cette loi sur la cohésion, n'est sûrement pas une loi sur la cohétence. Alors même que vous renforcez, que vous alourdissez les dispositions de droit commun sur la saisie immobilière, rendant ainsi les choses plus diffi-

ciles pour le créancier de droit commun, vous prétendez reconduire le privilège dont bénéficie le Crédit foncier au moment où vous allez le privatiser, et sans doute le céder à un groupe américain. Vous voulez lui conserver un privilège exorbitant, qui constitue une inégalité de traitement entre les opérateurs du marché. Ce privilège, purement et simplement scandaleux, dont bénéficiera une société étrangère est évidemment dérogatoire par rapport aux obligations de l'Union européenne.

M. le président. La parole est à M. Gérard Gouzes.

M. Gérard Gouzes. Malgré vos explications très approfondies, monsieur le secrétaire d'Etat, on ne peut plus, à la veille de l'an 2000, maintenir des privilèges qui, à mon avis, n'ont plus cours.

Le Crédit foncier et le Crédit agricole sont devenus des établissements comme les autres. Il n'est donc pas question de consentir aux créanciers des conditions différentes, mais de placer les débiteurs dans des situations différentes ; car les débiteurs du Crédit foncier ou du Crédit agricole voient, en cas de vente sur saisie immobilière, leurs droits amoindris par rapport aux autres. Tout cela est contraire aux règles européennes et vous devriez prêter plus d'attention à cette question.

Comme l'a dit M. Devedjian, comme l'a dit Mme Neiertz, dont on connaît la détermination sur ce dossier, il faut faire cesser les privilèges : les créanciers doivent être tous sur un même pied d'égalité.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. En janvier dernier, le Gouvernement a pris la décision d'alléger les charges de remboursement des emprunteurs ayant souscrit des prêts d'accession à la propriété individuelle au Crédit foncier et du Comptoir des entrepreneurs. Cette mesure s'inscrit pleinement dans la lutte contre les exclusions puisque de très nombreuses familles pourront désormais continuer à faire face à leurs échéances sans se retrouver dans une situation de surendettement.

Mais les souscripteurs intégrés dans des prêts PAP groupés ne sont pas concernés par cette mesure alors qu'ils sont pourtant très nombreux à connaître des taux d'endettement dépassant 33 % pour des mensualités qui peuvent atteindre 4 000 à 5 000 francs par mois, APL déduite. Pourquoi aider les uns et laisser les autres se débrouiller, voire s'enfoncer dans l'endettement et les difficultés quotidiennes ! Au nom de quoi et selon quels critères ces choix sélectifs ont-ils été décidés ? Il y a là quelque chose qui heurte profondément l'équité et la justice. Je sais que des négociations sont en cours, mais je suis assez partagée sur les arguments qui nous ont été donnés.

M. le président. La parole est à Mme Véronique Neiertz.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Je suis bien consciente de faire jouer à M. le secrétaire d'Etat un rôle très ingrat. Je comprends bien que, en charge du logement et du logement social, il défende le Crédit foncier ; c'est tout à fait son rôle. Le nôtre est de prendre le parti des surendettés et des exclus.

Le Crédit foncier, comme le soulignait M. Devedjian, va être bientôt privatisé. Aujourd'hui nous ne sommes plus dans les « raisons du cœur », si je puis dire. Je me suis battue pour son existence...

M. Patrick Devedjian. Moi aussi !

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* ... parce que je craignais qu'il ne disparaisse. Je ne peux pas être soupçonnée d'indifférence quant au sort de cet établissement.

Nous savons tous que des tractations sont en cours pour sa privatisation qui – je l'espère – se fera dans de bonnes conditions. Je ne vois pas pourquoi un tel privilège serait accordé à un établissement privé, étranger ou pas ! Je rappelle que ce privilège bénéficie également au Crédit agricole. Là, je n'ai vraiment aucun scrupule ! Mieux vaut que je n'en dise pas plus.

Dans une loi sur l'exclusion, et dans le chapitre consacré au surendettement, nous avons le devoir de veiller à ce que les surendettés auxquels ces organismes ont prêté de l'argent et qui se trouvent en situation de ne pas pouvoir les rembourser soient traités de la même façon que les débiteurs d'autres organismes auprès desquels ils auraient pu emprunter. Voilà des gens qui ont huit jours pour rembourser ce qu'ils doivent, un mois pour vendre leur maison dans des conditions de publicité absolument aberrantes. Je dois avouer, monsieur le secrétaire d'Etat, que j'aurais dû, lorsque j'étais au gouvernement, modifier cette disposition ou tout au moins l'aménager quand j'ai légiféré sur le surendettement en 1989. C'est encore plus nécessaire aujourd'hui, dix ans plus tard. Nous sommes dans un autre contexte, la conjoncture et les constructions économiques et européennes rendent ces privilèges, qui remontent à 1852, complètement aberrants.

Le découpage effectué par le Sénat, pour essayer de concilier la logique et les raisons que vous invoquez et que je comprends tout fait, ne peut absolument pas être retenu dans un texte dont l'objet est de défendre les exclus.

M. Gérard Gouzes. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 131.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 53 A est ainsi rédigé.

Avant l'article 53

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 7 et 303, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 7, présenté par M. Gouzes, est ainsi rédigé :

« Avant l'article 53, insérer l'article suivant :

« I. – A la fin du deuxième alinéa de l'article 703 du code de procédure civile (ancien), les mots : "soixante jours" sont remplacés par les mots : "six mois".

« II. – Dans le dernier alinéa du même article, les mots : "six mois" sont remplacés par les mots : "douze mois". »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 297, ainsi rédigé :

« Supprimer le II de l'amendement n° 7. »

L'amendement n° 303, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Avant l'article 53, insérer l'article suivant :

« A la fin du deuxième alinéa de l'article 703 du code de procédure civile (ancien), les mots : "soixante jours" sont remplacés par les mots : "quatre mois". »

La parole est à M. Gérard Gouzes, pour soutenir l'amendement n° 7.

M. Gérard Gouzes. L'article 703 du code de procédure civile ancien est le dernier recours des débiteurs : il permet à des familles, le jour même de la vente, d'introduire un dire pour obtenir l'ultime délai et ainsi ne pas perdre le logement qui les abrite. Malheureusement, ce délai n'est que de deux mois, nettement insuffisant pour que la personne surendettée trouve, dans la pratique, une solution de rechange à la saisie immobilière qui, chacun le sait, est particulièrement traumatisante lorsqu'il s'agit du domicile principal.

Je propose de porter le délai de soixante jours à six mois.

En conséquence, et c'est l'objet de la seconde partie : l'obligation pour le créancier de solliciter un nouvel état hypothécaire en l'absence d'adjudication devrait s'exercer dans un délai de douze mois au lieu de six mois.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour présenter le sous-amendement n° 297.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Monsieur Gouzes, je comprends bien votre préoccupation. Vous, qui connaissez bien la matière, vous souhaitez que soit prolongé le délai de report de la vente lorsque des causes graves et dûment justifiées ont été constatées par le juge.

Néanmoins, porter de deux à six mois le délai de report me semble excessif eu égard au caractère tardif de ce type d'incident – il est soulevé, je le rappelle, au plus tard cinq jours avant l'adjudication, alors que toutes les formalités de publicité ont été effectuées et que les intérêts continuent à courir contre le débiteur.

En outre, en l'état actuel du droit, jusqu'à la fixation de la date d'audience d'adjudication, le débiteur peut solliciter du juge de l'exécution ou du juge de la saisie immobilière un délai de grâce pouvant atteindre deux ans en application de l'article 1244-1 du code civil. Par ailleurs, la commission de surendettement saisie par le débiteur peut, si sa situation l'exige, solliciter une suspension des voies d'exécution pour un an au maximum.

C'est pourquoi, monsieur le député, je vous propose, dans un souci d'équilibre des intérêts en présence, de porter le délai de report non pas à six mois, mais à quatre mois.

Quant à porter de six à douze mois le délai au-delà duquel il convient de solliciter un nouvel état hypothécaire, c'est une proposition qui paraît au Gouvernement préjudiciable aux intérêts des nouveaux créanciers inscrits, qui doivent être associés à la procédure. Je vous demande de ne pas la retenir.

J'ai ainsi défendu l'amendement et le sous-amendement.

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

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Dans l'esprit de conciliation qui nous anime, je demande à M. Gouzes de bien vouloir retirer son amendement pour se rallier à la proposition du Gouvernement, qui va tout à fait dans son sens.

M. le président. La parole est à M. Gérard Gouzes.

M. Gérard Gouzes. Le caractère tardif de la procédure, invoqué contre mon amendement n° 7, ne paraît pas être un argument pertinent. C'est précisément parce que nous sommes à l'ultime moment que l'angoisse est plus grande et l'urgence plus dramatique.

Selon vous, monsieur le secrétaire d'Etat, l'article 1244-1 pourrait être encore utilisé jusqu'à la date d'adjudication, de même que la procédure de surendettement. Je me permets modestement de faire remarquer, sinon à vous-même, du moins à vos services, que ce n'est malheureusement pas possible : à partir du moment où le commandement de saisie immobilière est publié, il vaut saisie et on ne peut plus dès lors utiliser l'article 1244-1 ou la procédure de surendettement.

Mme Véronique Neiertz. C'est exact.

M. Gérard Gouzes. Voilà pourquoi le débiteur se retrouve *in extremis,* le jour de la vente, dans une position qui lui permet uniquement de solliciter l'application de l'article 703 et donc un report de deux mois.

J'ai compris que vous étiez tout de même sensible, monsieur le secrétaire d'Etat, à ma préoccupation puisque vous proposez quatre mois. J'accepte parce que ce délai est le double de celui qui existe aujourd'hui. Il permettra à la personne saisie d'y voir plus clair et de trouver une solution.

Je me rallie donc à l'amendement du Gouvernement et je retire le mien.

M. le président. L'amendement n° 7 est retiré et le sous-amendement n° 297 n'a plus d'objet.

Je mets aux voix l'amendement n° 303.

(L'amendement est adopté.)

Article 53

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 53.

Je suis saisi de deux amendements, n° 132 et 8 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 132, présenté par Mme Neiertz, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 53 dans le texte suivant :

« I. – Le dernier alinéa de l'article 706 du code de procédure civile (ancien) est abrogé.

« II. – Après l'article 706 du code de procédure civile (ancien), il est inséré un article 706-1 ainsi rédigé :

« *Art. 706-1.* – Si le montant de la mise à prix a été réévalué dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article 690 et s'il n'y a pas d'enchère, le bien est remis en vente, au prix ainsi fixé, à une audience d'adjudication qui ne peut être éloignée de plus de trente jours.

« L'adjudication remise est annoncée quinze jours au moins à l'avance par un avis du greffe à la porte du tribunal et, le cas échéant, par toute autre mesure de publicité ordonnée par le juge.

« A l'audience de renvoi, le juge procède à la remise en vente sans que le poursuivant ait à réitérer sa demande, sous réserve d'une déclaration expresse d'abandon des poursuites.

« A défaut d'enchère lors de l'audience, le bien est adjugé d'office au créancier poursuivant au prix mentionné au premier alinéa ci-dessus. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 298, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du II de l'amendement n° 132, substituer aux mots : "le bien est remis en vente au prix ainsi fixé" les dispositions suivantes : "le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix ainsi fixée. Toutefois, à la demande du créancier poursuivant, le bien est de droit remis en vente au prix judiciairement fixé". »

L'amendement n° 8 rectifié, présenté par M. Gouzes, est ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 53 dans le texte suivant :

« I. – L'article 673 du code de procédure civile est complété par les mots : "le débiteur peut demander au tribunal la fixation d'un prix réévalué".

« II. – L'article 690 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée : "Lorsque le tribunal a fixé un prix réévalué, le bien ne peut être vendu à un prix moindre."

« III. – Le dernier alinéa de l'article 706 du code de procédure civile est complété par une phrase ainsi rédigée : "il en va de même si aucune enchère n'atteint le prix réévalué". »

La parole est à Mme le rapporteur sur le surendettement, pour soutenir l'amendement n° 132.

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Il s'agit d'en revenir au texte initial du Gouvernement, que nous avions adopté en première lecture.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour défendre le sous-amendement n° 298.

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'amendement, dans un souci de souplesse, introduit la faculté pour le créancier poursuivant, à défaut d'enchère lors de la première audience d'adjudication, de solliciter le renvoi à une seconde audience.

La commission propose de supprimer le mécanisme de remise en vente sur baisses successives de mise à prix et donc de rétablir l'article 706-1 qui remédie à un inconvénient majeur du dispositif introduit par la loi du 23 janvier. Je m'en suis déjà longuement expliqué en première lecture. Le nouvel article 706-1 prévoit qu'en l'absence d'enchère sur la mise à prix réévaluée la vente est systématiquement renvoyée à une seconde audience.

Sensible à la crainte de certains parlementaires, dont M. Gouzes, de voir ainsi, dans certains cas, rallonger inutilement la procédure, je vous propose, par un sous-amendement, de prévoir un dispositif adaptable en fonction des circonstances particulières. Il est des affaires où l'organisation d'une seconde audience pourra paraître superflue aux yeux du créancier. Tel est le sens du sous-amendement qui précise, en outre, que, à défaut de demande de renvoi, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire d'office au prix fixé par le juge dès la première audience.

Le dispositif de l'article 706-1 ainsi modifié du Gouvernement me paraît répondre aux préoccupations de M. Gouzes. Il est suffisamment souple et protecteur des intérêts tant du créancier que du débiteur.

Dans ces conditions, il serait souhaitable que M. Gouzes accepte de retirer son amendement n° 8 rectifié qui, par d'autres voies, poursuit les mêmes objectifs.

M. le président. La parole est à M. Gérard Gouzes, pour soutenir l'amendement n° 8 rectifié.

M. Gérard Gouzes. Il s'agit d'éviter l'application du système de la loi de janvier 1998, qui organise une série de baisses au moment des enchères, lorsque le créancier poursuivant se trouve seul en l'absence de surenchérisseur. Il aboutissait à revenir au prix initial proposé par le créancier et mettait le débiteur dans une difficulté très grande puisque son immeuble était vendu à vil prix, laissant souvent se perpétuer une dette, que la vente de l'immeuble, à sa valeur exacte, aurait permis de combler.

Pour éviter cette situation, mon amendement propose une règle simple : à partir du moment où le débiteur a obtenu un prix réévalué, le créancier, s'il est dans la situation de l'adjudicateur parce qu'il n'y a pas de surenchérisseur lors de la vente, a le choix entre accepter le prix réévalué fixé par le juge ou bien tout simplement abandonner les poursuites.

Pour sa part, le texte présenté par Mme Neiertz, qui reprend le premier texte du Gouvernement, implique une deuxième vente auromatique.

Le Gouvernement, sensible peut-être à mon amendement, revient sur cette position et ne permettra la deuxième vente qu'à la demande du créancier poursuivant et dans des conditions telles que le bien est de droit remis en vente, mais toujours au prix judiciairement fixé, sauf si, au moment de la deuxième vente, le créancier poursuivant abandonne les poursuites.

Le Gouvernement fait un pas vers un compromis, cela me satisfait. Je retire donc l'amendement n° 8 rectifié et j'invite mes collègues à voter le sous-amendement n° 298.

M. le président. L'amendement n° 8 rectifié est retiré.

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Je regrette qu'on ne laisse pas la loi de janvier 1998 aller jusqu'à l'épreuve de l'expérimentation. Il doit être difficile, monsieur le président – puisque vous avez œuvré à l'élaboration de ce texte – d'assister à la destruction de ce que l'on a soi-même construit. Ainsi va la vie politique !

Pourquoi ne pas aller au bout de l'expérimentation d'une loi qui a donné jusqu'à maintenant des résultats plutôt satisfaisants, et il me paraît bien tôt pour en faire le bilan.

Par ailleurs, serait mis en place un dispositif « rare » ! Ce n'est plus l'hypothèque au droit de propriété, c'est exactement le contraire : le créancier va se retrouver propriétaire d'un bien à un prix qu'il n'aura pas lui-même déterminé.

M. Gérard Gouzes. A moins d'abandonner les poursuites !

M. Patrick Devedjian. Ou bien il ne recouvre pas sa créance, ou bien il se retrouvera – c'est absolument extraordinaire ! – propriétaire d'un bien qu'il n'a pas choisi d'acquérir et dont il n'a pas déterminé le prix ! C'est une grande novation juridique !

Personnellement, j'avais appris, dans mes cours de droit, que la vente se faisait par un accord sur la chose et sur le prix. Vous révolutionnez le droit civil ! A côté de vous, Portalis était un petit garçon ! Nous sommes vraiment dans un système aberrant et je suis convaincu que pareille disposition ne franchira pas le barrage du Conseil constitutionnel.

L'enfer est décidément pavé de bonnes intentions : cette disposition va totalement à l'encontre du but recherché. Les prêteurs qui ne disposeront plus de la créance hypothécaire pour garantir sérieusement un prêt n'accepteront de garantie de ce genre et soit ils refuseront de prêter à des gens qui n'ont pas d'autre moyen que d'offrir le bien acheté en garantie, soit ils chercheront des garanties par ailleurs. Vous allez, là encore, pénaliser le marché de l'acquisition de logements.

M. Jean-Jacques Weber. C'est grave !

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 298 ?

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Favorable.

M. le président. La parole est à M. Gérard Gouzes.

M. Gérard Gouzes. Je voudrais répondre à M. Devedjian...

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* ... mais rapidement ! *(Sourires.)*

M. Gérard Gouzes. ... que je ne peux pas laisser prétendre, invoquant Portalis, que nous révolutionnons le droit parce que le créancier va se retrouver propriétaire d'un bien qu'il ne voulait pas acheter !

Mme Véronique Neiertz, *rapporteur pour le surendettement.* Ne vous lancez pas dans un débat d'initiés !

M. Gérard Gouzes. Soyons sérieux ! Avec les textes actuels, le créancier peut devenir propriétaire s'il n'y a pas de surenchérisseur...

M. Patrick Devedjian. Il peut !

M. Gérard Gouzes. ... sur le prix initialement prévu par lui, créancier. Notre seule innovation est de faire déterminer par le juge un juste prix, de façon que le débiteur ne soit pas spolié, ce qui était également la préoccupation de la loi promulguée en janvier 1998 et qu'il avait votée lui-même en 1996. Il n'y a là rien de révolutionnaire.

La seule chose que nous ayons ajoutée, c'est qu'à partir du moment où le créancier est obligé de devenir propriétaire d'un bien au prix réévalué, il a le choix d'abandonner les poursuites. Il pourra utiliser d'autres méthodes, voilà tout !

A la veille du IIIe millénaire, saisir l'habitation d'une famille avec enfants pour le seul recouvrement d'une créance est à ranger au musée des instruments barbares qui n'ont plus lieu d'être dans une société civilisée comme la nôtre ! Il existe d'autres moyens.

Cela va-t-il dissuader les gens de prêter ?

M. Patrick Devedjian. Oui !

M. Gérard Gouzes. Je ne le crois pas, car, dans nos sociétés, le crédit sera toujours nécessaire.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 298.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 132, modifié par le sous-amendement n° 298.

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

M. le président. En conséquence, l'article 53 est ainsi rétabli.

Article 53 *bis*

M. le président. « Art. 53 *bis.* – Le titre Ier du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« ***Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal***

« *Art. L. 616.* – En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

« La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public d'habitations à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction. »

Je mets aux voix l'article 53 *bis.*

(L'article 53 bis *est adopté.)*

Avant l'article 54

M. le président. L'amendement n° 227 de M. Gouzes n'a plus d'objet du fait du retrait de l'amendement n° 8 rectifié.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

3

REMPLACEMENT D'UN DÉPUTÉ À UN ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre une demande de remplacement d'un membre de l'Assemblée nationale au sein du conseil d'administration de l'Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.

Conformément aux précédentes décisions, le soin de présenter un candidat a été confié à la commission de la production et des échanges.

La candidature devra être remise à la présidence avant le jeudi 9 juillet 1998, à dix-huit heures.

4

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures, deuxième séance publique :

Suite de la discussion, en nouvelle lecture, du projet de loi, n° 981, d'orientation relatif à la lutte contre les exclusions :

MM. Jean Le Garrec, Alain Cacheux et Mme Véronique Neiertz, rapporteurs au nom de la commission spéciale (rapport n° 1002, tomes I à III).

La séance est levée.

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

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

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL de la 2e séance du mercredi 1er juillet 1998

SCRUTIN PUBLIC (n° 124) :

sur l'amendement n° 32 de la commission spéciale tendant à rétablir l'article 30 du projet de loi d'orientation relatif à la lutte contre les exclusions (nouvelle lecture) (création d'une taxe sur les logements vacants).

Nombre de votants	56
Nombre de suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour l'adoption	39
Contre	17

L'Assemblée nationale a adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe socialiste (251) :

Pour : 34 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non-votant : M. Laurent **Fabius** (président de l'Assemblée nationale).

Groupe R.P.R. (140) :

Contre : 13 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non-votant : M. Michel **Péricard** (président de séance).

Groupe U.D.F. (72) :

Contre : 1 membre du groupe, présent ou ayant délégué son droit de vote.

Groupe Démocratie libérale et Indépendants (42) :

Contre : 3 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Groupe communiste (36) :

Pour : 3 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Groupe Radical, Citoyen et Vert (33) :

Pour : 2 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non inscrits (2).