

SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE M. ANDRÉ SANTINI

1. **Requête en contestation d'opérations électorales** (p. 3).
2. **Lutte contre les exclusions.** – Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 3).

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

Article 28 (*suite*) (p. 3)

Amendements de suppression n°s 241 de M. Devedjian et 620 de M. Desallangre : MM. Patrick Devedjian, Alain Cacheux, rapporteur de la commission spéciale, pour le logement ; Jacques Desallangre, Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement.

L'article 28 est réservé.

Après l'article 28 (p. 4)

Amendement n° 668 de M. Cova : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 669 de M. Cova : MM. Patrice Martin-Lalande, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Alfred Recours, Denis Jacquat. – Rejet.

Amendement n° 667 de M. Cova : MM. Patrice Martin-Lalande, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 113 de la commission spéciale : Mme Janine Jambu, MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Mme Muguette Jacquaint, MM. Daniel Marcovitch, Georges Sarre.

L'amendement n° 113 est réservé.

Amendement n° 114 de la commission spéciale, avec le sous-amendement n° 967 de M. Marcovitch : MM. le rapporteur pour le logement, Daniel Marcovitch, le secrétaire d'Etat. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié et rectifié.

Amendements identiques n°s 115 de la commission spéciale et 551, deuxième correction, de M. Cardo : MM. le rapporteur pour le logement, Denis Jacquat, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 115.

M. Denis Jacquat. – Rejet des amendements identiques n°s 115, repris par M. Jacquat, et 551, deuxième correction.

Amendements n°s 116 de la commission spéciale et 553 corrigé de M. Cardo : M. le rapporteur pour le logement. – Retrait de l'amendement n° 116.

M. Denis Jacquat. – Rejet de l'amendement n° 116, repris par M. Jacquat, et de l'amendement n° 553 corrigé.

Article 29 (p. 10)

M. François Goulard.

Amendement n° 117 de la commission spéciale : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 117 repris par M. Jacquat : MM. Denis Jacquat, le rapporteur pour le logement. – Rejet.

Amendements n°s 118 de la commission spéciale et 958 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait de l'amendement n° 118.

MM. Denis Jacquat, le secrétaire d'Etat. – Adoption de l'amendement n° 958.

Amendement n° 621 de M. Desallangre : MM. Georges Sarre, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 677 de M. Gengenwin : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 119 de la commission spéciale : M. le rapporteur pour le logement. – Retrait.

Adoption de l'article 29 modifié.

Après l'article 29 (p. 13)

Amendement n° 839 de Mme Jambu : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Georges Sarre, Daniel Marcovitch. – Retrait.

MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat.

Article 30 (p. 15)

MM. Patrick Devedjian, Henry Chabert, Denis Jacquat, François Goulard, Mme Muguette Jacquaint, MM. Daniel Marcovitch, Kofi Yamgnane, Georges Sarre, Lionnel Luca, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat.

Amendements de suppression n°s 44 de M. Lamy, 199 de M. Devedjian, 213 de M. Luca, 554 de M. Goulard et 641 de M. Bernard Schreiner : MM. Jean Le Garrec ; le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat, Henry Chabert, Lionnel Luca, François Goulard, Germain Gengenwin. – Rejet.

Amendements n°s 492 de M. Christian Martin et 610 de M. Asensi : M. François Goulard, Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejets.

Amendements identiques n°s 196 de M. Chabert et 243 de M. Devedjian : MM. Henry Chabert, Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 195 de M. Meyer : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 445 de M. Sarre : MM. Georges Sarre, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendements identiques n°s 198 de M. Meyer, 555 de M. Cardo, 659 de M. Delnatte et 678 de M. de Courson : M. Henry Chabert. – Retrait de l'amendement n° 198.

M. Denis Jacquat. – Retrait de l'amendement n° 555.

MM. Patrick Devedjian, Germain Gengenwin, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet des amendements n°s 659 et 678.

Amendement n° 470 de M. Gengenwin : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendements n°s 432 de M. Mariani et 194 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejets.

Amendements n°s 687 de M. Cardo et 753 de M. Brard : MM. Denis Jacquat, Claude Billard, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejets.

Amendement n° 242 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 840 de Mme Jambu : MM. Bernard Birsinger, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 841 de Mme Jambu : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 749 de M. Brard : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 446 de M. Sarre : MM. Georges Sarre, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 193 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendement n° 244 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 192 de M. Meyer : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 191 de M. Meyer : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 197 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

L'amendement n° 842 de Mme Jambu a été retiré.

Amendement n° 245 de M. Devedjian : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 660 de M. Delnatte : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Adoption, par scrutin, de l'article 30.

Après l'article 30 (p. 31)

Amendement n° 49 de M. Dominati : MM. Denis Jacquat, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 469 de M. Gengenwin : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

Amendement n° 823 de Mme Catala : MM. Patrick Devedjian, le rapporteur pour le logement, le secrétaire d'Etat. – Rejet.

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

3. Dépôt d'un projet de loi (p. 32).

4. Dépôt de propositions de loi (p. 33).

5. Dépôt de rapports (p. 33).

6. Dépôt d'un projet de loi modifié par le Sénat (p. 33).

7. Dépôt d'un projet de loi rejeté par le Sénat (p. 34).

8. Ordre du jour des prochaines séances (p. 34).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTICE DE M. ANDRÉ SANTINI, vice-président

M. le président. La séance est ouverte.
(*La séance est ouverte à vingt et une heures trente.*)

1

REQUÊTE EN CONTESTATION D'OPÉRATIONS ÉLECTORALES

M. le président. En application de l'article L.O. 181 du code électoral, M. le président de l'Assemblée nationale a reçu du Conseil constitutionnel communication d'une requête en contestation d'opérations électorales.

Conformément à l'article 3 du règlement, cette communication est affichée et sera publiée à la suite du compte rendu intégral de la présente séance.

2

LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi d'orientation relatif à la lutte contre les exclusions (n^{os} 780, 856).

Discussion des articles (*suite*)

M. le président. Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée à l'amendement n^o 241 à l'article 28 (1).

Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 241 et 620.

L'amendement n^o 241 est présenté par M. Devedjian ; l'amendement n^o 620 est présenté par M. Jacques Desallangre.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 28. »

La parole est à M. Patrick Devedjian, pour soutenir l'amendement n^o 241.

M. Patrick Devedjian. Mes chers collègues, je n'ajouterais rien aux explications que j'ai données à la fin de la séance de l'après-midi sur cet amendement de suppression. Nous avons eu un long débat à son sujet.

Je m'oppose aux dispositions de cet article qu'il s'agisse des aires de stationnement ou des dépassements du plafond légal de densité.

Un urbanisme stigmatisant et générateur de discriminations dans la ville serait contraire à toute politique et à tout principe de mixité sociale.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur de la commission spéciale, pour le logement.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Nous avons déjà eu une discussion assez approfondie sur le sujet. Il importe à mon avis de distinguer entre le I et le II.

Le paragraphe I de l'article concerne les aires de stationnement. Par un amendement de suppression, n^o 110, que je présenterai dans un instant, la commission en propose la suppression.

Sur le paragraphe II, la commission ne partage pas l'analyse de M. Devedjian. Elle n'a donc pas adopté les amendements n^{os} 241 et 620.

Nous pouvons cependant discuter globalement cet article pour, éventuellement en deuxième lecture, aboutir à une nouvelle rédaction du paragraphe I.

M. le président. La parole est à M. Jacques Desallangre, pour présenter l'amendement n^o 620.

M. Jacques Desallangre. J'enregistre avec satisfaction l'avancée prévisible sur le paragraphe I, mais je maintiens mon amendement de suppression.

Le rapporteur a insisté sur le caractère pénalisant de la taxe lors d'un dépassement du plafond légal de densité. En fait, ce que l'on perd à cause de la taxation, on le gagne parfois au moment de l'acquisition du foncier.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat au logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur les amendements n^{os} 241 et 620.

M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement. A la fin de la séance de cet après-midi j'ai répondu au fond sur l'article 28.

Je demande la réserve de l'article 28. Si avant la fin de l'examen en première lecture nous pouvons mettre au point une nouvelle rédaction tenant compte de notre discussion nous la présenterons ; sinon nous en reparlerons en deuxième lecture.

Si cette solution vous agréée, monsieur le président,...

M. Patrick Devedjian. La réserve est de droit !

M. le secrétaire d'Etat au logement. ... nous pourrions passer aux articles additionnels après l'article 28.

(1) Le texte de cet article a été publié dans le compte rendu intégral de la première séance du mercredi 13 mai 1998.

M. le président. L'article 28 est réservé.

Après l'article 28

M. le président. MM. Cova, Martin-Lalande, Sauvaudet, Meylan et Fromion ont présenté un amendement, n° 668, ainsi libellé :

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

« Après l'article L. 2213-6 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 2213-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 2213-6-1.* – Dans les départements et les communes qui ont satisfait aux obligations de l'article 28 de la loi du 31 mai 1990, le préfet territorialement compétent ordonne, sur la demande expresse des maires, l'expulsion de la commune des personnes sans domicile fixe qui stationnent en dehors des aires d'accueil déterminées par le schéma départemental d'accueil ou pour des durées excédant celles qui sont autorisées par la loi, ou qui ne respectent pas les prescriptions du règlement sanitaire départemental. »

« En cas de recours contentieux, l'exécution de l'arrêté d'expulsion est suspendue. Le juge doit alors statuer dans un délai de trois jours. »

L'amendement est-il défendu ?

M. Patrick Devedjian. Il l'est, monsieur le président, et...

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. Même avis que la commission !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 668.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Cova, Martin-Lalande, Sauvaudet, Meylan et Fromion ont présenté un amendement, n° 669, ainsi libellé :

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

« Après l'article L. 2213-6 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 2213-6-1 ainsi rédigé :

« *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 de coopération intercommunal qui a réalisé ladite aire d'accueil peuvent, par arrêté, interdire le stationnement des gens du voyage sur le reste du territoire communal.

« Lorsque le stationnement irrégulier de caravanes sur un terrain privé ou sur le domaine privé communal est de nature à porter atteinte au bon ordre, à la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques, le maire peut saisir le président du tribunal de grande instance statuant sur 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'usufruitier ou à tout autre titulaire d'un droit d'usage sur le terrain concerné. »

La parole est à M. Patrice Martin-Lalande. »

M. Patrice Martin-Lalande. Le stationnement des gens du voyage inquiète de nombreux élus et beaucoup de nos concitoyens.

La loi 1990 est difficile à financer et à mettre en œuvre concrètement. Des situations explosives sont répertoriées sur tout le territoire : il ne faut pas les laisser dégénérer.

J'ai interrogé le Gouvernement à plusieurs reprises sur cette question, notamment la semaine dernière : Mme Voynet m'a répondu en ces termes : « L'amendement gouvernemental envisagé dans le projet de loi d'orientation vise à régler l'ensemble de ces difficultés relatives aux conditions d'accueil des gens du voyage. Il tend également à insérer dans le code de l'urbanisme des dispositions concernant le stationnement de leur caravanes. Celui-ci pourra être interdit sur tout le territoire des communes de plus de 5 000 habitants ayant réalisé une aire d'accueil, ou d'un ensemble de communes, quelle que soit leur population, qui se seront regroupées pour le faire, dès lors que les prescriptions du schéma départemental seront respectées.

« Cet amendement répondra, monsieur le député, aux remarques que vous avez formulées. Seul le respect des obligations qu'il prévoit permettra de remédier à la montée d'intolérance réciproque observée ces derniers temps. Le Gouvernement s'est en effet attaché à apporter une réponse équilibrée, qui définit les droits mais aussi les devoirs. »

J'espérais que nous pourrions discuter l'amendement du Gouvernement, clairement annoncé par Mme Voynet, et je m'en réjouissais comme beaucoup d'autres élus. Par précaution, j'avais cependant déposé, avec d'autres collègues, trois amendements. Après celui qui vient d'être rapidement éliminé, deux sont encore en discussion. Ils reprennent le texte d'une proposition loi adoptée par le Sénat en novembre dernier.

Je souhaite qu'on puisse, à l'occasion de l'examen de ce texte sur l'exclusion, faire un pas en avant pour réduire les conflits potentiels entre populations nomades et sédentaires.

L'amendement n° 669 permet au maire de se substituer au propriétaire privé d'un terrain pour engager une procédure d'expulsion. En effet, entre le moment où des nomades s'installent indûment sur un terrain et la décision d'expulsion – il faut du temps pour que le propriétaire du terrain porte plainte, et pour que la procédure judiciaire se déroule, sans parler de son exécution –, les personnes en infraction sont déjà loin !

Tel est le sens de cet amendement.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. La commission n'a pas examiné cet amendement.

Certes, le stationnement des gens du voyage pose des difficultés, d'autant que certains élus locaux, en particulier des maires, souvent de la même couleur politique, refusent d'appliquer les dispositions de la loi de 1990, notamment en ce qui concerne l'aménagement d'aires de stationnement.

Dans le projet de loi relatif à l'exclusion, le Gouvernement n'a pas souhaité traiter le cas des gens du voyage.

M. Patrice Martin-Lalande. Il a dit le contraire la semaine dernière !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Il paraît quelque peu surprenant de revenir sur ce choix par le biais d'un amendement.

Qu'il faille traiter des gens du voyage, en particulier de leur stationnement sur des terrains privés ou publics, y compris dans les communes qui n'ont pas rempli leurs obligations – elles sont nombreuses de votre bord, messieurs de l'opposition (*Exclamations sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française*) –...

M. Patrick Devedjian. Argument inutile...

M. Patrice Martin-Lalande. Et polémique ridicule !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Non, ce n'est pas polémique.

M. Patrice Martin-Lalande. Je peux citer les exemples de Romorantin, de Blois dans le Loir-et-Cher ! Ou de Bordeaux !

Mme Roselyne Bachelot-Narquin. Nous pourrions citer d'autres exemples !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Dans l'agglomération lilloise, douze aires de stationnement ont été réalisées, dont onze dans des communes de gauche. Comme par hasard, dans les communes qui relèvent de la même logique politique que la vôtre, il n'y a pas de place !

M. Patrick Devedjian. Pas de pharisaïsme ! « Seigneur, regarde comme je suis juste et comme j'applique tes lois. » Ça se termine mal pour le Pharisien !

M. le président. Monsieur le rapporteur, veuillez poursuivre.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Je voudrais bien continuer, monsieur le président, mais ça dépend de vous. (*Sourires.*)

M. le président. Seul M. le rapporteur a la parole.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Qu'il y ait des problèmes, notamment en matière de stationnement des gens du voyage, dans les communes qui n'ont pas rempli leurs obligations comme dans celles qui les respectent, sur les terrains publics comme sur les terrains privés, personne ne le conteste. Mais ce n'est pas par le biais d'un amendement déposé au détour de ce texte que nous les réglerons dans leur ensemble. Je suggère donc de ne pas retenir l'amendement proposé par M. Martin-Lalande.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je vous confirme, monsieur Martin-Lalande, que le Gouvernement souhaite compléter la loi du 31 mai 1990, notamment son article 28. Mais le processus de concertation engagé n'a pas encore totalement abouti. Il a fait apparaître la complexité des difficultés auxquelles nous nous heurtons et nous ne pouvons les surmonter aussi rapidement que nous l'aurions voulu.

Je suis totalement solidaire de la réponse qui vous a été donnée, rigoureusement exacte quant aux espérances que nous nourrissons. Hélas, et j'en suis désolé, notre calendrier n'a pu être tenu.

Le problème auquel nous sommes confrontés est redoutable. L'article 28 de la loi du 31 mai 1990 découle d'un amendement d'origine parlementaire, dont le Gouvernement n'avait pas souhaité l'adoption. J'avais tenté d'expliquer qu'il n'apporterait pas les réponses les plus adaptées au problème posé. Depuis, il a pris force de loi, mais seulement un tiers des départements se sont dotés

d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un tiers n'a rien fait du tout. Le dernier tiers est en train de l'élaborer, mais ne l'a mis en vigueur que très partiellement. Au total, 450 communes seulement, sur les 1 700 de plus de 5 000 habitants auxquelles la loi imposait cette obligation, se sont dotées d'une aire d'accueil, soit à peine plus d'un quart.

Cela explique les tensions auxquelles nous sommes confrontés : moins il y a de capacités d'accueil, plus les populations qui recherchent vainement un endroit pour stationner adaptent leur comportement aux conditions d'accueil qu'elles croient leur être réservées, enclenchant une spirale très négative dont il nous faut maintenant sortir.

Nous poursuivons les concertations nécessaires et nous espérons parvenir bientôt à des résultats. Je ne serai pas aussi imprudent qu'on l'a été la semaine dernière en vous indiquant un délai précis ; je ne suis pas le seul concerné par les dispositions à arrêter, d'autres ministères, d'autres partenaires sont impliqués. Nous poursuivons le travail ; c'est toute l'assurance que je peux vous donner ce soir.

M. le président. La parole est à M. Patrice Martin-Lalande.

M. Patrice Martin-Lalande. Monsieur le secrétaire d'Etat, je vous remercie de cette confirmation ; je n'avais donc pas rêvé. M. le rapporteur a failli m'en faire douter tout à l'heure...

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Je n'ai même pas abordé la question !

M. Patrice Martin-Lalande. Il est bien clair que le Gouvernement, et je l'en remercie, avait l'intention d'apporter une solution par le biais d'un amendement. Mais ce qui peut être fait par amendement gouvernemental peut aussi l'être par amendement parlementaire. Nous vous en proposons trois, dont deux restent à examiner, qui ne font que traduire ce qu'a déjà adopté le Sénat.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Version avec laquelle nous sommes en désaccord.

M. Patrice Martin-Lalande. Autant dire qu'ils ont déjà franchi une étape importante.

Que la situation se débloque, c'est notre souci à tous. Encore faut-il que les élus sentent que l'effort à mener pour se conformer, comme c'est normal, à la loi et créer les terrains d'accueil indispensables sera accompagné des moyens propres à résoudre les conflits qui régulièrement surviennent, avec ou sans terrain. En reprenant les textes adoptés au Sénat sur la base de la proposition de loi de M. Delevoye, président de l'association des maires de France, nous permettrons l'élaboration des schémas départementaux qui font encore défaut, puis la mise en conformité avec ces schémas. C'est ainsi qu'il faut avancer. Voilà pourquoi je regrette qu'on ne puisse aller plus loin ce soir, mais j'enregistre l'engagement de M. le secrétaire d'Etat à poursuivre la mise au point du texte qui nous manque, bien que le calendrier ne soit guère précis. Or il y a urgence, monsieur le secrétaire d'Etat.

En attendant, je maintiens mon amendement qui ne fait que reprendre ce qui a été adopté par le Sénat, espérant que l'Assemblée pourra nous aider à avancer sur ce terrain.

M. le président. La parole est à M. Alfred Recours.

M. Alfred Recours. Oui, il se pose avec les gens du voyage un problème de stationnement, un problème d'accueil, un problème d'intégration et de cohabitation – ce n'est d'ailleurs pas le seul endroit. (*Sourires.*)

Et ces difficultés se posent tant aux gens du voyage eux-mêmes qu'aux collectivités dans lesquelles ils souhaitent séjourner.

Remarquons au passage que la qualification de « sans domicile fixe » appliquée à ces populations est porteuse d'ambiguïté, notamment par le sens qu'a pris l'abréviation SDF, dont nous traitons par ailleurs dans le projet de loi. Et rappelons une vérité : les gens du voyage, pris dans leur ensemble, ne peuvent être considérés comme une catégorie d'exclus. Du reste, on y retrouve tous les niveaux sociaux, tous les signes extérieurs de pauvreté comme de richesse ; les situations sont très diverses. Une loi contre les exclusions n'est donc pas le cadre approprié pour prendre en charge une catégorie aux situations sociales aussi contrastées. Ce n'est pas parce que le domicile, de fixe, devient roulant que l'on devient pour autant un exclu...

Reste que nous avons des problèmes à résoudre et, sur ce point, M. Martin-Lalande a raison. Mais ils doivent l'être autrement, en tout cas dans le cadre d'un projet de loi contre les exclusions, car celui-ci ne saurait concerner l'ensemble de cette population. Ils doivent être réglés au plus vite dans le cadre d'un projet ou d'une proposition de loi qui traitera non seulement du stationnement, mais de toutes les difficultés, multiples, d'ordre scolaire, culturel, social, auxquelles sont confrontés les gens du voyage. Ces amendements n'ont donc pas leur place dans une loi contre les exclusions.

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

M. Denis Jacquat. Il existe un réel problème de fond qu'il est de notre devoir d'élus d'essayer de résoudre. Je suis du reste parfaitement d'accord avec Alfred Recours pour reconnaître qu'il se pose dans les deux sens.

Quand, voilà déjà presque vingt ans, j'exerçais des responsabilités à Metz dans les affaires sanitaires et sociales, la question d'un site d'accueil se posait déjà. J'ai cherché à mieux comprendre ; on m'avait dit que je n'y parviendrais pas. J'ai donc cherché à contacter les Tsiganes ; je les ai rencontrés plusieurs fois. Dans le même esprit, devenu parlementaire, je me suis aussitôt inscrit au groupe d'études sur les gens du voyage. Je reçois encore régulièrement leurs publications.

Pour commencer, il se pose un problème de cohabitation interne assez délicat entre roms, gitans, manouches et autres. Il faut aussi savoir que s'il se produit un décès ou un crime sur un terrain, les gens d'une même famille refusent de continuer à résider avec leurs voisins habituels. Ces antagonismes vont jusqu'à imposer parfois la création d'un deuxième terrain.

Eclairé par les renseignements lus dans *Amitiés tziganes* ou recueillis par le biais du groupe d'études, j'ai tenté de les appliquer sur le terrain en procédant aux aménagements apparemment souhaités. J'ai fait ainsi aménager un deuxième terrain, près d'habitations, pour inciter ces populations à se sédentariser, comme on me l'avait demandé ; j'ai abouti, je l'avoue, à un échec.

Malgré tout, je continue à essayer de comprendre. Ce qu'a décrit Alfred Recours à l'instant est très juste : il faut s'efforcer de résoudre ce problème car, d'un côté, ces gens sont mal dans leur peau et, de l'autre, la population vient nous demander des comptes.

Ce n'est peut-être pas dans le cadre de la loi sur les exclusions que l'on doit en parler, mais le problème est là. Nos concitoyens nous demandent d'essayer de le résoudre, en respectant l'homme. Mais nous n'avons pas le droit, au motif que le sujet est délicat, de l'évacuer en

bottant en touche. Il faut parvenir à des solutions dignes, monsieur le secrétaire d'Etat, et nous sommes tout prêts à jouer le jeu avec vous.

M. Patrick Devedjian, M. François Goulard et M. Daniel Marcovitch. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 669.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Cova, Martin-Lalande, Sauvadet, Meylan et Fromion ont présenté un amendement, n° 667, ainsi libellé :

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

« L'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Patrice Martin-Lalande.

M. Patrice Martin-Lalande. Cet amendement reprend la troisième partie du texte adopté par le Sénat : il est proposé de créer une commission consultative départementale des gens du voyage, dans laquelle se retrouveront toutes les parties intéressées, y compris les représentants des gens du voyage. On ne peut régler le problème que dans la concertation avec toutes les catégories concernées.

Cette commission de concertation a pour mission de suivre l'application du schéma départemental, d'établir un bilan annuel, de désigner en son sein un médiateur pour essayer de régler les éventuels conflits. Ces dispositions ont déjà été adoptées par le Sénat ; j'espère que nous pourrions prochainement en faire un texte de loi.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Pour les mêmes raisons que précédemment, je propose de ne pas retenir cet amendement.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement ne néglige pas la contribution que représente le texte du Sénat, repris par ces trois amendements. Il confirme son souhait d'aller plus loin dans sa propre réflexion, sans pour autant négliger le travail déjà réalisé. Il reste donc conforme à sa position, déjà exprimée sur les deux amendements précédents.

M. le président. Monsieur Martin-Lalande, maintenez-vous votre amendement ?

M. Patrice Martin-Lalande. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 667.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur de la commission spéciale pour le logement, M. Marchand, Mmes Jambu et Neiertz ont présenté un amendement, n° 113, ainsi libellé :

« Après l'article 28, insérer l'article 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. »

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Pourrais-je demander à M. Marchand de le présenter, monsieur le président, puisqu'il en est cosignataire ?

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

M. Jean-Michel Marchand. Nous pourrions laisser ce plaisir à Mme Jambu, par courtoisie...

M. le président. La prochaine fois, donnez-moi le *casting* à l'avance ! (*Sourires.*)

M. Alfred Recours. Question de convivialité, monsieur le président : nous défendons tous les mêmes amendements...

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. C'est cela, la majorité plurielle !

M. le président. Je vous signale que Mme Neiertz est également inscrite dans le ballet !

M. Jean Le Garrec, rapporteur. Vous qui êtes amateur, vous devriez apprécier, monsieur le président ! (*Sourires.*)

M. le président. J'apprécie.

La parole est à Mme Janine Jambu.

Mme Janine Jambu. En intervenant tout à l'heure sur les deux articles, j'ai par avance défendu cet amendement.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Avis favorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement appelle l'attention des auteurs de cet amendement sur les difficultés qui pourraient en résulter pour les organismes bailleurs. Il aurait préféré que la question fût soumise notamment à la commission nationale de concertation afin que l'adoption d'une mesure législative en tire les conséquences. Je ne peux vous en dire davantage.

Dans l'hypothèse où cet amendement serait voté, nombre de bailleurs subiraient inévitablement des pertes de recettes, faute de pouvoir louer des locaux annexes devenus inutiles. Le problème est réel et je ne le nie pas ; mais la solution suggérée me paraît un peu rapide et fait peu de cas du nécessaire dialogue avec les fédérations d'organismes concernées.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Mme Jambu a rappelé la discussion que nous avons eue sur l'article 28 à propos de la construction de bâtiments avec parkings. Je n'y reviens pas. Comme elle l'a bien indiqué, nous n'envisageons pas

de construire des bâtiments ghettos dépourvus de parkings. Cela laisserait du reste à penser que les gens en difficulté le resteront éternellement.

Se pose cependant une autre question. Quand des personnes ne possèdent pas de véhicule, comment comprendre l'obligation de payer un parking ? J'avais d'ailleurs soulevé ce point en commission. Si cela pose des problèmes, on peut en reparler : si le paiement du parking devient une obligation, pourquoi ne pas le considérer purement et simplement comme un loyer et donc le prendre en compte dans le calcul de l'APL ?

Je sou mets la question à votre réflexion, en souhaitant qu'elle se poursuive d'ici à la deuxième lecture.

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

M. Daniel Marcovitch. Je voulais rappeler, pour mémoire, qu'il a été décidé à la ville de Paris de dissocier l'obligation de disposer d'un parking et l'occupation d'un logement social. Comme l'a dit Mme Jacquaint, il nous faut revoir cette affaire de parking. La loi est du reste très large sur cette question : dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, par exemple, le parking peut être situé dans des immeubles annexes ou purement et simplement remplacé par le paiement d'une certaine somme. Les possibilités offertes sont nombreuses et nous devrions parvenir à trouver une solution qui ne pénalise pas trop les organismes bailleurs pour qui le problème est réel : on les contraint à construire des parkings et, bien souvent, des communes leur imposent un ratio de deux parkings pour un appartement, rendant totalement impossible la construction de logements sociaux, dont elles peuvent ainsi s'exonérer.

Ces parkings constituent une véritable épée de Damoclès pour nombre de sociétés de HLM. Je suis pour ma part très favorable à cet amendement qui propose de dissocier la location d'un appartement de celle d'une aire de stationnement.

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

M. Georges Sarre. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, notre ami Marchand et moi-même voterons l'amendement présenté. J'ai bien retenu certains de vos arguments, monsieur le secrétaire d'Etat, mais je les récusé.

Il y a quelque chose de profondément choquant à faire payer un parking à des gens qui ne possèdent pas de voiture, parce qu'ils estiment, par exemple à Paris, qu'il vaut mieux prendre le métro, le bus ou marcher à pied. Leur imposer un loyer pour un parking cela passe les bornes !

M. François Goulard. C'est une absurdité administrative !

M. Georges Sarre. La raison n'est pas d'ordre administratif, monsieur Goulard, mais bel et bien financier. M. Besson lui-même l'a souligné : les organismes peuvent s'attendre à de sérieuses difficultés.

Monsieur le secrétaire d'Etat, comme nous l'avons dit au directeur de l'OPAC et aux sociétés HLM de Paris, nous souffrons tellement du stationnement anarchique dans cette ville qu'il a fallu installer des bornes ou des plots sur tous les trottoirs. Pourquoi l'office ou les sociétés HLM ne loueraient-ils pas ces parkings aux gens du voisinage ? Les demandes ne manquent pas, mais on les refuse toutes !

Plutôt que d'organiser des réunions de commissions de conciliation, faisons en sorte que ceux qui n'ont pas de voiture ne paient pas de parking, puisqu'ils ne s'en

servent pas, et que ceux qui en ont une et qui habitent à l'extérieur de l'immeuble HLM puissent y stationner en payant le loyer.

M. Alfred Recours. C'est la mixité sociale des véhicules ! (*Sourires.*)

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Je reprendrai finalement la proposition de Mme Jacquaint, tout en comprenant les remarques de M. Marchand.

Le paragraphe I de l'article 28 et l'amendement tel qu'il est proposé ont tout de même un certain lien. La commission, ce n'était pas tout à fait ma conviction, a obligé les organismes à réaliser un certain nombre de places de stationnement. Puis, nous leur interdisons par un amendement de lier la location de l'appartement et celle de l'aire de stationnement. Il faut une certaine cohérence. Comme l'ont souligné M. Marchand et nos collègues du groupe communiste, il est choquant que quelqu'un qui n'a pas de voiture soit obligé de louer un parking.

M. le secrétaire d'Etat prend en compte l'intérêt des organismes, mais en dehors de l'aide de l'Etat, ils n'ont pas d'autres recettes que les loyers des locataires. Par conséquent, si une place de stationnement n'est pas payée de manière directe par quelqu'un qui l'occupe – c'est sans doute plus choquant quand il ne l'occupe pas – elle l'est par tous les autres qui sont souvent tout aussi modestes.

La proposition de Mme Jacquaint me paraît donc raisonnable et, si l'on pouvait revenir sur ce point, ce serait une bonne chose.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je propose la réserve de cet amendement. Nous aurons ainsi la possibilité de discuter en même temps de l'article 28 et de cette disposition complémentaire. Le problème se pose ainsi que l'a présenté M. le rapporteur. J'entends bien des déclarations solennelles, voire sentencieuses, mais elles font quelques procès d'intention.

M. Georges Sarre. En quoi ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. On ne peut pas à la fois être irréductible quant à l'obligation de construire des parkings – parce que, quelque part, on les a imposés à l'organisme et on les fait donc payer par les locataires – et affirmer ensuite qu'on ne fait pas de discrimination dans l'urbanisme, qu'on peut ne pas lier la place qui a été exigée et le logement.

M. Georges Sarre. Quand il n'y a pas de demandeur ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. C'est tout de même s'en sortir un peu trop facilement. Je pense pouvoir être compris avec ce propos très modéré.

La réserve, me semble-t-il, nous permettra d'avoir une vue d'ensemble.

Mme Muguette Jacquaint. D'accord !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Il n'est pas à exclure que les organismes puissent beaucoup mieux comprendre si sont assouplies quelques-unes des exigences qu'on leur impose alors que dans le même temps, sont assouplies les exigences qu'eux-mêmes formulent à l'endroit de leurs locataires. Je crois que c'est à ce prix qu'on a une chance de trouver une solution équilibrée et acceptable.

M. le président. La réserve est de droit.

L'amendement n° 113 est réservé.

M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 114, ainsi libellé :

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

« 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 ainsi que le revenu représenté par la valeur des travaux réalisés par le preneur conformément à l'article L. 252-1 du même code ne donnent lieu à aucune imposition.

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

Sur cet amendement, M. Marcovitch a présenté un sous-amendement, n° 967, ainsi libellé :

« Après les mots : "construction et de l'habitation", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa du I de l'amendement n° 114 : "ont le caractère de revenu foncier au sens de l'article 14. Toutefois, le revenu représenté par la valeur des travaux réalisés par le preneur conformément à l'article L. 252-1 du même code ne donne lieu à aucune imposition". »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 114.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Nous abordons une série d'amendements qui visent à relancer le bail à réhabilitation. C'était l'une des dispositions les plus novatrices de la loi du 31 mai 1990, l'objectif étant de diversifier l'offre de logements accordés aux personnes défavorisées.

Je rappelle très rapidement la philosophie de ce bail à réhabilitation. Un organisme, souvent de logement social, prend à bail un logement, assume à ses frais sa réhabilitation et le loue à une personne très souvent défavorisée tout en versant au propriétaire un loyer qui est souvent relativement modeste mais assuré sur l'ensemble du bail.

En dépit du caractère novateur et profondément nouveau de cette disposition, les résultats ont été relativement modestes, et nous avons essayé d'en comprendre les raisons. Il y a en particulier le problème de la sortie fiscale à l'issue du bail. Cet amendement vise donc à exonérer de l'impôt les loyers et les prestations de toute nature perçues par le bailleur, ainsi que les travaux réalisés par le preneur.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch pour défendre le sous-amendement n° 967.

M. Daniel Marcovitch. Il semble en effet que le problème de la sortie du bail à réhabilitation ait été l'un des freins au développement de ce système.

Exonérer de toute imposition les loyers et les travaux réalisés par le preneur, c'est un cadeau magnifique et il faudrait être fou pour ne pas accepter d'entrer dans le système ! Néanmoins, on ne peut pas totalement exonérer le propriétaire, au moins des loyers qu'il aura perçus pendant cette période. Voilà pourquoi ce sous-amendement propose de n'exonérer que les travaux effectués par le preneur en considérant que les loyers perçus sont des revenus normaux.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 114 et le sous-amendement n° 967 ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement n'aurait pas pu être favorable à l'amendement n° 114 tel quel, dans la mesure où il vise à la fois les loyers et les éventuels revenus imposables que représenterait la valeur des travaux réalisés par le preneur en fin de bail. Exonérer les loyers serait une trop grande dérogation par rapport au droit commun. A l'inverse, transformer l'exonération actuelle de fait des travaux d'amélioration en exonération de droit de l'ensemble des travaux, y compris de reconstruction, nous semble une bonne idée.

En effet, l'obstacle majeur à la conclusion de tels baux tient à la peur qu'a le bailleur de voir requalifier ses travaux d'amélioration en travaux de reconstruction, et d'avoir à supporter l'imposition supplémentaire qui en résulte. Cette appréhension n'est pas sans fondement, car la frontière entre les deux catégories de dépenses est ténue, et s'apprécie forcément au cas par cas, ce qui est une source d'incertitude pour le bailleur potentiel.

Le sous-amendement de M. Marcovitch constitue donc une avancée incontestable. C'est pourquoi le Gouvernement, non favorable à l'amendement n° 114 en l'état, y serait favorable si le sous-amendement était adopté. J'ajoute que, dans ces conditions, le Gouvernement lèverait le gage de l'amendement n° 114.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 967.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 114, modifié par le sous-amendement n° 967, et compte tenu de la suppression du gage.

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

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 115 et 551, deuxième correction.

L'amendement n° 115 est présenté par M. Cacheux, rapporteur, MM. Cardo, Ferry, Goulard et Jacquat ; l'amendement 551, deuxième correction, est présenté par MM. Cardo, Ferry, Goulard et Jacquat.

Ces amendements sont ainsi libellés :

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

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

« A. – L'article 743 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. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 115.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Dans la logique de l'amendement sous-amendé que nous venons d'accepter, nous avons déposé deux autres amendements.

Le bail à réhabilitation, disposition particulièrement novatrice, permettait de diversifier l'offre de logements, en particulier pour les personnes défavorisées : eu égard à

ses résultats modestes, nous voulions essayer de le relancer. Le premier amendement était essentiel car c'est surtout la situation fiscale des travaux à l'issue du bail qui posait problème. Nous voulions étendre l'exonération aux loyers, mais l'essentiel a été pris en compte.

L'amendement n° 115 vise à exonérer de la taxe de publicité foncière les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation, comme l'amendement n° 551, deuxième correction, déposé par M. Cardo.

M. le président. La parole est à M. Denis Jacquat pour défendre l'amendement n° 551, deuxième correction.

M. Denis Jacquat. Comme l'a expliqué le rapporteur, le bail à réhabilitation était une bonne idée. Mais il y avait des adaptations à faire.

La réduction de la vacance des logements sera obtenue moins par une taxation des logements vacants que par des incitations à la remise en location de ces logements.

M. Daniel Marcovitch. La taxation... est une incitation !

M. Denis Jacquat. ... et notamment en encourageant les propriétaires de logements vacants en mauvais état à réhabiliter leur bien en utilisant le bail à réhabilitation.

Ce dispositif, introduit par la loi du 31 mai 1990, n'a connu qu'un succès extrêmement limité, notamment en raison d'un régime fiscal insuffisamment incitatif. Cet amendement tend donc à exonérer de la taxe de publicité foncière les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. A titre personnel, je ne peux qu'être sensible à la sollicitude manifestée à l'endroit du bail à réhabilitation. *(Sourires.)*

M. François Goulard. Ça commence mal ! *(Sourires.)*

M. le secrétaire d'Etat au logement. Effectivement ! Cela dit, j'ai rencontré à de nombreuses occasions des représentants d'organisations de bailleurs ; chaque fois, le problème qu'ils mettaient en avant était l'incertitude fiscale de la fin du bail. Jamais n'a été évoqué le problème de la taxe de publicité foncière par exemple.

Entre le souci de multiplier les baux à réhabilitation et la nécessité de garder des dispositifs fiscaux d'une certaine simplicité, il faut à un moment donné faire un choix, chacun doit en être conscient. Compte tenu de la modicité de la charge en cause et de la faculté donnée aux départements et aux conseils généraux de manifester leur soutien aux baux à réhabilitation en procédant à une exonération de cette taxe de leur propre chef, il vaut mieux continuer à développer ce mouvement dans les départements plutôt que de compliquer à l'excès la tâche de nos services et de brouiller la lisibilité de nos dispositifs.

Le Gouvernement est donc défavorable aux amendements n°s 115, 551 deuxième rectification, 116 et 553 corrigé. Il serait reconnaissant à leurs auteurs de bien vouloir tenir compte du fait qu'il a retenu l'essentiel de leurs préoccupations, la levée de l'incertitude fiscale quant à la fin du bail à réhabilitation. En contrepartie, les auteurs pourraient bien s'en tenir là.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Les arguments de M. le secrétaire d'Etat méritent d'être pris en compte. Nous avons la volonté de relancer le bail à réhabilitation et je pense que c'est une préoccupation

qu'il partage totalement. Un obstacle essentiel expliquait les résultats modestes auxquels nous sommes parvenus : l'incertitude sur la sortie fiscale. Le Gouvernement a accepté de lever cette incertitude en donnant un avis favorable à l'amendement précédent sous-amendé.

Dans ces conditions, je retire l'amendement n° 115, et je retirerai de même l'amendement n° 116.

M. le président. L'amendement n° 115 est retiré.

La parole est à M. Denis Jacquat.

M. Denis Jacquat. J'ai bien compris les explications données mais nous devons aller de l'avant et être efficaces. Je reprends l'amendement n° 115 et je reprendrai également l'amendement n° 116. Nous maintenons nos propres amendements.

M. le président. L'amendement n° 115 est repris par M. Jacquat.

Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 115 et 551 deuxième correction.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 116 et 553 corrigé, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 116, présenté par M. Cacheux, rapporteur, MM. Cardo, Ferry, Goulard et Jacquat, est ainsi libellé :

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

« I. – Le 2 de 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 par le relèvement, à due concurrence, des droits de consommation prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

L'amendement n° 553 corrigé, présenté par MM. Cardo, Ferry, Goulard et Jacquat, est ainsi libellé :

« Après l'article 28, 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 pertes de recettes pour l'Etat sont compensées par le relèvement, à due concurrence, des droits de consommation prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

Vous retirez donc l'amendement n° 116, monsieur le rapporteur ?

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 116 est retiré.

Vous le reprenez, monsieur Jacquat ?

M. Denis Jacquat. Exactement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 116 est repris par M. Jacquat.

Je mets aux voix l'amendement n° 116.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 553 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Denis Jacquat. En commission, il y en a qui sont d'accord et qui ne le sont plus après !

M. Alfred Recours. C'est le travail parlementaire.

M. Denis Jacquat. Le temps de la maturation sans doute ! *(Sourires.)*

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 préfet, 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. – Les dispositions du I s'appliquent aux constructions achevées à compter du 25 mars 1998.

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

« Art. 1384 C. – Les logements acquis, 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.

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

« IV. – Les dispositions du III s'appliquent aux logements acquis à compter du 1^{er} janvier 1998.

« V. – Les dispositions des articles 1384 B, 1586 B et 1599 *ter* E du code général des impôts ne sont plus applicables aux acquisitions de logements mentionnées à l'article 1384 C du même code réalisées à compter du 1^{er} janvier 1998. »

La parole est à M. François Goulard, inscrit sur l'article.

M. François Goulard. Monsieur le secrétaire d'Etat, nous sommes d'accord avec les dispositions de l'article 29 qui exonèrent un certain nombre de propriétaires de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cependant, comme nous avons l'habitude de voir l'Etat faire des cadeaux avec l'argent des autres – c'est même un principe général –, nous aimerions que le Gouvernement nous éclaire sur la compensation qui serait apportée aux collectivités locales concernées par ces nouveaux allègements fiscaux. Nous souhaitons vivement que ces pertes de recettes fassent l'objet d'une compensation et vous pourrez certainement nous préciser sous quelle forme elle aura lieu.

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 117, ainsi rédigé :

« I. – Dans le deuxième alinéa du III de l'article 29, après les mots : "l'habitation", insérer les mots : "ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation dans les conditions prévues par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du même code". »

« II. – En conséquence, compléter ce même alinéa par les mots : “ou de leur prise à bail”.

« III. – Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« A. – Les pertes de recettes pour les collectivités territoriales résultant des dispositions précédentes sont compensées par le majoration, à due concurrence, de la dotation globale de fonctionnement.

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

La parole est à M. le rapporteur.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Cet amendement, qui est dans la suite logique de la discussion que nous venons d'avoir traduit notre volonté de relancer le bail à réhabilitation. Nous avons considérablement progressé avec l'adoption de l'amendement n° 114 sous-amendé qu'a bien voulu accepter le Gouvernement.

L'amendement n° 117 tend à étendre aux logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation l'exonération de quinze ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties que le III de l'article 29 propose d'instaurer pour les PLA en acquisition-amélioration. Cette extension renforce les dispositions du texte dont l'objet est d'accroître l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes défavorisées.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Monsieur Goulard, pour répondre à votre intervention, il s'agit d'étendre aux opérations d'acquisition-amélioration le dispositif en vigueur depuis les années 50 pour les constructions neuves, c'est-à-dire une exonération de quinze ans avec une compensation qui n'est pas tout à fait intégrale – il y a un léger abattement.

S'agissant de l'amendement n° 117, j'aurai la même attitude que pour la taxe de publicité foncière. Les organisations de propriétaires n'ont pas demandé à déroger au droit commun sur la fiscalité. Elles ont demandé essentiellement que soit levée l'incertitude sur la fin de bail à réhabilitation. Vous proposez une exonération de quinze ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties. La réhabilitation a une durée de douze ans. Quelque part, c'est aussi le signe que la mesure n'est pas indispensable.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Si nous ramenions l'exonération à douze ans, comme pour le bail, le Gouvernement accepterait-il ce nouvel amendement ? Nous répondrions à son souci de cohérence.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement ne pourrait pas changer d'avis...

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. L'essentiel de la relance du bail à réhabilitation a été obtenu grâce à la disposition que le Gouvernement a bien voulu accepter. L'amendement n° 117 tend à introduire une mesure supplémentaire : si elle n'est pas possible, nous nous en tiendrons à l'avancée déjà réalisée. Je retire donc l'amendement n° 117.

M. le président. L'amendement n° 117 est retiré.

La parole est à M. Denis Jacquat.

M. Denis Jacquat. Mais il n'est pas si mal cet amendement n° 117 ! Réduire l'exonération de quinze à douze ans, cela fait un peu marchand de tapis, monsieur le rapporteur. C'est quinze ans ou rien du tout.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Il s'agissait de répondre au souci de cohérence du ministre.

M. Denis Jacquat. L'important, c'est de trouver des mesures d'incitation. Depuis quelque temps, le groupe socialiste et le nôtre ont fait des propositions en ce sens. C'est pourquoi j'ai repris un certain nombre d'amendements qui me paraissaient comporter des avancées. Or là, j'ai l'impression que nous revenons en arrière. S'en remettre à un décret ou revoir la question en deuxième lecture, comme on nous le dit ? j'ai peur que quarante-huit heures ne suffisent pas à l'examen de tout ce que l'assemblée renvoie en deuxième lecture !

Avec le souci de l'efficacité, je reprends donc l'amendement n° 117.

M. Alfred Recours. Vous avez vraiment été échaudé par le précédent gouvernement ? Chat échaudé craint l'eau froide...

M. Denis Jacquat. Oh oui !

M. le président. L'amendement n° 117 est repris par M. Jacquat.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Je me félicite de l'ardeur de nos collègues de l'opposition pour relancer le bail à réhabilitation. Je ne l'avais pas remarquée lors de l'examen du projet sur la cohésion sociale il y a un an. Eh oui, des évolutions positives sont toujours possibles, et il faut s'en réjouir...

Nous comprenons quant à nous les préoccupations du Gouvernement qui doit faire les additions et équilibrer les comptes. Il a franchi un pas essentiel, notamment en ce qui concerne la sortie fiscale relative aux travaux de réhabilitation et nous nous en tiendrons là.

M. Denis Jacquat. L'année dernière, nous nous sommes déjà battus quand il s'agissait du texte sur la cohésion sociale, monsieur le rapporteur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 117.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, pour votre information je vous signale que nous examinons douze amendements à l'heure. Je vous invite à régler vos montres car nous avons à examiner un millier d'amendements. (Sourires.)

Je suis saisi de deux amendements, nos 118 et 958, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 118, présenté par M. Cacheux, rapporteur, est ainsi rédigé :

« I. – Après le deuxième alinéa du III de l'article 29, insérer l'alinéa suivant :

« L'exonération prévue à l'alinéa précédent s'applique également aux logements acquis dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, par des unions d'économie sociale, des associations ou des organismes à but non lucratif en vue de leur location à des personnes défavorisées au sens de l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

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

« A. – Les pertes de recettes pour les collectivités territoriales résultant des dispositions du I sont compensées par la majoration, à due concurrence, de la dotation globale de fonctionnement.

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

L'amendement n° 958, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« I. – Après le deuxième alinéa du III de l'article 29, insérer l'alinéa suivant :

« Les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, acquis et améliorés avec une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat par des organismes à but non lucratif ou des unions d'économie sociale, dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées au sens de l'article 1° de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et agréés à cette fin par le préfet, sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de la décision favorable de subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Cette décision doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de l'année qui suit celle de l'acquisition du logement. »

« II. – En conséquence, dans le dernier alinéa du III de cet article, substituer aux mots : “ du premier alinéa ”, les mots : “ du présent article ”. »

La parole est à M. le rapporteur pour le logement, pour soutenir l'amendement n° 118.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Actuellement, sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties les logements financés à 50 % au moins par des prêts de la Caisse des dépôts. Or d'autres logements, à la finalité tout aussi sociale mais soumis à d'autres modes de financement – subventions de l'ANAH, des caisses d'allocations familiales ou des collectivités locales – ne bénéficieraient pas de la même exonération, non qu'ils aient un objet moins social, mais tout simplement parce qu'ils ne remplissent pas les conditions requises.

L'objet de notre amendement est d'exonérer de la TFPB les logements réalisés avec l'aide d'une subvention de l'ANAH, en vue de leur location à des personnes défavorisées.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat pour soutenir l'amendement n° 958 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 118.

M. le secrétaire d'Etat au logement. Vous avez bien fait, monsieur le président, de lier la discussion des deux amendements, car, en rédigeant le n° 958, le Gouvernement a expressément souhaité satisfaire la volonté exprimée dans l'amendement n° 118.

L'amendement n° 118 vise le 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lequel renvoie aux logements locatifs construits ou améliorés. En souhaitant une exonération de taxe foncière bâtie pour les logements bénéficiant d'une aide de l'ANAH, vous visez en fait des logements acquis et améliorés. La référence n'est donc pas exacte, et la rédaction a été légèrement ajustée.

La seconde différence est minime. Selon l'amendement du Gouvernement, la durée d'exonération commencerait à courir à compter de l'année qui suit celle de l'octroi de la subvention de l'ANAH, et non de l'année de l'acqui-

sition du logement comme dans l'amendement de la commission. Pour le Gouvernement, c'est l'intervention de l'ANAH qui sert de point de départ.

En dehors de ces deux différences – référence au bon article, année de prise d'effet de la mesure – l'amendement n° 958 me semble répondre tout à fait aux vœux des auteurs de l'amendement n° 118. Dans la mesure où le Gouvernement s'en fait l'auteur, la mesure proposée par la commission sera libérée de son gage.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. L'amendement du Gouvernement répond tout à fait à l'esprit de celui de la commission, dans une rédaction plus précise. Je retire donc l'amendement n° 118 au profit de l'amendement n° 958 du Gouvernement.

M. le président. L'amendement n° 118 est retiré.

La parole est à M. Denis Jacquat.

M. Denis Jacquat. Sauf erreur de ma part, il résultera de l'adoption de l'amendement n° 958, après le retrait de l'amendement n° 118, un coût résiduel pour les associations. Or je me méfie toujours des effets différés !

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. La taxe foncière sur le foncier bâti est réclamée au propriétaire. Là, il s'agit des organismes autres que les HLM – c'est l'autre texte qui visait les organismes HLM – qui se constituent un patrimoine de logements d'insertion. Les associations ou les autres organismes seront exonérés de taxe foncière bâtie, l'Etat réglant la compensation du manque à gagner pour les collectivités territoriales sur les mêmes bases que pour les autres acteurs intervenant dans le secteur. Le bailleur est totalement exonéré.

M. Alfred Recours. C'est un grand progrès.

M. Denis Jacquat. Je me méfie toujours des vices cachés !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 958.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jacques Desallangre a présenté un amendement, n° 621, ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa du III de l'article 29, insérer l'alinéa suivant :

« Cette exonération cesse de plein droit si les logements demeurent vacants plus de douze mois consécutifs ou s'ils sont attribués à des personnes ne répondant pas aux conditions fixées par décret sauf cas de force majeure ou travaux importants de rénovation. »

M. Georges Sarre. L'amendement est 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 l'amendement n° 621.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Gengenwin et M. de Courson ont présenté un amendement, n° 677, ainsi rédigé :

« Compléter le III de l'article 29 par les alinéas suivants :

« La perte de recettes pour les collectivités territoriales engendrée par l'alinéa précédent est compensée par le relèvement à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement.

« La perte de recettes pour le budget de l'Etat est compensée à due concurrence par l'élévation des droits visés aux articles 575 et 575A du code général des impôts. »

La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. Une discussion a déjà eu lieu à propos de cet amendement. François Goulard en a expliqué l'objet.

Dans le débat qui nous réunit en ce moment, nous avons tendance à nous montrer généreux et à accorder des exonérations et autres avantages. Mais il serait inadmissible de les laisser à la charge des collectivités locales. C'est pourquoi nous proposons que les pertes de recettes pour les collectivités territoriales soient compensées à due concurrence au niveau de la dotation globale de fonctionnement.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. La commission n'a pas examiné cet amendement, mais un débat a déjà eu lieu et nous avons répondu à ce sujet. Je suggère de ne pas retenir l'amendement.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable, je m'en suis déjà expliqué.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 677.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cacheux, rapporteur, a présenté un amendement, n° 119, ainsi rédigé :

« Dans le IV de l'article 29, après le mot : "acquis", insérer les mots : "ou pris à bail". »

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. L'amendement n° 119 tombe. C'était un amendement de conséquence de l'amendement n° 117 que j'ai retiré.

M. le président. L'amendement n° 119 n'a plus d'objet.

Je mets aux voix l'article 29, modifié par l'amendement n° 958.

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

Après l'article 29

M. le président. Mmes Jambu, Jacquaint, MM. Brard, Hage, Carvalho, Biessy, Braouezec, Brunhes et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 839, ainsi rédigé :

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

« Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs social visés aux 2° et 3° de l'article L. 351-2 du CCH représentent moins de 20 % de l'ensemble des logements locatifs, l'Etat peut affecter des terrains appartenant à la commune

à la construction de logements sociaux. Dans ce cas il désigne l'organisme HLM chargé de construire et de gérer ces logements.

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Tout au long du débat de ce soir, nous avons évoqué la grande question de la « mixité sociale ». Vains mots dans les villes où il n'y a pas eu de constructions de logements sociaux !

Notre amendement vise à permettre à l'Etat d'affecter des terrains appartenant à la commune à la construction de logements sociaux. C'est l'Etat qui désignera après avis de la commune, l'organisme d'HLM chargé de construire et de gérer ces logements.

Nous parlons de la mixité sociale depuis de très longues années, mais force est de constater que nombreuses sont les villes où, depuis x années, aucun logement social n'a été construit. Je n'aurai pas l'impudence de les citer mais je trouve choquant d'entendre parfois leurs représentants parler de mixité dans cet hémicycle.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. La commission n'a pas cru devoir retenir l'amendement n° 839.

Je confirme les propos tenus par Mme Jacquaint. Au cours des travaux de la commission spéciale, nos collègues ont constamment insisté sur la nécessité de maintenir la mixité sociale dans nos villes et nos quartiers et de renforcer la diversité géographique pour que les logements locatifs sociaux ne soient pas concentrés sur un petit nombre de communes mais soient plus équitablement répartis sur l'ensemble des communes d'un bassin d'habitat.

C'est dans la logique de ces préoccupations que la commission a adopté deux amendements tendant à revenir à l'esprit et même à la lettre de la loi d'orientation sur la ville en effaçant ce que l'on a pris l'habitude d'appeler l'amendement Carrez, qui avait vidé complètement la loi de son contenu.

Répondant à une question écrite d'un collègue de l'opposition sur la diversité géographique, Mme Martine Aubry a précisé hier que, s'agissant des dispositions de la LOV, il entrerait dans les intentions du Gouvernement de revenir sur l'amendement Carrez dans le projet de loi sur l'exclusion. Je crois savoir que c'est également la préoccupation du secrétaire d'Etat au logement. Il nous le confirmera lui-même.

La réglementation du droit de préemption, puisque c'est de cela qu'il s'agit, mérite d'être revue.

Si la commission n'a pas retenu l'amendement de nos collègues communistes, c'est parce qu'il aurait mieux sa place nous semble-t-il dans le futur projet de loi sur l'habitat et qu'il soulève par ailleurs un certain nombre de difficultés. On peut notamment se demander quel aménageur acceptera d'intervenir dans une commune dont le maire est opposé à l'opération locative que nous envisageons, et ce malgré l'appui du préfet.

Tout en partageant les préoccupations de mixité sociale et de diversité géographique exprimées par Mme Jacquaint, la commission n'a pas souhaité retenir l'amendement.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement partage les appréciations de M. le rapporteur.

Sur le principe, madame Jacquaint, le Gouvernement ne se satisfera pas de la situation actuelle, où une commune peut s'acquitter de ses obligations par une contribution financière en s'exonérant durablement de toute construction de logements sociaux.

Les 36 000 communes de France vivent sous le même régime législatif. Certaines décisions du Conseil constitutionnel sont très intéressantes. Elles montrent que, si les collectivités territoriales s'administrent librement, elles le font néanmoins dans le cadre du respect des lois de la République. Cela vaut pour le logement social. Cette volonté nationale devra trouver sa traduction dans les communes qui manifestent, comme vous l'avez rappelé, une mauvaise volonté certaine.

Sur le principe, nos analyses concordent.

Plus concrètement, dans quelques instants vous serez distribués deux amendements du Gouvernement reprenant le contenu d'amendements qui ont « trébuché » sur l'article 40 de la Constitution.

L'un d'eux avait été déposé par votre groupe, madame la députée. Il concernait le champ géographique d'application de la loi d'orientation pour la ville et fixait des seuils de population. Nous le reprenons pour que vous puissiez le voter.

Nous reprenons également, monsieur le rapporteur, l'amendement, dont vous étiez le premier signataire, visant à revenir à la définition initiale du logement social telle que la loi d'orientation pour la ville l'avait retenue.

Ces deux amendements correspondent tout à fait à l'objectif que vous visez.

Votre amendement, madame la députée, contribue à la réflexion que nous avons engagée, mais nous souhaiterions que vous le retiriez.

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

M. Georges Sarre. M. le secrétaire d'Etat a fourni quelques précisions sur la suite des opérations et sur le contenu des deux amendements qui seront mis en distribution, mais je voudrais tout de même voir quelle est la logique qui sous-tend tout cela.

M. Cacheux nous dit qu'il est pour la mixité sociale, et je n'en doute pas une seconde. Il indique également que les mesures nécessaires seront en œuvre dans la future loi sur l'habitat. Mais il ajoute – d'où mon inquiétude : comment faire pour imposer de telles dispositions aux maires qui ne les voudraient pas ?

M. le secrétaire d'Etat est alors venu à sa rescousse en expliquant que, de toute façon, le Conseil constitutionnel ferait en sorte que la liberté communale s'exerce dans le cadre des lois de la République, ce qui est tout de même une confirmation...

M. Patrick Devedjian. Plutôt rassurante ! (*Sourires.*)

M. Georges Sarre. ... heureuse. (*Sourires.*)

Bref, si le groupe communiste maintenait son amendement, M. Marchand et moi-même le voterions.

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

M. Daniel Marcovitch. Je signale à mes collègues communistes que, ce qui me gêne le plus dans leur amendement, c'est que l'Etat puisse réquisitionner des terrains pour y faire construire des logements sociaux.

Par ailleurs, monsieur Sarre, si un maire s'oppose à une réalisation, quel organisme de construction ou quel bailleur accepterait de venir construire dans une commune où il serait en butte à l'opposition du maire ?

Il est fait référence aux communes qui possèdent un parc locatif de logements sociaux représentant moins de 20 % de l'ensemble des logements locatifs, mais il s'agit, en général, de communes assez riches où la plupart des gens sont propriétaires. Par ailleurs, il faut savoir que 20 % du parc locatif équivalent à 2 ou 3 % du parc total d'habitation.

Pour ma part, j'estime que cet amendement risque d'entraîner une situation de blocage dans les villes qui sont légèrement au-dessus du seuil de 20 % et qui estimeraient pouvoir s'en contenter. Une telle disposition s'appliquerait donc à une minorité de communes, dans la mesure où le seuil fixé est insuffisant.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint, et le débat sera clos.

Mme Muguette Jacquaint. Je ne pense pas que le débat soit clos, monsieur le président. Personne ne le souhaite.

M. le président. Celui d'aujourd'hui, bien sûr !

Mme Muguette Jacquaint. D'autant que si j'ai bien entendu M. le secrétaire d'Etat et M. le rapporteur, cette question devra à nouveau être débattue lors de l'examen du texte sur l'habitat.

Je ne pense pas que ce soit mettre en cause les lois de la République, l'indépendance des collectivités que de prévoir un droit de préemption pour l'Etat afin de parvenir à un meilleur équilibre dans tout le pays et de construire des logements qui satisfassent aux besoins de ceux dont nous parlons depuis maintenant une semaine, c'est-à-dire les familles modestes et celles qui le sont un peu moins.

Je le répète, il faut continuer, dans le domaine du logement social, y compris HLM, à avoir les moyens de construire des logements de qualité. Et tout individu dont les revenus sont plus ou moins modestes doit pouvoir accéder à ce type de logement.

Compte tenu cependant des explications du rapporteur et du secrétaire d'Etat, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 839 est retiré.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. La discussion importante que nous avons montrée bien que nombre de nos collègues sont préoccupés par le nécessaire équilibre géographique qui doit s'établir entre toutes les communes d'un même bassin d'habitat et qu'ils considèrent comme inacceptable que des communes refusent de réaliser des logements locatifs sociaux.

La présente discussion reflète celle que nous avons eue au sein de la commission, plusieurs collègues avaient alors exprimé les mêmes soucis quant à la nécessité de parvenir à un équilibre géographique et de ne pas construire des ghettos. D'ailleurs, ils avaient été très sensibles aux deux amendements que nous avions déposés, et qui n'ont pas pu franchir l'obstacle de l'article 40.

A cet égard, je me félicite que le Gouvernement reprenne la quasi-totalité des dispositions que nous avons adoptées sous forme d'amendements, notamment celle relative à l'amendement Carrez, amendement qui, en donnant une définition très large du logement social – elle inclut le logement étudiant, le logement intermédiaire et le logement PLI –, avait rendu la loi d'orientation sur la ville complètement inopérante.

La proposition du Gouvernement – laquelle, bien entendu, ne doit pas être considérée comme solde de tout compte – nous aura permis de faire ce soir un grand pas en avant dans la résolution du problème de la diversité géographique.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je remercie Mme Muguette Jacquaint d'avoir retiré son amendement et lui confirme les propos que j'ai tenus.

S'agissant de la constitutionnalité de l'obligation de construction de logements sociaux, j'ai indiqué que le Conseil constitutionnel s'était prononcé. Cette remarque n'était pas gratuite, et je vais indiquer pourquoi.

Quelques jours avant la promulgation de la loi du 31 mai 1990, un important groupe sénatorial, présidé par une personnalité politique importante qui a eu des responsabilités ministérielles importantes entre 1993 et 1995...

M. Patrick Devedjian. On se demande qui ça peut être !

M. le secrétaire d'Etat au logement. ... avait saisi le Conseil constitutionnel d'une demande d'annulation de certaines dispositions de ce texte au motif qu'elles auraient été contraires au principe constitutionnel de la libre administration des collectivités territoriales tel que le prévoit l'article 72 de la Constitution.

Si le Conseil constitutionnel avait donné droit à cette analyse, il est évident que, aujourd'hui, nombre d'élus locaux pourraient considérer qu'ils ont la maîtrise totale de tout ce qui peut se passer sur le territoire de la collectivité qu'ils administrent et ne pas respecter la volonté du législateur. Nous n'aurions plus 36 000 communes, mais 36 000 Républiques ! Mais nous sommes totalement rassurés sur ce point.

Il n'empêche que, malgré la loi d'orientation sur la ville, l'obstacle n'a pas été franchi, bien que la Constitution le permette. Dans la mesure où les outils législatifs existants ne l'ont pas permis, nous sommes dans l'obligation d'en trouver de nouveaux. C'est la raison pour laquelle nous approfondissons la réflexion, avec la perspective de saisir le Parlement de dispositions permettant de surmonter cet obstacle. Mon observation n'était donc pas rétroactive, elle tendait à légitimer le travail en cours.

Article 30

M. le président. « Art. 30. – Il est inséré dans le code général des impôts un article 232 ainsi rédigé :

« Art. 232. – I. – Il est institué, à compter du 1^{er} janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de deux cents 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 1^{er} 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 condition 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 article, plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Patrick Devedjian, premier orateur inscrit.

M. Patrick Devedjian. L'article 30 est extrêmement important. Je dirai d'emblée que le groupe du RPR se prononcera contre et qu'il a demandé un vote par scrutin public.

Le contenu de cet article nous paraît très grave, puisqu'il s'agit de taxer, non seulement les sociétés qui ont pour activité de louer des logements, mais également les personnes physiques qui possèdent des logements voire un seul logement.

J'ai par ailleurs quelques doutes sur la constitutionnalité de cet article. En effet, renvoyer à un décret la détermination de la liste des communes où la taxe est instituée introduit une discrimination sur le plan fiscal entre les propriétaires de logements et crée une inégalité entre les contribuables devant les charges publiques.

En outre, sur le plan financier, l'article 30 me paraît d'une grande hypocrisie. Il est justifié pour partie par la nécessité d'abonder le budget de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ce qui revient à se moquer du contribuable.

Je rappelle que lorsque la taxe additionnelle au droit au bail a été instituée, il y a de cela bien longtemps – et je reconnais que la responsabilité de cette création n'incombe pas à un gouvernement socialiste – c'était déjà dans le but de financer l'ANAH. Au reste, aujourd'hui, alors que le produit fiscal de cette taxe est de 3,5 milliards, le budget de l'ANAH n'est que de 2,1 milliards ! Une partie du produit de cette taxe est donc récupérée par l'Etat.

Par conséquent, vouloir légitimer la création d'une nouvelle taxe par la nécessité qu'il y aurait d'abonder le budget de l'ANAH, c'est, je le répète, se moquer du contribuable, puisqu'une partie du produit fiscal de la taxe qui avait été instaurée à cet effet a été détournée !

Voilà déjà des raisons suffisantes pour refuser de voter cet article.

Toutefois, ce qui nous paraît le plus important, c'est la philosophie même dont procède cette taxe. Il s'agit d'une logique de rationnement. Vous l'avez d'ailleurs indiqué dans le cadre de la discussion générale, monsieur le secrétaire d'Etat. Vous considérez qu'étant donné qu'un cer-

tain nombre de logements sont inoccupés alors qu'il y a des demandeurs de logement, il faut créer une incitation très forte pour que les logements vacants soient attribués à ces derniers.

En réalité, vous prenez le problème à l'envers. Il me semble que l'institution de cette taxe va, au contraire, décourager l'investissement dans le logement privé à vocation locative. En aggravant la taxation, vous découragez la construction de logements locatifs privés, et vous augmentez le prix des loyers ; c'est évident eut égard à la loi de l'offre et de la demande : si les logements locatifs privés sont moins nombreux, les propriétaires vont les mettre sur le marché à des prix plus élevés. Et comme les prix sont plus élevés et les logements moins nombreux, le nombre des demandeurs de logements sociaux augmentent !

En fait, en instituant cette taxe, vous allez accroître la pression sur le logement social. Il est vrai que c'est là toute la logique socialiste : vous croyez que vous allez résoudre les problèmes de pénurie, alors que vous allez, je le répète, aggraver. En décourageant l'offre privée, vous allez, je le répète, aggraver la pénurie et augmenter la pression sur le logement social. C'est une méconnaissance absolue des lois de l'économie. Or on ne peut pas plus ignorer les lois de l'économie que celles de la gravitation.

M. Daniel Marcovitch. Quel donneur de leçons !

M. Patrick Devedjian. J'essaie seulement de rappeler quelques principes fondamentaux de l'économie, mais, bien entendu, je vous accorde le droit de penser différemment. Je constate d'ailleurs que c'est le cas.

Tout à l'heure, monsieur Marcovitch, vous m'avez invité à venir siéger sur vos bancs...

M. Daniel Marcovitch. Plus maintenant !

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement.* C'était vraiment très temporaire !

M. Patrick Devedjian. ... parce que vous aviez été sensible à mes propos sur le logement social. Maintenant, vous me renvoyez dans mes buts... de droite !

Cela prouve que, en toute chose, la vérité est assez difficile à cerner et que, généralement, les problèmes ne se résolvent pas lors d'un affrontement droite-gauche !

Bref, ignorer les lois de la gravitation économique ne peut conduire qu'à aggraver les difficultés sociales. (*Applaudissements sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République.*)

Mme Nicole Bricq. Donnez-nous une définition de la gravitation économique !

M. le président. La parole est à M. Henry Chabert.

M. Henry Chabert. Je voudrais, à mon tour, faire part de mon opposition à l'article 30. Je peux à la rigueur comprendre que, pour des motifs politiques et médiatiques, on puisse proposer une telle mesure, mais, pour autant, elle ne m'apparaît pas raisonnable. En effet, cette mesure est injuste, arbitraire, aléatoire et vraisemblablement inefficace.

Injuste car elle est fondée sur une erreur d'interprétation. En règle générale, la vacance est plus subie que voulue. Et ce qui est vrai pour les particuliers l'est aussi pour l'ensemble des sociétés concernées.

Arbitraire, car, comme l'a fait excellemment remarquer Patrick Devedjian, la fixation par décret de la liste des communes où la taxe sera instituée se fera forcément selon des critères qui auront un caractère arbitraire.

Cette mesure est également arbitraire dans la mesure où les sociétés de HLM et les SEM sont exclues du champ d'application de l'article 30. S'il est inacceptable que des logements privés appartenant à des personnes physiques soient vacants, ce raisonnement vaut aussi pour les logements détenus par des sociétés de HLM ou par des SEM !

Mesure aléatoire car elle peut être contournée. Les astuces ne manqueront pas pour faire en sorte qu'un logement soit occupé plus de trente jours consécutifs au cours de chacune des deux années consécutives de la période de référence.

Enfin, cette mesure sera inefficace puisqu'elle ne concernera vraisemblablement qu'un nombre très limité d'appartements.

Pour appliquer cette taxe sur logements vacants, vous allez être obligés de créer une véritable usine à gaz. Il faudra contrôler, vérifier, imposer. En outre, les recours seront nombreux.

En définitive, le produit de cette taxe sera très faible. Et il le sera d'autant plus que, selon les statistiques, le nombre des logements vacants n'a pas augmenté au cours de ces vingt dernières années ; il a même diminué de 50 000, soit une baisse de 7 %.

En revanche, cet article aura un effet psychologique très regrettable. D'abord, il contribuera à ébranler la confiance du marché organisé, qui emploie tout de même 600 000 personnes. Pourquoi jeter l'opprobre sur ce marché qui, au demeurant, a un nombre de logements vacants deux fois moins important que la moyenne des logements vacants en France ?

Comme l'a souligné Patrick Devedjian, l'institution de cette taxe va susciter des craintes chez les bailleurs privés, lesquels ont, au contraire, besoin d'être rassurés si l'on veut qu'ils assument une partie des responsabilités et de l'action en matière de logement social.

Par ailleurs, j'indique que, dans la ville de Lyon, la moitié des logements locatifs privés ont des loyers inférieurs à ceux des HLM.

Mme Janine Jambu. Ce n'est pas partout comme cela !

M. Henry Chabert. Si vous découragez les bailleurs privés, vous affaiblirez l'action qui doit être conduite en matière de logement social.

A force de charger la barque, ou tout simplement d'en donner l'impression, on finit par la faire couler. Je ne crois pas que tel soit notre but.

Il conviendrait de traiter ce problème plus par l'incitation que par la contrainte. Ce n'est pas par la contrainte que nous arriverons à mettre plus de logements sociaux sur le marché, mais par l'incitation, et je suis tout à fait d'accord avec ce qui a été dit à propos de l'ANAH. Celle-ci joue un rôle capital. Faisons en sorte qu'elle constitue un support plus solide pour la réhabilitation de logements et l'action du secteur privé en faveur du logement social par le biais du conventionnement. C'est en considérant ces deux démarches comme complémentaires que nous ferons œuvre utile dans le domaine du logement social. (*Applaudissements sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République et du groupe de l'Union pour la démocratie française.*)

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

M. Denis Jacquat. L'article 30 est complexe et j'ai l'impression qu'il sera très difficilement applicable. J'ai relu plusieurs fois la phrase : « La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable », mais j'avoue être resté sur ma faim !

La taxation des personnes physiques me gêne car je pense aux petits propriétaires privés et aux personnes âgées. Celles-ci ont souvent deux appartements, celui qu'elles occupent et un autre, qu'elles ont loué mais ne louent plus, soit qu'elles aient des problèmes avec leur locataire soit que l'appartement nécessite d'importantes réparations qu'elles ne veulent plus entreprendre. La disposition que vous proposez ne risque-t-elle pas indirectement de décourager, comme cela a été dit, l'investissement privé ?

Plutôt que de les taxer, mieux vaudrait inciter, aider, encourager et surtout informer les propriétaires privés, et c'est à quoi tendent nos amendements.

Au chapitre des incitations, on pourrait prévoir une augmentation de la déduction forfaitaire sur le revenu foncier.

Il faut également développer le rôle de l'ANAH et préciser – c'est une idée qui vous est chère, monsieur le secrétaire d'état – le statut de bailleur privé, en prévoyant un système de garantie qui rassurerait les propriétaires. Ne doit-on pas, comme l'a dit Henri Chabert, reconnaître que la vacance est la plupart du temps subie ?

Mme Muguette Jacquaint. Non !

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

M. François Goulard. Si nous avons pu être d'accord sur certains points avec la majorité, nous arrivons à des dispositions qui nous divisent profondément. L'article 30, qui institue une taxe annuelle sur les logements vacants tout comme les dispositions concernant la réquisition relèvent d'une philosophie que je ne partage pas. Vous n'accordez pas une place suffisante au droit de propriété et à la libre disposition de ses biens par le propriétaire.

Les propriétaires qui laissent leur logement vacant ne le font pas plaisir ou pour justifier de leur liberté. Ils le font pour des raisons objectives, pour des raisons personnelles, en un mot pour des raisons qui ne regardent qu'eux !

Par cette taxation, vous instaurez une sorte de pouvoir inquisitorial. Le propriétaire – et celui qui est le plus exposé à cette inquisition, c'est bien sûr le petit propriétaire-bailleur – devra en quelque sorte justifier de l'usage de son bien, et cela me heurte.

Votre système est à l'évidence contre-productif, car il crée une incitation supplémentaire à ne pas acheter de logement en vue de le louer. Toute personne susceptible d'investir dans le locatif sera dissuadée de le faire, parce qu'une menace, une de plus, pèsera sur son investissement. Elle se dira que si, pour une raison ou pour une autre, à un moment ou à un autre – car c'est un investissement de longue durée –, elle ne loue pas son logement, elle devra acquitter cette taxe.

Cet article, je le répète, nous divise profondément. Nous, nous pensons que c'est en jouant sur le marché qu'on peut porter le nombre de logements à un niveau suffisant pour faire face à la demande, y compris la demande des gens qui ne sont pas les plus riches. Et le logement privé a toute sa place pour satisfaire cette demande. Vous, au contraire, comme dans d'autres domaines, vous vous inscrivez dans une logique d'administration de la pénurie.

Au lieu d'inquiéter les investisseurs, vous feriez mieux de les stimuler par des mesures positives. Je ne prendrai qu'un exemple. Si le marché du logement n'est pas toujours satisfaisant, ne doit-on pas en chercher l'une des causes dans l'inraisonnable lourdeur des droits de mutation ? Si un propriétaire laisse son logement vacant,

n'est-il pas plus sain de l'inciter à le vendre, s'il ne peut plus louer et faire face aux difficultés que la location peut entraîner ? Les droits de mutation, qui sont beaucoup plus lourds dans notre pays que partout ailleurs, ne constituent-ils pas un formidable facteur de blocage ?

Je terminerai sur quelques considérations d'ordre pratique. Vous allez engendrer des lourdeurs administratives considérables. De plus, dans l'articulation de votre dispositif, on ne comprend pas pourquoi les organismes HLM seraient exonérés de la taxe. Dans votre logique, s'ils laissent des logements vacants, ils doivent être au moins autant pénalisés que des propriétaires privés.

Je reprendrai la phrase de l'article citée par notre collègue Jacquat : « La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. » Eh bien, moi, je dis que, de même qu'un accusé ne doit pas être présumé coupable, de même un propriétaire ne doit pas être présumé contribuable. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du groupe du Rassemblement pour la République.*) Et, si la taxe n'est pas due, le propriétaire n'est pas encore contribuable. Votre rédaction traduit un totalitarisme fiscal qui me fait froid dans le dos ! (*Rires et applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour la démocratie française et du groupe du Rassemblement pour la République.*)

M. Alfred Recours. Aucun citoyen ne doit être présumé contribuable ! C'est une conception intéressante de la citoyenneté !

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Même si nous avons eu un souci commun concernant la mixité sociale dans le logement, l'article 30 révèle des divergences profondes entre nous. Celles-ci sont surtout dues au fait que, pour vous, il ne faut pas demander aux propriétaires privés de jouer le jeu.

M. Henry Chabert. Ils le font dans la réalité ! Vous ne pouvez le nier !

Mme Muguette Jacquaint. J'entends que les propriétaires de logements vacants fixeraient des prix élevés pour ne pas trouver preneur ; mais, en fait, vous cherchez à faire barrage aux familles modestes, et tous vos amendements vont dans ce sens. Vous considérez de la même manière les organismes HLM...

M. Henry Chabert. Pourquoi seraient-ils vertueux par nature ?

M. Daniel Marcovitch. Nous allons vous répondre !

Mme Muguette Jacquaint. Je donnerai un exemple. A La Courneuve, on a réalisé à l'époque de M. Chirac et de M. Tiberi 4 000 logements et pendant des années, la ville de Paris n'a pas fait de travaux.

Mme Nicole Bricq. Absolument !

M. Alfred Recours. Même chose à Antony !

Mme Muguette Jacquaint. Ces logements doivent être aujourd'hui réhabilités et leur réhabilitation coûte très cher, ce qui explique qu'ils soient vacants. On y a logé des habitants de Paris que les propriétaires privés dont vous nous parlez n'auraient en aucun cas accepté de loger. Ils étaient très bien à La Courneuve, mais ils n'étaient pas assez bien pour rester à Paris dans des logements privés !

Mme Nicole Bricq. Il faut le dire !

Mme Muguette Jacquaint. Voilà pourquoi il y a des logements vacants dans nos HLM et nos cités de « banlieue », comme vous dites. Car la banlieue, messieurs, moi j'y vis !

M. Patrick Devedjian. Nous aussi !

Mme Muguette Jacquaint. Vous aussi, peut-être, mais je défends ceux qui vivent dans de tels appartements et qui veulent un bel habitat.

M. Patrick Devedjian. Nous aussi !

Mme Muguette Jacquaint. Vous vivez peut-être en banlieue, mais vous êtes logé comme ces propriétaires qui ne veulent surtout pas loger des gens de condition modeste.

Je ne veux pas crier haro sur les propriétaires privés, il ne faut pas tous les mettre dans le même sac, mais, dans la plupart des cas, leur attitude est bien celle que j'ai décrite.

C'est d'ailleurs pourquoi, messieurs de l'opposition, nos amendements vont totalement à l'encontre des vôtres,...

M. Patrick Devedjian. C'est sûr !

Mme Muguette Jacquaint. ... c'est pourquoi nous voterons contre tous les amendements que vous avez déposés et qui tendent à assujettir les organismes d'HLM à cette taxe alors que, si ces organismes ne louent pas certains logements, c'est bien souvent parce que ceux-ci ne trouvent pas preneur, eu égard à leur état de dégradation. Alors un peu de décence, je vous prie ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste et du groupe socialiste.*)

M. Patrick Devedjian. Vous n'avez pas le monopole de la décence !

Mme Janine Jambu. Ce que nous disons vous gêne !

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

M. Daniel Marcovitch. Tout à l'heure, notre collègue Devedjian a dit : « Le diable est dans le détail. » Là, le diable ne serait pas dans le détail mais dans la totalité de l'article.

Mme Muguette Jacquaint. Tout à fait !

M. Daniel Marcovitch. Tous nos collègues de l'opposition se sont dressés contre l'article 30, contre la taxe d'habitation, ce nouveau fléau moderne qui coulera l'économie française parce que, à gauche, nous ne savons pas gérer. En tout cas, j'ai l'impression que vous, vous n'avez pas le monopole de la cohérence !

Cette taxe est injuste, car elle touchera tous les petits propriétaires qui louent, qui étaient prêts à louer et qui font du bien à tout le monde. S'ils louent et s'ils font du bien, il ne faut pas les taxer.

Mais, à côté des petits propriétaires, il y en a eu de plus importants, qui sont les véritables investisseurs locatifs. A vous entendre, ils ne vont plus acheter, ils ne vont plus construire pour louer parce qu'ils devront payer la taxe. Investissent-ils pour louer ou vont-ils laisser les logements vacants deux ans et trois cent soixante-quatre jours pour pouvoir spéculer ? On ne peut dans ce cas considérer qu'ils apportent quelque chose à la société.

Il faut être cohérent. Cette taxe ne frappe que ceux qui ne veulent pas louer, elle ne frappe pas les autres, et il est donc inutile de monter au créneau sur ce thème.

On met en avant tous les petits propriétaires, les retraités qui vivent dans un petit deux-pièces mais qui ont acheté une chambre de bonne au sixième et qui ont

arrêté de louer parce qu'un de leurs locataires l'avait laissée en mauvais état en partant. Et maintenant, ils ont peur de louer.

M. Lionnel Luca. De tels cas existent !

M. Daniel Marcovitch. Mais il y a le bail à réhabilitation, qui est très incitatif.

La taxe d'habitation est tout simplement une incitation, un signe qu'on adresse aux gens en leur disant :...

M. François Goulard. Envoyez des signes moins douteux !

M. Daniel Marcovitch. ... « Vous avez deux ans et trois cent soixante-quatre jours pour remettre en location les appartements que vous ne voulez plus louer. »

M. Lionnel Luca. Et alors ?

M. Daniel Marcovitch. Comment définir celui qui ne peut pas louer ?

Mme Véronique Neiertz, rapporteur pour le surendettement. C'est parfois le même qui pleure sur les SDF !

M. Daniel Marcovitch. C'est généralement un locataire privé. Que va-t-il faire ? Donner l'appartement à une agence du quartier ou à une agence de location à vocation sociale. L'appartement est si dégradé que personne ne le prend en location pendant deux ans. Mais ce n'est pas la faute du propriétaire : l'appartement a été réellement mis en location et il y a une annonce chez la boulangère du coin. L'appartement est vide alors qu'il a fait tous les efforts possibles et qu'il a fait paraître une annonce dans *Le Figaro* chaque semaine. Voilà quelqu'un qui peut prouver qu'il n'est pas responsable de la vacance de son appartement et qui ne sera pas assujéti à la taxe.

Mais un grand nombre de personnes, physiques ou morales, ont pendant plus de deux ans des appartements vides. On peut supposer que c'est pour spéculer, et non pas uniquement parce qu'elles ont peur de louer.

M. François Goulard. Il faudra aller au poste de police pour se justifier !

M. Daniel Marcovitch. Vous êtes en train de vous cacher derrière les petits propriétaires. Mais 60 % des propriétaires ne possèdent qu'un seul logement. Quelle proportion représentent-ils dans l'ensemble du parc privé ? Une proportion infime, car vous savez bien que la majorité du parc privé est détenue par des multi-propriétaires.

Pourquoi ne visons-nous pas les offices d'HLM et les sociétés anonymes de logements sociaux ? Parce qu'ils n'ont pas vocation, à ma connaissance, à spéculer sur le logement.

M. François Goulard. Il y a les bons et les méchants !

M. Alfred Recours. Sauf la SEMIDEF, monsieur Marcovitch !

M. Patrick Devedjian. Elle ne gagne pas d'argent !

Mme Véronique Neiertz, rapporteur pour le surendettement. Oh si ! Elle en gagne beaucoup à Bondy !

M. Daniel Marcovitch. Si elle avait pu spéculer, elle ne serait pas dans la situation où elle est aujourd'hui !

Que se passe-t-il lorsqu'un organisme d'HLM a des appartements vides ? Il y a en général une opération de réhabilitation, une opération PALULOS ou une décision de restructuration sociale. Si on loge des gens démunis dans des ensembles où il y a déjà des gens démunis, on va ajouter des ghettos à des ghettos.

Dans les logements HLM des quartiers où il n'y pas de problèmes, dans les cités riannes comportant des espaces verts, où les escaliers ne sont pas couverts de tags, ils n'y a aucun problème de vacance des logements. La plupart du temps, ces vacances sont liées à des problèmes de réhabilitation et, si l'on veut loger les plus démunis dans ces appartements, on ne fera que les agglutiner à d'autres démunis. Voilà pourquoi nous ne visons pas les offices d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction de logements sociaux.

Nous envoyons ainsi un signe aux propriétaires : mais pas aux petits propriétaires qui auront la possibilité de remettre en location les logements vacants en passant par les structures qu'on leur propose et en utilisant les dispositions destinées à relancer le bail à réhabilitation. Nous nous adressons à des propriétaires plus importants.

Si nous avions voulu vraiment taxer, il aurait suffi de supprimer l'exonération de la taxe d'habitation, dont bénéficient les logements vacants. C'eût été autrement plus productif que les 10 ou 12 % de la valeur locative du logement, qui sont les taux applicables de la taxe au bout de deux ans et demi.

Il n'y a aucune inquisition derrière ce dispositif. Vous savez très bien que les propriétaires déclarent eux-mêmes la vacance de leurs appartements pour ne pas payer la taxe d'habitation.

Ce dispositif est simplement destiné à les inciter à remettre plus rapidement sur le marché de la location les logements vacants. Il réveillera le marché de l'investissement locatif au lieu de le freiner. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. Kofi Yamgnane.

M. Kofi Yamgnane. Contrairement à M. Devedjian et M. Jacquat, je me félicite de l'instauration d'une taxe sur la vacance.

Je ne reviendrai pas sur les multiples arguments développés par mes deux collègues en faveur de cette mesure. Et pour ma part, je serai même assez d'accord pour qu'elle s'applique aux zones urbaines de moins de 200 000 habitants.

Le logement est devenu aussi une priorité dans nos territoires ruraux. C'est un moyen d'y lutter contre l'exclusion. Car, mesdames et messieurs les députés des villes, celle-ci existe aussi dans nos campagnes.

M. Alfred Recours. Très juste !

M. Kofi Yamgnane. J'en veux pour preuve la précarisation de certains agriculteurs, que nous avons rencontrés il n'y a pas si longtemps.

A ceux qui pensent qu'à la campagne la vie est plus simple parce qu'elle permet une certaine autosuffisance alimentaire – quelques lapins par ci, quelques poulets par là, quelques légumes ailleurs – et parce que la solidarité y fonctionne bien, je citerai quelques chiffres : en 1997, 12 682 personnes étaient déchués de leurs droits à la MSA ; 18 % des bénéficiaires du RMI vivaient en zone rurale et 30 000 exploitations agricoles n'étaient pas jugées « redressables » par le Crédit agricole.

Bref, à la version idyllique de la qualité de la vie dans nos vertes vallées je tiens à opposer la dure réalité que connaissent certains de nos concitoyens en milieu rural.

Voilà pourquoi cette taxe mériterait de s'appliquer à tous nos territoires, d'autant que les déséquilibres entre l'offre et la demande de logements iront en s'accroissant en milieu rural, où la demande en logement social est de plus en plus forte. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

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

M. Georges Sarre. Retrouverons-nous, avec l'article 30, le temps des grands affrontements entre la gauche et la droite ?

M. Denis Jacquat. Non !

M. Georges Sarre. Franchement, il n'y a pas là motif à grande querelle. Alors relativisons et ramenons les choses à leurs justes proportions.

M. Denis Jacquat. Merci !

M. Georges Sarre. Tout d'abord le Gouvernement, les députés de sa majorité et, j'espère, au-delà travaillent dans cet hémicycle à lutter contre les exclusions.

Beaucoup de choses concernant le logement sont abordées à dose franchement homéopathique. L'article 30, en revanche, semble aborder plus résolument la façon de donner très vite des logements à ceux qui en ont besoin. Je ne vous rappellerai pas certains chiffres, mais la crise est là, et elle frappe durement.

L'article 30 dispose que, dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, les logements vacants depuis deux ans pourront être frappés par une taxe. Pour ma part, comme notre ami Kofi Yamgnane, je ne suis pas sûr qu'il faille se limiter aux agglomérations de plus de 200 000 habitants.

M. Patrick Devedjian. Attention à la Bretagne !

M. Georges Sarre. Pas fatalement. Seules des statistiques pourraient le dire avec certitude et précision... Quoiqu'il en soit, il me paraît judicieux d'élargir le champ d'application de cette taxe.

Mes chers collègues, une taxe applicable aux logements vacants depuis plus de deux ans vous effraie, vous fait « froid dans le dos », pour reprendre une expression que j'ai entendue ? Vous sentez sourdre une inquiétude à l'idée de mettre le marché en danger ? Rions !

M. François Goulard. Riez, allez-y !

M. Lionel Luca. Ne vous privez pas !

M. Georges Sarre. Car j'aime autant vous dire que si l'on maintient ces deux ans de vacance, il n'y aura pas beaucoup de logements taxés !

M. Henry Chabert. Donc c'est inefficace et cela ne sert à rien ?

M. Georges Sarre. Je suggère, monsieur le secrétaire d'État, comme dans les amendements que je vais défendre tout à l'heure, que l'on envisage de retenir plutôt la durée moyenne de vacance, soit un an – chiffre de l'INSEE. Si vous attendez deux ans, vous n'attraperez pas grand-chose avec votre filet à papillons.

M. Henry Chabert. C'est ce que nous disions !

M. Georges Sarre. La démarche est bonne. Une volonté est affirmée.

M. Kofi Yamgnane. Très bien !

M. Georges Sarre. Mais donnons-nous les moyens d'atteindre notre objectif. Et si cette dynamique était lancée, monsieur Devedjian, même dans l'état actuel du texte, le contresens que vous commettez à des fins politiques réapparaîtrait clairement.

Le Gouvernement et sa majorité en tireraient d'ailleurs profit. Car si les propriétaires finissaient par croire, quand ils ne louent pas leur appartement, qu'il leur faudra payer

une taxe, ce serait une très bonne chose d'un point de vue psychologique. Ce serait un peu comme la force de frappe : la dissuasion du faible à l'égard du fort. Ce serait donc parfait.

M. Lionnel Luca. Quelle comparaison !

M. Georges Sarre. Comme je crains qu'il n'y ait pas véritablement de grande inquiétude, je souhaite que le dispositif fonctionne...

M. Patrick Devedjian. Vous ne voulez quand même pas jouer le nucléaire à l'encontre du contribuable ? (*Rires.*)

M. Georges Sarre. Monsieur Devedjian, je ne veux pas jouer avec vous ! (*Rires.*) C'est pourquoi je le dis tout de suite : je souhaite que cette démarche soit renforcée, car elle est bonne. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Radical, Citoyen et Vert, du groupe socialiste et du groupe communiste.*)

M. le président. La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. Tout a été dit sur cet article. Les uns le trouvent insuffisant, et il faudrait le renforcer, et on aurait tort de s'affoler, mais d'autres le jugent inquiétant.

L'article 3^o effectivement touche à un principe de fond, celui du droit de propriété...

M. Georges Sarre. Tout de suite les grands mots ! (*Sourires.*)

M. Lionnel Luca. ... inscrit dans le second article de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Après tout, chaque citoyen est libre de son bien et peu importe qu'il le mette en location ou non.

M. Kofi Yamgnane. Et la solidarité, alors ?

M. Lionnel Luca. C'est le droit du citoyen libre dans une République que d'utiliser son bien.

On peut comprendre la démarche du Gouvernement, démarche dite de gauche, démarche socialiste, celle de la contrainte (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste*), de la réquisition et de la fiscalisation.

En d'autres temps, en d'autres lieux, chers sûrement à Mme Jacquaint, on aurait même pu aller plus loin. Il y a des pièces vides dans certains appartements, madame Jacquaint. On pourrait les réquisitionner... Ou taxer ceux qui n'occupent pas toutes les pièces de leur logement. On l'a fait dans des systèmes que vous avez défendus. (*Protestations sur les bancs du groupe communiste et du groupe socialiste.*)

M. Bernard Birsinger et Mme Muguette Jacquaint. Ridicule !

M. Lionnel Luca. Oh, la vérité fait toujours mal. Il est normal que nous soyons attachés à la liberté, la liberté du propriétaire de disposer de son bien.

Mme Muguette Jacquaint. Pour défendre le droit à la propriété, il y en a qui louent des caves !

M. Lionnel Luca. Cette liberté, vous pourriez l'encourager, la favoriser. Mais vous avez souhaité utiliser la menace, la pression, la fiscalité. Une taxe de plus, certes, et aux effets psychologiques indéniables : cela ira à l'encontre de ce que vous souhaitez et défavorisera ceux que vous voulez aider. Enfin, madame Jacquaint, vous n'êtes pas la seule à avoir vécu en banlieue et en HLM !

Mme Muguette Jacquaint. J'y suis encore et j'irai visiter le vôtre !

M. le président. Vous échangerez vos adresses tout à l'heure. (*Rires.*)...

La parole est à M. le rapporteur.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. La réalité d'aujourd'hui, c'est qu'un certain nombre de nos concitoyens n'arrivent pas à se loger ; ils sont sans abri ou très mal logés. Cependant, 2 200 000 logements sont vacants et toutes les études montrent qu'un peu plus de 20 % d'entre eux plus de 400 000 en tout cas, pourraient être remis en location s'il y avait une réelle volonté de la part des propriétaires et moyennant des travaux d'un montant très raisonnable. Telle est la réalité à laquelle le texte du Gouvernement essaie, par l'article 30, de remédier.

Dans les grandes agglomérations, où le déséquilibre entre l'offre et la demande est particulièrement important, cette contradiction est d'autant plus choquante. C'est la raison pour laquelle la proposition du Gouvernement limite la mise en œuvre de la taxe aux agglomérations de plus de 200 000 habitants, même si, comme le disait M. Yofi Yamgnane, des problèmes se posent aussi en zone rurale ; ceux-ci peuvent d'ailleurs être résolus d'une autre façon.

Le Gouvernement a essayé d'adresser un signe fort à ces propriétaires pour qu'ils s'interrogent, afin qu'ils décident éventuellement de remettre ces logements sur le marché locatif.

La proposition est infiniment plus incitative que contraignante. Si le Gouvernement avait voulu pénaliser financièrement les propriétaires de logements vacants, il aurait d'abord supprimé l'exonération de la taxe d'habitation pour des logements vacants.

Mme Muguette Jacquaint. Tout à fait !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Mais l'objectif était de signifier à ces propriétaires que, s'ils n'ont pas les moyens de réaliser les travaux nécessaires pour louer ces logements, ils n'ont qu'à les mettre en vente. C'est d'ailleurs leur intérêt, car, sinon, ils vont voir progressivement se dégrader leur bien dont ils ne pourront plus tirer grand-chose. Ils peuvent également recourir à certaines aides, celles de ANAH, afin de procéder à des travaux de réhabilitation.

Certains de nos collègues de l'opposition ont repris l'argumentation relative à l'écart entre le produit de la taxe additionnelle au droit de bail et la subvention contenue dans le budget pour alimenter l'ANAH. Je leur livrerai des chiffres.

Mais d'abord, en 1987, qui était Premier ministre ? (*Exclamations sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République.*)

M. Denis Jacquat. Nous avons été battus !

M. Patrick Devedjian. Et ce n'est pas la question !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Or c'est en 1987 que le décalage entre la taxe additionnelle au droit de bail et la subvention versée à l'ANAH a commencé à se créer.

M. Patrick Devedjian. Vous avez continué !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Attendez, monsieur Devedjian.

J'ai fait calculer, sur la période 1989-1993, la moyenne annuelle de l'écart existant entre le montant de la subvention de l'Etat à l'ANAH et le produit de la taxe additionnelle au droit de bail : 119,6 millions de francs. Presque 120 millions de francs ! Il y avait donc un décalage. Nous avons effectivement continué.

M. Patrick Devedjian. Et aujourd'hui ?

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. La moyenne de cet écart, sur la période 1994-1996 qui vous concerne un peu plus...

M. Patrick Devedjian. Aujourd'hui, combien ?

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. ... a été de 568,125 millions.

M. Alfred Recours. Cinq fois plus ! Pauvres contribuables !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Vous nous dites aujourd'hui qu'il faudrait réduire ce décalage ? Mais vous avez, permettez-moi d'utiliser cette expression, « péché » cinq fois plus que nous !

Vous craignez, par ailleurs, que cette taxe ne pénalise les petits propriétaires. Très honnêtement, nous souhaitons pour l'essentiel leur adresser un signe.

Il n'y a pas là, contrairement à ce que vous prétendez, d'atteinte au droit de propriété. Mais à partir du moment où des situations anormales sont ressenties sur le terrain, il est normal que la collectivité réagisse. Il y va de sa responsabilité.

A la limite, un droit doit pouvoir être apprécié au regard du devoir de solidarité. Et le droit du propriétaire de laisser son bien vacant alors que certains ont des difficultés à se loger peut même être discuté.

Mais ce qui est sûr, c'est que la collectivité a le droit de dire qu'une situation ne sert pas l'intérêt général et donc de prendre des dispositions pour y remédier.

La rédaction proposée illustre bien le caractère incitatif de cet article et le signe fort que nous voulons adresser aux propriétaires privés. Chaque fois que la vacance ne sera pas voulue et résultera d'une incapacité ou d'une impossibilité de remettre le logement en location, la taxe ne sera pas demandée.

Si nous n'avons pas exonéré les personnes physiques, c'est parce que l'immense majorité du patrimoine privé appartient à des personnes physiques et que les personnes morales sont largement minoritaires.

J'ajoute, puisque vous avez évoqué les seuils, que 63 % des personnes physiques concernées ont un logement et que 15 % en ont deux.

M. Lionel Luca. Justement !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Fixer un seuil à un ou deux logements équivaldrait donc à exonérer soit les deux tiers, soit les quatre cinquièmes des personnes concernées.

M. Patrick Devedjian. Comme quoi, c'était un faux problème !

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Or le signe que j'évoquais, nous avons voulu l'adresser à l'ensemble des propriétaires privés.

Enfin, il nous a paru normal que les organismes d'HLM soient exonérés de cette taxe d'habitation.

M. Germain Gengenwin. Et pourquoi ?

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Laissez-moi vous répondre...

Certes, ils peuvent être conduits à avoir, eux aussi, un certain nombre de logements vacants. Mais cette vacance est rarement le résultat d'une volonté délibérée ; elle traduit plutôt le souci de ne pas accentuer un effet de ghetto qui existe d'ores et déjà dans les quartiers difficiles.

En conclusion, j'ai le sentiment que cette mesure qui constitue un signe fort permettra de remettre en location des logements. Et, paradoxalement, plus la taxe aura un rendement faible, plus le Gouvernement aura atteint son objectif qui est de remettre sur le marché ces logements vacants.

Plus généralement, toutes les dispositions de ce projet de loi contribuent à renforcer notre action en faveur du logement des personnes défavorisées. Nous n'intervenons pas à dose homéopathique, même si l'impact médiatique des mesures que nous prenons est parfois un peu faible. Mais ce qui compte, c'est leur efficacité au regard du résultat visé. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Mesdames, messieurs, je vais répondre en détail aux orateurs de cette discussion générale, ce qui me permettra, vous le comprendrez, de ne dire qu'un mot sur les amendements.

M. Patrick Devedjian. Contre ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. En effet, « contre », car le texte proposé a été rédigé de manière à être équilibré et juridiquement inattaquable.

M. Patrick Devedjian. Ce n'était pas le cas des textes qui l'ont précédé ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je m'exprime sur celui-ci.

D'abord, je remercie M. le rapporteur, Mme Jacquaint, M. Marcovitch et M. Yamgnagne qui m'ont quelque peu rassuré après ce que j'avais entendu de l'autre côté de l'hémicycle.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Vous étiez inquiet ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Non, mais je pensais que la tâche serait lourde. Lorsqu'il y a derrière une proposition législative des enjeux humains très forts, je m'interdis – je ne peux me refaire – une approche partisane et je me sens une sorte de devoir de convaincre. C'est un peu ce que je vais vous imposer, et je vous prie de m'en excuser, mais je m'efforcerais néanmoins d'être concis.

M. Patrick Devedjian. Vous êtes pardonné ! (*Sourires.*)

M. le secrétaire d'Etat au logement. Depuis de longues années, un nombre trop grand de nos concitoyens se trouvent dans une situation critique en ce qui concerne le logement. On peut même parler d'une permanence de la crise du logement, une crise radicalement différente de ce qu'elle était il y a quarante-cinq ans, au début des années 50 – la grande référence historique étant l'hiver 1954.

En 1954, la crise du logement était due à une pénurie de logements. A la fin des années 1990, c'est le contraire, les logements sont en excédent, à hauteur de 2,2 millions. Sur ces 2,2 millions, 700 000 ou 800 000, selon les statistiques dont nous disposons, se trouvent dans des départements ruraux où, malheureusement, il n'y a pas de demande, ce qui réduit déjà les disponibilités du fait de la vacance. En outre, il y a des vacances légitimes, liées à des projets de travaux, des successions ou à des changements de locataire. Ces vacances quasiment inévitables durent, en moyenne, une année. C'est la raison pour laquelle nous fixons dans le texte un délai de vacance de deux ans et non pas d'un an. La direction de la construc-

tion avait indiqué à l'un de mes prédécesseurs, M. de Charette, que la vacance réellement mobilisable était de 400 000 à 500 000 logements. Telles est, approximativement, la réalité du gisement.

Personne ici ne pouvant penser que le chiffre brut mérite d'être retenu, comment identifier un logement vacant ? C'est le logement dont le propriétaire a signalé aux services fiscaux qu'il n'était pas habité 365 jours par an ! Pourquoi l'a-t-il signalé ?

M. Patrick Devedjian. Pour ne pas payer !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Parce que l'assiette de la taxe d'habitation ne retient pas un logement qui n'est pas occupé à plein temps.

M. Henry Chabert. C'est logique.

M. le secrétaire d'Etat au logement. La démarche ne vise donc pas à déclarer une inutilisation du logement : il s'agit en fait de profiter d'un avantage fiscal.

M. François Goulard. Ah non, ce n'est pas un avantage fiscal !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Permettez-moi de donner mon interprétation !

M. Patrick Devedjian. Pas de recette, pas d'avantage !

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'avantage fiscal est tout à fait légitime quand la vacance est subie. L'est-il quand la vacance est voulue ? Voilà la seule question qui vaille !

M. Alfred Recours. Lumineux !

M. Henry Chabert. Si c'est légitime, ce n'est pas un avantage !

M. le secrétaire d'Etat au logement. M. Devedjian a invoqué les lois de la gravité et souligné que seraient frappées des personnes physiques ne possédant qu'un logement. On peut supposer qu'une personne qui laisse un logement vacant, possède, sauf mutation professionnelle,...

M. Patrick Devedjian. Eh oui !

M. le secrétaire d'Etat au logement. ... un autre logement pour elle-même. C'est le cas le plus général. Le problème se pose donc plutôt à partir de deux logements.

M. Devedjian a posé la question de la constitutionnalité du zonage, qui pourrait être discriminant. Elle s'est posée lors du débat sur la maîtrise et l'encadrement des loyers, loi du 6 juillet 1989. Un décret peut encadrer les loyers dans certaines conditions.

M. Patrick Devedjian. Le loyer n'est pas une taxe !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement s'est largement inspiré de cette démarche de manière à prendre le moins de risques possibles dans l'institution de la taxe sur la vacance.

L'encadrement prévu par la loi de 1989 a fait l'objet d'un examen de constitutionnalité qui n'a pas débouché sur une annulation. Des recours ont été introduits devant le Conseil d'Etat à l'encontre des décrets pris chaque année par tous les gouvernements depuis 1990. Il y a eu chaque fois confirmation et validation.

M. Patrick Devedjian. Cela n'a rien à voir !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Nous parlons de principes, restons-en là !

M. Patrick Devedjian. Le principe, ce n'est pas le droit !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Maître, je vous accorde une longueur d'avance en matière de formation juridique (*Sourires*), mais je vous ai donné la référence qui est la nôtre.

Vous avez ensuite parlé d'hyprocrisie à propos de la TADB. M. le rapporteur a expliqué ce qu'il en était, je n'insiste pas. J'ajouterai simplement, monsieur le député, que le collectif de l'été dernier a restitué au profit de l'ANAH 10 % de la différence constatée entre le produit de la TADB et la dotation de l'ANAH. En outre, certains dispositifs, je pense en particulier au FSL, bénéficient à plus de 40 % aux bailleurs privés sans que ceux-ci soient appelés à cotiser. On peut dire qu'il s'agit d'une restitution partielle à l'ANAH.

Vous avez parlé ensuite de notre méconnaissance absolue des lois de l'économie, du découragement de l'offre privée, de l'augmentation des loyers qui allait en résulter, de l'accroissement de la pression sur le logement social : bref, la spirale de l'erreur se transformant en spirale de l'horreur ! Ce n'est pas ainsi que le problème se pose.

Lors du débat sur la loi du 31 mai 1990, dans cette enceinte, l'un d'entre vous, élu depuis lors président de sa région, et réélu cette année, dans l'honneur,...

Mme Véronique Neiertz, rapporteur pour la surendettement. Il ne va pas être difficile à identifier.

M. le secrétaire d'Etat au logement. ... m'a dit, je m'en souviens : le PLAI, le bail à réhabilitation, le fonds de solidarité pour le logement, le développement des agences immobilières à vocation sociale, ce sont de bonnes idées, mais je crains que vous ne parveniez pas à convaincre des personnes comme ma mère. Il m'a alors expliqué que sa mère,...

M. Alfred Recours. Ah, sa mère ! Nous pensions à Noël Mamère. (*Sourires*.)

M. le secrétaire d'Etat au logement. ... possédait, depuis plusieurs décennies, trois logements mais n'en occupait qu'un seul. Et aucun prêche dominical, faisant appel pourtant à la générosité et à la solidarité, n'avait conduit cette bonne paroissienne à s'interroger sur la justesse de sa position. Votre collègue m'indiquait que sans incitation plus forte, par exemple une taxation, il ne voyait pas comment les choses bougeraient dans sa propre famille. Je lui ai répondu que j'étais ouvert à l'examen d'un amendement dont il voudrait bien prendre l'initiative. Il n'a pas cru bon de le prévoir. Je tenais tout de même à vous rapporter ses propos.

M. Patrick Devedjian. Quelle responsabilité il porte !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Si les diverses sensibilités de l'opposition ont été unanimes dans cette enceinte, au Sénat, tant devant la commission des affaires économiques et du Plan et que devant la commission des affaires sociales, j'ai été interpellé par des représentants de la majorité sénatoriale me demandant : qu'attendez-vous pour répondre à l'urgence ? Et ils pensaient à la taxation.

M. Goulard a lui aussi parlé de dissuasion de l'investissement locatif et de système contre-productif. Pourtant, personne ne déciderait d'acquiescer un logement en vue d'effectuer un investissement locatif sans avoir pour objectif de le louer. Les personnes concernées ne sont absolument pas dans les dispositions d'esprit que vous leur prêtez et cette mesure ne peut pas les inquiéter.

Monsieur Chabert, vous avez employé des adjectifs définitifs : « injuste », « arbitraire », « inefficace » ! Erreur d'interprétation, disiez-vous, la vacance est souvent subie.

Mais le paragraphe VI du texte proposé permet précisément de faire la distinction et d'autoriser l'exonération de la taxe lorsque la vacance est subie. Par conséquent, si la loi est bien appliquée, il n'y aura aucune injustice.

Vous avez également parlé d'arbitraire à propos de la liste des communes concernées, de la non-prise en compte du secteur HLM, qui vous paraît difficilement acceptable – plusieurs de vos collègues vous ont d'ailleurs approuvé. Or il n'est pas question de quelque favoritisme que ce soit en faveur du secteur HLM.

Par définition, les organismes HLM gèrent un patrimoine locatif. Tous leurs logements sont mis en location. En revanche, du fait des erreurs d'urbanisation des années 50, 60 et 70, une fraction des parcs anciens des organismes HLM est désertée. Monsieur Chabert, en proposant l'exclusion des HLM de l'assiette de la taxe, je pensais tout particulièrement à des communes de votre propre agglomération. Je crois savoir en effet que la communauté urbaine de Lyon abonde de quelque 5 millions de francs le budget d'un organisme HLM pour compenser les loyers qui ne sont pas encaissés dans plusieurs des communes abritant ces grands ensembles en partie désertés. (« Ah ! » sur les bancs du groupe socialiste.)

Mme Janine Jambu. Voilà !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Si nous avons demandé aux organismes d'HLM de payer une taxe supplémentaire, alors qu'ils n'encaissaient pas de loyer et avaient, de ce fait, recours à votre contribution pour équilibrer leur budget, vous auriez qualifié cette disposition d'arbitraire et d'injustifiée, et vous auriez eu raison.

Monsieur Jacquat, vous avez, bien sûr, parlé des personnes âgées. Les mesures d'accompagnement que nous mettons en place les concernent. Les médiations vont être renforcées, des organismes qui vont pouvoir se développer, – nouveaux professionnels à côté des professionnels classiques de l'immobilier – sont là pour servir d'intermédiaire et éviter aux personnes âgées de craindre la gestion locative, le rapport aux locataires et le recours à tel ou tel professionnel. Tout cela sera pris en compte.

Je crois avoir maintenant répondu aux arguments développés.

Mme Véronique Neiertz, rapporteur pour le surendettement. Oh oui, je le crois aussi !

Plusieurs députés du groupe socialiste. Et largement !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Vous gagnerez du temps lors de l'examen des amendements ! Je vous promets de ne répondre que « contre » ! (*Sourires.*)

M. Patrick Devedjian. Quel dialogue annoncé !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le dialogue, nous l'avons maintenant, vous l'admettez !

En conclusion, toutes les associations engagées dans le combat contre les exclusions demandent cette mesure. A l'automne 1995, j'ai eu à conduire chez le Président de la République, le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées. Cette délégation était composée, entre autres personnalités, du professeur Jacquard, de l'abbé Pierre et de Mme Geneviève de Gaulle-Anthonioz, personnalités dont vous ne récuseriez sûrement pas l'action. Toutes ont expliqué à M. le Président de la République qu'il fallait prendre cette mesure d'urgence. Je peux vous assurer que M. le Président de la République s'est exprimé très positivement dans la réponse qu'il leur a donnée.

M. Kofi Yamgnane. Alors, monsieur Devedjian ?

M. Alfred Recours. Une division de plus !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Vous l'aurez remarqué, je n'ai fait aucune référence à quelque personnalité que ce soit depuis le début du débat.

Mme Véronique Neiertz, rapporteur pour le surendettement. C'est bien !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Mais puisqu'on nous dit que l'article 30 est l'article le plus grave, je me permets d'approfondir la question.

M. Patrick Devedjian. Si le Président de la République a quelque chose à dire, il peut le dire tout seul, sans passer par un ministre du Gouvernement !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Il s'agissait à l'époque, sauf erreur de ma part, du gouvernement de M. Balladur. Les communiqués de presse qui indiquaient la position du Président n'ont jamais été démentis par l'Elysée.

M. Denis Jacquat. Ce n'était pas M. Balladur !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Non, c'était sous le gouvernement de M. Juppé. Pardonnez-moi cette erreur de quelques mois.

M. Daniel Marcovitch. Ce n'est guère mieux !

M. Alfred Recours. C'était du temps de la fracture sociale...

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je souhaitais livrer tous ces éléments à votre réflexion.

Enfin, à plusieurs reprises, vous avez parlé de l'effet psychologique de la mesure. Le montant de la taxe sera de 1 500 francs, 2 500 francs ou 3 000 francs. Qu'est-ce pour un logement stérile, pour un logement inutilisé, qui n'envoie pas d'enfant à l'école du quartier, qui ne fait pas travailler le commerce local, qui ne satisfait pas le besoin de logement de celui qui est à la rue ?

L'aspect psychologique existe, vous avez raison, parce que la psychologie est très prégnante en matière d'immobilier. Mais face à la véritable urgence sociale à laquelle nous sommes confrontés, ce n'est pas la psychologie qu'il faut mettre en avant, mais la nécessité civique, le comportement citoyen de tous ceux qui, propriétaires, peuvent passer de bailleurs potentiels à bailleurs réels. Il faut un sursaut de toute la collectivité nationale, notamment de la représentation la plus qualifiée, celle du Parlement. C'est à ce prix que nous exploiterons au maximum le gisement dont j'ai parlé. C'est à ce prix que, pour l'intérêt général, nous pourrions concourir à la satisfaction du droit au logement sans baisser les bras – c'est-à-dire ne rien faire –, sans recourir à l'arme de la réquisition, dont nous connaissons les limites.

Vous ne souhaitez pas le développement de la réquisition, vous ne pouvez pas cautionner l'inaction. Soyez avec nous dans l'incitation forte, emportant la conviction des intéressés. Vous pouvez y contribuer. Au regard du droit au logement, c'est votre devoir. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste et sur quelques bancs du groupe Radical, Citoyen et Vert.*)

M. le président. Je suis saisi de cinq amendements identiques n^{os} 44, 199, 213, 554 et 641.

L'amendement n^o 44 est présenté par M. Robert Lamy ; l'amendement n^o 199 est présenté par MM. Devedjian, Meyer, Chabert et Robert Lamy ; l'amendement n^o 213 est présenté par M. Luca ; l'amendement n^o 554 est présenté par MM. Goulard, Cardo, Ferry, Jacquat et Morisset ; l'amendement n^o 641 est présenté par M. Bernard Schreiner.

Les amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 30. »

L'amendement n° 44 est-il défendu ?

M. Jean Le Garrec, rapporteur. Défendu. (*Sourires.*)

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. La parole est à M. Patrick Devedjian, pour soutenir l'amendement n° 199.

M. Patrick Devedjian. Je laisse à M. Chabert le soin de le défendre.

M. le président. La parole est à M. Henri Chabert.

M. Henry Chabert. Monsieur le secrétaire d'Etat, puisque vous avez souhaité nous convaincre, je veux, à mon tour, vous donner quelques arguments en rebondissant sur vos propos.

Nous partageons le diagnostic sur la crise du logement que nous subissons aujourd'hui sur la situation critique qu'elle provoque. Aucune divergence ne nous sépare sur ce sujet, et je puis vous assurer que la même volonté de résoudre ce problème prévaut aussi sur les bancs de l'opposition. Nul ne saurait s'arroger un quelconque monopole en la matière.

En revanche, nous divergeons sur les méthodes à employer et je tiens, sans vous menacer d'une guerre nucléaire à ce sujet, à revenir sur l'instauration de cette taxe, bien que la faiblesse de son produit semble établie. En effet, les propos de nombreux orateurs, dont ceux de M. Sarre et les vôtres, monsieur le secrétaire d'Etat, ont démontré combien nos observations sur l'inefficacité relative de cette mesure étaient pertinentes.

Il a, en effet, été question de 2 000 francs pour un total possible mais vraisemblablement surévalué de 400 000 logements. Cette taxe rapporterait donc un maximum de 800 millions de francs dont il faudrait déduire toutes les charges nécessaires pour les percevoir.

Le montant réellement utilisable sera donc nettement moins élevé. Il sera même inférieur à ce qui est prélevé annuellement sur l'ANAH, car, si mes renseignements sont bons – et ma mémoire ne me fait pas trop défaut – il s'agit d'environ 1,3 milliard de francs. Nous serons donc très en-deçà avec cette mesure qui – vous l'avez démontré vous-même et vous ne m'avez pas contredit à cet égard – n'aura pas une grande efficacité.

En revanche, elle risque de provoquer un phénomène psychologique d'envergure. D'ailleurs, les propos que j'ai entendus ce soir me conduisent à penser que la dérive que nous avons signalée se confirme. Cet article constitue une véritable usine à gaz et même si j'ai le sentiment que je ne pourrai pas vous convaincre aujourd'hui, je vous demande de le retirer parce que la disposition qu'il propose ne correspond pas à ce qu'il faut faire.

Par ailleurs, monsieur le secrétaire d'Etat, vous avez voulu opposer, dans nos propos, les petits propriétaires et les autres. Vous avez d'ailleurs admis que ces petits propriétaires seraient nombreux parmi ceux qui seraient touchés par la taxe. Cela ne fera que confirmer l'inquiétude qui grandit dans leurs rangs, ce qui risque d'avoir des répercussions inattendues.

Les adhérents de la Fédération des sociétés immobilières et foncières sont également directement concernés et c'est à elle que je faisais directement allusion en parlant

des 600 000 personnes employées dans ce secteur où les professionnels jouent un rôle primordial. Vous menacez donc l'ensemble du système et pas seulement les petits propriétaires, même si l'incidence sera plus forte sur eux en raison de l'impact psychologique d'une telle mesure.

Vous avez sans doute déjà compris que notre amendement qui tend à assujettir à la taxe les HLM et les SEM n'avait pour but que de pousser jusqu'au bout le raisonnement pour démontrer son absurdité. En effet, pourquoi imposer les logements vacants appartenant à des propriétaires privés et pas ceux du parc HLM ?

Je vais même aller plus loin, monsieur le secrétaire d'Etat, en revenant sur l'action conduite dans la communauté urbaine de Lyon, sur vingt-trois sites en développement social urbain.

Je prendrai deux exemples au hasard. Le premier intéressera Mme Jacquaint et ses amis, puisqu'il concerne Vénissieux. Le second sera pris à Bron dont l'ancien maire, M. Queyranne, est l'un des ministres actuels de la République.

Je veux montrer non seulement que nous n'allons pas taxer les logements sociaux, mais aussi que les collectivités dépensent des sommes considérables pour faire en sorte qu'ils puissent être remis en location. Vous avez parlé de 5 millions par an en différences de loyer, mais je vous indique que la communauté urbaine, précisément parce qu'elle est consciente de l'effort qu'il faut accomplir en faveur du logement social, a injecté dans les fonds propres de notre organisme de logement social 50 millions de francs par an pendant cinq ans. Elle lui accorde encore 35 millions de francs par an.

Je connais bien Vénissieux. J'ai habité, madame Jacquaint, pendant cinq ans au 12 de la rue Marcel-Cachin, à côté de l'avenue d'Oschatz. M. Gerin qui connaît bien ce quartier peut en témoigner : on y trouve à la fois des logements sociaux appartenant aux HLM, et des logements privés en copropriété. Désormais, les propriétaires de ces derniers, non seulement ne pourront toujours pas bénéficier des mêmes avantages que les logements d'HLM, ni être aidés comme eux, mais, en outre, ils seront taxés, alors que l'office d'HLM ne le sera pas, bien que le nombre de vacances dans son parc soit considérable. Si vous voulez vous en convaincre, allez voir la Darnaise à Vénissieux. Alors qu'ils sont déjà victimes de l'image attachée à ce quartier comme à tant d'autres en France et des difficultés que l'on y rencontre, pourquoi seraient-ils frappés par cette taxe d'habitation ?

M. Georges Sarre. Parce qu'ils ne louent pas !

M. Henry Chabert. Pas plus que les sociétés d'HLM, monsieur Sarre ! Savez-vous que le taux de vacance dans le quartier de la Darnaise est supérieur à 20 %. Pourquoi l'organisme d'HLM, qui a été subventionné et qui ne loue pas, pour les mêmes raisons que le propriétaire privé, ne serait-il pas taxé ?

A Bron-Terrillon il en va de même et M. Queyranne a racheté au fur et à mesure les logements libres.

M. Georges Sarre. Cela n'a rien à voir !

M. Henry Chabert. Je vous en prie, monsieur Sarre, je vous ai écouté sans vous interrompre, mais vous voulez contester la réalité d'un quartier où l'on trouve à la fois des logements d'HLM et des propriétaires privés.

M. Georges Sarre. Monsieur le président, l'orateur dépasse son temps de parole !

M. le président. Concluez, monsieur Chabert !

M. Henry Chabert. Monsieur le président, je défends plusieurs amendements et je me dispenserai d'intervenir sur d'autres ensuite. La discussion ayant été ouverte sur la suppression de cet article, permettez-moi d'aller jusqu'au bout de mon raisonnement.

M. Patrick Devedjian. C'est du concret !

M. Henry Chabert. J'évoque en effet une réalité vécue, celle d'un quartier difficile que j'ai connu.

Monsieur le secrétaire d'Etat, sans être nucléaire la dissuasion de votre taxe sera forte, davantage psychologiquement que financièrement. Elle conduira en effet les propriétaires-bailleurs privés à ne pas investir dans le foncier, parce qu'ils auront mille raisons d'investir de préférence dans les valeurs mobilières et dans la spéculation financière, comme ils le font d'ailleurs depuis des années. Les mesures que vous prenez vont les inciter à continuer dans cette voie.

Pour un rapport ridicule, vous allez mettre en place une usine à gaz à caractère forcément un peu inquisitorial. Or vous avez indiqué vous-même qu'il suffira d'une annonce dans *Le Figaro*, mettant en vente l'appartement, pour être dispensé de la taxe et prouver qu'on a bien la volonté de le vendre.

L'aspect arbitraire et les conséquences de cet article sont tels qu'il me paraît évident qu'il vaudrait mieux le retirer.

M. le président. La parole est à M. Lionnel Luca, pour défendre l'amendement n° 213.

M. Lionnel Luca. Ainsi que je l'ai déjà souligné, la disposition en discussion est contraire à l'article 2 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen relatif au droit de propriété. En effet, quelles que soient les raisons, d'ailleurs purement conjoncturelles, de votre démarche, vous remettez en cause le droit du citoyen de disposer librement de son bien. L'article 30 n'a donc pas lieu d'être.

Quant au « signal fort » que vous voulez donner, il produira l'effet inverse de ce que vous souhaitez. Le rapporteur a lui-même admis que ceux qui ne voudront pas louer seront incités à vendre. Or ceux qui profiteront de ces ventes ne seront pas les plus démunis, mais ceux qui, généralement, savent faire de bonnes affaires.

M. Daniel Marcovitch. Ils devront louer, sinon ils acquitteront la taxe !

M. le président. La parole est à M. François Goulard pour défendre l'amendement n° 554.

M. François Goulard. Je ne vais pas reprendre la discussion qui s'est amplement développée depuis quelques dizaines de minutes dans l'hémicycle, mais je me permets de revenir sur une expression employée par M. le secrétaire d'Etat à propos de la taxe d'habitation. Il a en effet indiqué qu'un propriétaire dont le logement était vacant bénéficiait d'un avantage fiscal, puisqu'il ne payait pas la taxe d'habitation.

Je tiens à m'inscrire totalement en faux contre cette interprétation qui ne paraît fallacieuse. Je vous rappelle en effet que l'assujetti à la taxe d'habitation est l'occupant, quel que soit d'ailleurs le titre auquel il occupe un logement, qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gracieux. A moins qu'il n'y habite, le propriétaire n'est donc jamais l'assujetti à la taxe d'habitation.

Si l'on suivait votre raisonnement, monsieur le secrétaire d'Etat, cela signifierait qu'une personne qui, n'ayant pas beaucoup de revenus, ne paierait pas d'impôt sur le revenu, bénéficierait de la part de l'Etat, dans son extraordinaire mansuétude, d'un avantage fiscal !

J'ai employé tout à l'heure, par boutade, l'expression, excessive, bien sûr, de « totalitarisme fiscal ». Or je crois qu'est présente dans certains esprits l'idée, qui me paraît dangereuse, selon laquelle quand on ne paye pas un impôt, on bénéficie d'un avantage en quelque sorte indu. Eh bien non, c'est le contraire ! Il est normal de ne pas être écrasé d'impôts. Votre façon de parler dénote une inversion dans la vision des réalités.

M. le président. L'amendement n° 641 est-il défendu ?

M. Germain Gengenwin. Il est défendu.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Avis défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je me suis exprimé clairement à ce sujet et je regrette de ne pas avoir été entendu, car les propos tenus vont à l'inverse de l'objectif recherché. Cela est regrettable.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 44, 199, 213, 554 et 641.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements nos 492 et 610, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 492, présenté par M. Christian Martin, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du I du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, supprimer les mots : "appartenant à des zones d'urbanisation continues de plus de deux cent mille habitants". »

L'amendement n° 610, présenté par MM. Asensi, Braouezec, Hermier et Outin, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du I du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, supprimer les mots : "de plus de deux cent mille habitants". »

La parole est à M. François Goulard pour défendre l'amendement n° 492.

M. François Goulard. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint pour défendre l'amendement n° 610.

Mme Muguette Jacquaint. Il est défendu.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Défavorable dans les deux cas.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 492.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 610.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques n^{os} 196 et 243.

L'amendement n^o 196 est présenté par M. Chabert et M. Meyer ; l'amendement n^o 243 est présenté par M. Devedjian.

Ces amendements sont ainsi rédigés.

« Au début de la dernière phrase du I du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, après les mots :

« "Un décret", insérer les mots : "en Conseil d'Etat". »

La parole est à M. Henry Chabert pour soutenir l'amendement n^o 196.

M. Henry Chabert. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Patrick Devedjian, pour défendre l'amendement n^o 243.

M. Patrick Devedjian. Pour garantir l'impartialité de la détermination des communes qui seront assujetties, nous demandons que le décret soit pris en Conseil d'Etat.

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. Contre.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n^{os} 196 et 243.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. MM. Meyer, Devedjian et Chabert ont présenté un amendement, n^o 195, ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase du I du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, après le mot : "fixe", insérer le mot : "annuellement". »

La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. 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. Egalement défavorable.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Sarre a présenté un amendement, n^o 445, ainsi rédigé :

« Dans le II du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, substituer aux mots : "au moins deux années consécutives" les mots : "un an au moins". »

La parole est à M. Georges Sarre.

M. Georges Sarre. Monsieur le secrétaire d'Etat, comme je l'ai déjà souligné, l'article 30 instaure, dans le cadre des dispositions en faveur de l'accroissement de l'offre de logement, une taxe annuelle sur les logements vacants depuis au moins deux ans dans les zones d'urbanisation continue de plus de deux cents mille habitants

qui connaissent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements, en particulier au détriment des personnes à revenus modestes ou défavorisées.

Cette mesure, qui prendra effet à compter du 1^{er} janvier 1999, concernera certaines communes dont la liste sera arrêtée par décret, celles-ci devant avoir un nombre élevé de demandeurs de logements par rapport au parc locatif et comporter une proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant. L'instauration de cette taxe devrait donc contribuer à accroître l'offre de logements dans la mesure où elle devrait effectivement inciter les propriétaires de logements vacants à les mettre à nouveau en location.

Il est clair que cette taxe devrait aussi contribuer à détendre le marché du logement locatif dans les agglomérations concernées.

Cependant, cette mesure ne saurait se suffire à elle-même car un logement laissé vacant pendant plusieurs mois constitue déjà un manque à gagner important pour son propriétaire. C'est pourquoi, monsieur le secrétaire d'Etat, il faudrait prévoir, de façon complémentaire, comme je le propose, 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 pour accroître l'offre de logements à vocation sociale.

La conjugaison de ces deux dispositions devrait contribuer à accroître effectivement l'offre locative en faveur des ménages disposant de ressources modestes. Mais il faut, dans l'immédiat, définir des modalités d'application pour cette taxe sur les logements vacants qui lui confèrent une réelle efficacité.

La durée moyenne de la vacance étant estimée à un an, il convient, pour renforcer son impact, de prévoir que celle-ci s'applique dès lors qu'un logement est vacant depuis un an, sans quoi, en l'état actuel du projet de loi, 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 cette taxe. C'est pourquoi je vous propose d'adopter cet amendement pour que cette taxe contribue réellement à favoriser l'accroissement de l'offre locative.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Défavorable. Nous n'avons pas souhaité modifier l'équilibre tel qu'il a été réalisé dans le texte et dans l'article 30.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Défavorable également. J'ai déjà répondu à ce sujet et j'ai pris l'engagement de ne pas me répéter. M. Sarre voudra bien m'en excuser.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 445.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques n^{os} 198, 555, 659 et 678, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n^o 198 est présenté par MM. Meyer, Chabert et Luca ; l'amendement n^o 555, est présenté par MM. Cardo, Goulard, Jacquat, Morisset et Ferry ; l'amendement n^o 659 est présenté par M. Delnatte ; l'amendement n^o 678 est présenté par M. de Courson et M. Gengenwin.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Après les mots : “de l’année d’imposition”, supprimer la fin du II de l’article 30. »

La parole est à M. Henry Chabert, pour défendre l’amendement n° 198.

M. Henry Chabert. Il résulte une inégalité de la volonté de considérer comme anormale la vacance délibérée des appartements appartenant à des propriétaires privés, qui n’ont engagé que leurs fonds, et de les taxer : la vacance dans les logements des organismes sociaux, HLM ou SEM qui gèrent des fonds publics ne serait pas elle, considérée comme anormale.

Cela étant, comme notre intention n’était pas d’imposer des handicaps supplémentaires aux sociétés d’HLM ou aux SEM, qui en ont déjà suffisamment, nous retirons l’amendement.

M. le président. L’amendement n° 198 est retiré.

La parole est à M. Denis Jacquat pour soutenir l’amendement n° 555.

M. Denis Jacquat. Il est retiré.

M. le président. L’amendement n° 555 est retiré.

La parole est à M. Patrick Devedjian pour défendre l’amendement n° 659.

M. Patrick Devedjian. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Germain Gengenwin pour défendre l’amendement n° 678.

M. Germain Gengenwin. Rien ne justifie que les sociétés d’HLM, qui ont souvent un parc de logements inoccupés, ne soient pas taxées. Il faut également les inciter à mettre en location les logements vacants.

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 par un seul vote les amendements nos 659 et 678.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. MM. Gengenwin, Weber, Coussain et Perrut ont présenté un amendement, n° 470, ainsi libellé :

« Après les mots : “de l’année d’imposition”, rédiger ainsi la fin du II du texte proposé pour l’article 232 du code général des impôts : “par les personnes morales quelle que soit la taille de leur patrimoine et par les personnes physiques propriétaires de plus de deux logements donnés en location, que ces derniers soient détenus directement ou indirectement, 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 condition de ressources”. »

La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. Il est proposé de n’appliquer cette taxe qu’à partir de deux logements vacants appartenant au même propriétaire pour ne pas pénaliser celui qui n’en a qu’un. Estimé à 2 231 000 logements en 1996, le parc de logements vacants est très important, mais les petits investisseurs ne sont pas les plus concernés.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Défavorable. Je n’en dirai pas plus, car nous avons évoqué le problème des seuils dans la discussion sur l’article.

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° 470.

(L’amendement n’est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, nos 432 et 194, pouvant être soumis à une discussion commune.

L’amendement n° 432, présenté par M. Mariani, est ainsi rédigé :

« Compléter le II du texte proposé pour l’article 232 du code général des impôts par les mots : “ainsi qu’aux personnes physiques et aux sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu’au quatrième degré inclus”. »

L’amendement n° 194, présenté par MM. Devedjian, Meyer et Chabert, est ainsi rédigé :

« Compléter le II du texte proposé pour l’article 232 du code général des impôts par les mots : “, à l’exception des logements détenus par des personnes physiques”. »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Il s’agit de faire échapper les personnes physiques à cette taxe mais j’ai compris que le Gouvernement n’était pas favorable à une telle disposition.

Vous vous êtes certes expliqué, monsieur le secrétaire d’Etat, mais vous avez commis une erreur. En effet, les propriétaires ne sont pas soumis à la taxe d’habitation en tant que tels. Elle est réglée par les locataires, par les occupants, pas par les propriétaires.

Il est également inexact d’affirmer qu’il y aurait un avantage fiscal pour un propriétaire à ne pas avoir un logement occupé.

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Quand il n’y a pas locataire, c’est le propriétaire qui paye la taxe d’habitation.

M. Patrick Devedjian. Non, si le logement n’est pas occupé et qu’il déclare que le logement est vacant, il ne paye pas de taxe d’habitation. Par conséquent il n’y a pas d’avantage fiscal. La taxe d’habitation est payée par l’occupant ou par le locataire.

Vous avez aussi cherché à nous expliquer que le fait de ne pas louer son appartement constituerait une spéculation, mais je n’ai pas compris pourquoi.

M. Alfred Recours. Par la raréfaction de l’offre.

M. Patrick Devedjian. Je ne suis pas très intelligent, mais je comprends que quelqu’un qui ne loue pas son appartement ne reçoit pas de loyer, donc pas de recettes. Vous ne nous avez pas expliqué comment un propriétaire pouvait gagner de l’argent en ne louant pas son bien. J’aimerais comprendre !

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Avis défavorable aux deux amendements.

Selon M. Chabert, cette taxe risque d’être inefficace.

M. Henry Chabert. Mais je ne demande pas qu’elle soit efficace ! *(Sourires.)*

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. On nous propose maintenant, par l'amendement de M. Devedjian, de la restreindre en partie de manière tout à fait excessive puisque seraient exclues toutes les personnes physiques.

Très honnêtement, je ne comprends pas la cohérence des positions successives de nos collègues.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je ne veux pas me dérober, monsieur Devedjian. Dans mon souvenir, je n'ai pas employé le terme spéculation ; j'ai parlé de « stérilisation d'un patrimoine », ce qui est regrettable pour la collectivité et, bien évidemment, pour les intéressés.

Le droit de propriété est constitutionnel. Le droit au logement a valeur constitutionnelle. Nous devons, ensemble, chercher à concilier deux droits qui méritent d'être traités à égalité de valeur : c'est la démarche que nous adoptons.

M. Patrick Devedjian. Et l'avantage fiscal ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Ne jouons pas sur les mots. Nous savons très bien qu'un bien immobilier induit des charges pour la collectivité. Vous n'ignorez pas, en tant qu'élu local, qu'un logement non utilisé ne raccourcit pas, par exemple, le parcours du service d'enlèvement des ordures ménagères. Il a donc un coût. Quand un bien n'est pas utilisé, non seulement il est stérile, mais il a un avantage fiscal puisque, au lieu d'induire et la taxe foncière et la taxe d'habitation, il n'induit que l'une des deux. Il y a bien un avantage à n'en payer qu'une sur deux.

M. Patrick Devedjian. Pas pour le propriétaire !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je parle du bien.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 432.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 194.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 687 et 753, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 687, présenté par M. Pierre Cardo, est ainsi rédigé :

« Compléter le II du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts par les mots : "et par des associations ou organismes dont l'objet est le logement des personnes défavorisées, agréés par l'Etat". »

L'amendement n° 753, présenté par M. Brard, Mme Jambu, Mme Jacquaint, M. Hage et les membres du groupe communiste et apparentés, est ainsi rédigé :

« Compléter le II de l'article 30 par les mots : "ainsi que ceux détenus par les associations ou organismes à but non lucratif mentionnés à l'article 23 de la présente loi". »

La parole est à M. Denis Jacquat, pour soutenir l'amendement n° 687.

M. Denis Jacquat. L'article 30 exonère de la taxe les sociétés HLM et les SEM. Notre amendement tend à étendre l'exonération aux logements vacants détenus par des associations ou organismes dont l'objet est le logement des personnes défavorisées, agréés par l'Etat. Il faut prendre en compte l'action de ces associations.

M. le président. La parole est à M. Claude Billard, pour soutenir l'amendement n° 753.

M. Claude Billard. Effectivement, le deuxième alinéa de l'article 30 dispose que sont exonérés de la taxe les logements détenus par les organismes d'HLM et les sociétés d'économie et destinés à être attribués sous condition de ressources.

Il nous paraît équitable, donc sage, d'exonérer également, et dans les mêmes conditions, les associations et organismes à but non lucratif détenant des logements destinés à des personnes défavorisées, et agréés à ce titre par le préfet. Même si des situations de ce genre sont peu fréquentes, il nous semblerait injuste que de telles associations soient contraintes à payer une taxe qui amputerait d'autant leurs moyens financiers pour lutter contre l'exclusion.

Telles sont, mes chers collègues, les raisons pour lesquelles je vous propose d'adopter cet amendement.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Avis défavorable. C'est faire injure à ces associations que de penser qu'elles peuvent volontairement garder des logements vacants plus de deux ans.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est convaincu qu'il ne s'agit pas de rétention délibérée : il n'y a donc pas de taxe.

Les auteurs des deux amendements peuvent être parfaitement rassurés : leurs propositions sont satisfaites.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 687.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 753.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Devedjian a présenté un amendement, n° 242, ainsi rédigé :

« Compléter le II du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts par les mots : "à l'exception des personnes qui ne sont propriétaires que d'un seul logement". »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Il s'agit toujours des personnes physiques, mais qui n'ont qu'un seul logement. Monsieur le secrétaire d'Etat, vous nous avez dit qu'il était peu probable qu'elles soient soumises à la taxe. Dès lors, pourquoi ne pas les faire échapper au dispositif ? Puisqu'elles ne sont pas soumises, à la taxe, vous ne risquez rien !

M. Georges Sarre. Elles non plus ! *(Sourires.)*

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Avis défavorable. Nous savons que 63 % des propriétaires personnes physiques n'ont qu'un seul logement. Les exonérer serait réduire l'efficacité d'une taxe déjà inefficace nous dit-on !

M. Patrick Devedjian. Ah, elles seront touchées !

M. le secrétaire d'Etat au logement. Elles seront touchées s'il y a rétention délibérée.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Avis conforme à celui de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 242.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Jambu, Mme Jacquaint, M. Brard, M. Hage et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 840, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le IV du texte pour l'article 232 du code général des impôts :

« IV. – L'assiette de la taxe est équivalente au loyer moyen au mètre carré pratiqué dans le secteur géographique du logement concerné multiplié par la superficie de ce dernier, elle est égale à deux mois de loyer dès que les conditions de perception de la taxe sont réunies ; ce montant est majoré de 12 % la deuxième année d'imposition et de 15 % à compter de la troisième année. »

La parole est à M. Bernard Birsinger.

M. Bernard Birsinger. Nous approuvons pleinement le dispositif de l'article 30 sanctionnant la vacance spéculative. Une taxation sans discernement serait préjudiciable aux propriétaires : tous ne sont pas des spéculateurs, loin s'en faut. Nombre de logements restent vacants parce qu'ils nécessitent de lourds travaux de réhabilitation que leurs propriétaires ne peuvent financer.

La mise sur le marché de ce parc de logements inoccupés correspond à un besoin auquel il convient de répondre en valorisant mieux le rôle et les missions de l'ANAH. Ne serait-il pas possible d'envisager un programme pluriannuel spécifique, comme on l'a décidé pour la réhabilitation des logements sociaux ?

Notre amendement vise à pénaliser davantage la vacance spéculative. Que le propriétaire concerné ait à payer, dès la première année, l'équivalent de deux mois d'un loyer correspondant au loyer moyen pratiqué dans le secteur géographique de son implantation ne nous paraît pas excessif. Non seulement la taxe doit être significative, mais elle doit marquer plus encore, la volonté politique de mettre fin à des pratiques inacceptables sur le plan social.

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. Elle a considéré qu'il fallait s'en tenir à l'équilibre du texte, dans la rédaction gouvernementale.

Les modalités de calcul de la taxe, certes plus dissuasives, sont particulièrement complexes.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Trop grande complexité, difficulté d'application. Comment définir un « loyer moyen » ? Vous voyez tous les contentieux possibles. Je crois qu'il faut en rester à un dispositif simple.

Mme Janine Jambu. Pourtant, il y a un problème réel !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 840.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Jambu, Mme Jacquaint, M. Brard, M. Hage et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 841, ainsi rédigé :

« Dans le V du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, substituer aux mots : "trente jours", les mots : "huit mois". »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Cet amendement est déposé dans le même esprit que les précédents.

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 l'amendement n° 841.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Brard, Mme Jambu, Mme Jacquaint, M. Hage et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 749, ainsi rédigé :

« Dans le V du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, substituer aux mots : "trente jours consécutifs", les mots : "trois mois". »

Mme Muguette Jacquaint. 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 l'amendement n° 749.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Sarre a présenté un amendement, n° 446, ainsi rédigé :

« Dans le V du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts substituer aux mots : "de chacune des deux années de la période de référence", les mots : "de la période de référence d'une année". »

La parole est à M. Georges Sarre.

M. Georges Sarre. Je vous rappelle amicalement, monsieur le secrétaire d'Etat, qu'en politique nous avons le choix entre nous répéter ou nous contredire. Rude tâche !

M. Lionel Luca. On peut faire les deux !

M. Patrick Devedjian. Mais aussi se taire...

M. Georges Sarre. Oui, mais ce n'est pas votre fort ! *(Sourires.)*

Cet amendement tend à renforcer l'efficacité de la taxe sur les logements vacants pour favoriser leur mise en location et donc l'accroissement de l'offre locative. Nous ne connaissons pas le produit potentiel de cette taxe, mais il me semble qu'il pourrait être affecté, par exemple, au financement de programmes de réquisitions pour en alléger le coût – un coût dont M. le rapporteur s'est fait l'écho plusieurs fois.

Si on veut mettre en œuvre le droit au logement, je vous le dis comme je le pense, il faut s'en donner les moyens. Je vous invite donc, chers collègues, à voter cet amendement.

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement*. Avis défavorable. Nous avons déjà dit que nous préférons nous en tenir à l'équilibre du texte dans la rédaction gouvernementale. La majorité de la commission n'a pas souhaité s'en écarter.

M. Germain Gengenwin. C'est vraiment la réponse passe-partout !

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. L'auteur lui-même nous signale qu'il s'agit d'un amendement de conséquence de son amendement n° 445 qui n'a pas été adopté.

M. Georges Sarre. Je ne l'avais pas dit ! (*Sourires.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 446.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Devedjian et M. Meyer ont présenté un amendement, n° 193, ainsi rédigé :

« Compléter le VI du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts 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. Je propose que la taxe ne soit pas due lorsque la vacance du logement résulte de la mise en vente de celui-ci. Ce n'est pas prévu dans le texte.

M. Alfred Recours. Déjà satisfait !

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement*. Avis défavorable. C'est bien dans le texte.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Proposition satisfaite.

M. le président. Retirez-vous l'amendement, monsieur Devedjian ?

M. Patrick Devedjian. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 193 est retiré.

M. Devedjian a présenté un amendement, n° 244, ainsi rédigé :

« Compléter le VI du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts 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. Cet amendement-là n'est pas satisfait ! Il s'agit d'exonérer de la taxe le propriétaire en déplacement professionnel pour un an ou plus, par exemple le cadre d'entreprise envoyé pour une durée indéterminée à l'étranger par son entreprise.

M. Alfred Recours. Amendement satisfait : la taxe n'est exigible qu'au bout de deux ans !

M. Patrick Devedjian. Mais ce cadre ne sait pas combien de temps il va rester à l'étranger ; sa mission peut durer deux ans. Il n'y a pas de raison qu'il loue son logement pour une durée qu'il ignore !

M. Alfred Recours. Attention au squat !

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

M. Alain Cacheux, *rapporteur pour le logement*. Avis défavorable.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Je fais simplement observer à l'auteur de l'amendement que, dans le cas d'espèce, le propriétaire, ne rend pas son logement inhabitable. Il reste donc soumis à la taxe d'habitation qui n'est pas cumulative avec la taxe sur la vacance.

M. Patrick Devedjian. Si l'appartement est meublé !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 244.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Meyer et M. Devedjian ont présenté un amendement, n° 192, ainsi rédigé :

« Compléter le VI du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts par la phrase suivante :

« La taxe n'est pas due lorsque le propriétaire réserve le logement à l'habitation de ses enfants. »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Je propose d'exonérer le propriétaire qui réserve le logement à l'habitation de ses enfants.

M. Daniel Marcovitch. Combien de temps à l'avance ? Enfants nés ou à naître ?

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. Même avis. Il va de soi que, si les enfants sont occupants, ils sont redevables de la taxe d'habitation et il n'y a pas de taxe sur la vacance.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 192.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Meyer et M. Devedjian ont présenté un amendement, n° 191, ainsi rédigé :

« Compléter le VI du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, par la phrase suivante :

« La taxe n'est pas due lorsque le propriétaire a été victime d'un locataire parti en laissant une dette de loyer. »

La parole est à M. Patrick Devedjian.

M. Patrick Devedjian. Je propose d'exonérer le propriétaire qui, victime d'un locataire parti en laissant une dette importante de loyer, se sent fortement échaudé.

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. Même avis. Le Gouvernement travaille à la mise en place des garanties de loyers.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 191.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Devedjian, Meyer et Chabert ont présenté un amendement, n° 197, ainsi rédigé :

« Compléter le VI du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts 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. Avez-vous envisagé le cas du propriétaire victime d'un locataire qui lui a laissé un logement dégradé ? C'est bien fait pour lui, n'est-ce pas ? *(Sourires.)*

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Défavorable. On aura examiné tous les cas de figure. *(Sourires.)*

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Ce propriétaire découvrira avec intérêt le bail à réhabilitation. *(Sourires.)*

M. Patrick Devedjian. Quel cynisme !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 197.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 842 est retiré par le groupe communiste.

Sur l'article 30, je suis saisi par le groupe du Rassemblement pour la République d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé d'ores et déjà dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

M. Devedjian a présenté un amendement, n° 245, ainsi rédigé :

« Dans le VIII du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts, 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. Quand le logement est inhabité, je suis d'accord avec vous la taxe d'habitation n'est pas payée. Dans ce cas, la perte est pour la collectivité locale.

Or la nouvelle taxe que vous créez ne vient pas compenser la perte de recettes pour la collectivité locale puisque vous la versez à l'ANAH. C'est tout à fait inéquitable ! La taxe créée en compensation de celle qui n'est pas payée doit aller logiquement dans la caisse de la collectivité locale, seule vraie perdante dans l'opération.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Défavorable. L'affectation à l'ANAH du produit de la taxe sur la vacance aura au moins le mérite de conforter les ressources de cette dernière : leur insuffisance était d'ailleurs dénoncée par nos collègues, même si, dans l'écart entre le produit de la taxe additionnelle et le montant de la subvention d'investissement, nous avons le sentiment que les amis de M. Devedjian ont beaucoup plus péché que les nôtres.

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

M. le secrétaire d'Etat au logement. Toute opération de remise en location d'un logement vacant se fait en deux temps.

D'abord, il faut réaliser des travaux. Donner quelques moyens complémentaires à l'ANAH est donc légitime ; en plus, le produit de la taxe sur la vacance retourne ainsi en partie aux propriétaires qui la paient.

Une fois les travaux faits, le logement est occupé et la commune prélève la taxe d'habitation qu'elle n'aurait pas perçue si le logement était resté durablement vacant.

Le dispositif est à double détention avec deux affectations qui ont, me semble-t-il, chacune leur logique.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 245.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Delnatte a présenté un amendement, n° 660, ainsi rédigé :

« Compléter le VIII du texte proposé pour l'article 232 du code général des impôts par les mots : "et ne peut être ponctionné par l'Etat". »

La parole est à M. Patrick Devedjian, pour soutenir cet amendement.

M. Patrick Devedjian. Il est 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. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 660.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 30 du projet de loi.

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 délégué, les boîtiers ayant été couplés à cet effet.

Le scrutin est ouvert.

M. le président. Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	74
Nombre de suffrages exprimés	74
Majorité absolue	38
Pour l'adoption	60
Contre	14

L'Assemblée nationale a adopté.

Après l'article 30

M. le président. M. Dominati a présenté un amendement, n° 49, ainsi libellé :

« Après l'article 30, insérer l'article suivant :

« Il est inséré après l'article 231 *ter* du code général des impôts un nouvel article 231 *ter* A ainsi rédigé :

« Art. 231 *ter* A. – Pour les locaux à usage de bureaux, vacants depuis plus d'un an, les tarifs de la taxe mentionnée à l'article 231 *ter*, sont doublés.

« Toutefois, ce doublement n'est pas effectué lorsque le propriétaire s'engage à transformer les locaux en logements, dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle les locaux sont devenus vacants depuis plus d'un an. »

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

M. Denis Jacquat. Il est 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. Avis défavorable.

Je voudrais simplement ajouter à ce que j'avais dit à M. Devedjian, à propos du zonage créateur d'inégalités que sur la référence sur les loyers n'était peut-être pas la plus pertinente : mais le précédent existe dans la taxation sur les bureaux, qui n'affecte qu'une liste de communes et non pas toute la France. Il n'y a pas de problème sur ce point.

M. Patrick Devedjian. Je reconnais que l'argument est meilleur !

M. le secrétaire d'Etat au logement. C'est un de vos collègues qui me l'a donné, monsieur le député !

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

M. le président. MM. Gengenwin, Weber, Coussaint et Perrut ont présenté un amendement, n° 469, ainsi libellé :

« Après l'article 30, insérer l'article suivant :

« I. – Après l'article 1391 A du code général des impôts, il est inséré un article 1392 ainsi rédigé :

« Art. 1392. – Les contribuables peuvent obtenir un dégrèvement de la taxe foncière en cas de fin de la vacance des logements visés à l'article 232 du code général des impôts, par suite de remise sur le marché locatif de locaux en bon état.

« Ce dégrèvement est dégressif sur trois ans de 100 %, 75 % et 50 % à partir de l'année suivant celle de la fin de la vacance et est réservé aux contribuables dont le revenu net imposable par part ne dépasse pas le montant supérieur de la deuxième tranche d'imposition de l'impôt sur le revenu. »

« II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales sera compensée par le relèvement à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement.

« La perte de recettes pour l'Etat sera compensée par le relèvement à due concurrence des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. Par cet amendement, nous proposons une incitation à la remise des logements en location. Les logements peuvent rester vides parce qu'ils ne trouvent pas de clients, mais aussi parce qu'ils ont besoin d'être rénovés, ce qui arrive fréquemment lorsque le locataire change.

Pour inciter les propriétaires à effectuer des travaux, nous proposons une exonération dégressive pendant trois ans de la taxe foncière pour les petits propriétaires privés à revenus modestes procédant à une remise en état de leur bien.

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

M. Alain Cacheux, rapporteur pour le logement. Avis défavorable. La commission a estimé que les dispositifs d'aide en vigueur pour les propriétaires, en particulier ceux de l'ANAH, voire le bail à réhabilitation, même s'ils sont sans doute insuffisants, sont déjà très significatifs.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 469.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Mme Nicole Catala a présenté un amendement, n° 823, ainsi libellé :

« Après l'article 30, insérer l'article suivant :

« I. – Après le III de l'article 1414 du code général des impôts, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« III bis. – Les bénéficiaires de l'allocation de solidarité spécifique visée à l'article L. 351-10 du code du travail sont dégrévés d'office de la taxe d'habitation afférente à leur résidence principale lorsqu'ils occupent cette habitation dans les conditions prévues à l'article 1390 et lorsque le montant des revenus de l'année précédente n'excède pas la limite prévue à l'article 1417. »

« II. – Le prélèvement sur les recettes de l'Etat institué par le II de l'article 21 de la loi n° 91-1322 du 30 décembre 1991 (loi de finances pour 1992) est majoré à due concurrence de la perte de recettes des collectivités territoriales.

« III. – La perte de recettes pour l'Etat est compensée à due concurrence par une majoration des droits visés aux articles 575 et 575 A du code des impôts. »

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. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 823.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI

M. le président. J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. le Premier ministre, un projet de loi relatif aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

Ce projet de loi, n° 900, est renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, en application de l'article 83 du règlement.

4

DÉPÔT DE PROPOSITIONS DE LOI

M. le président. J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Edouard Landrain et plusieurs de ses collègues, une proposition de loi relative à la création de crèches dans les communes de moins de 20 000 habitants.

Cette proposition de loi, n° 885, est renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Maxime Gremetz et plusieurs de ses collègues, une proposition de loi tendant à accorder la retraite anticipée pour les anciens combattants, chômeurs en fin de droits, justifiant de quarante années de cotisations diminuées du temps passé en Afrique du Nord.

Cette proposition de loi, n° 886, est renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Alain Moyne-Bressand, une proposition de loi tendant à instaurer un système d'indemnisation des citoyens pour les troubles qu'ils subissent du fait de l'implantation d'un ouvrage public nouveau.

Cette proposition de loi, n° 887, est renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Alain Moyne-Bressand, une proposition de loi visant à favoriser le travail à temps partiel des parents de jeunes enfants.

Cette proposition de loi, n° 888, est renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Alain Moyne-Bressand, une proposition de loi tendant à la création d'un fonds de soutien aux détaillants en carburant.

Cette proposition de loi, n° 889, est renvoyée à la commission de la production et des échanges, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Alain Moyne-Bressand, une proposition de loi tendant au développement des sociétés de capital-risque.

Cette proposition de loi, n° 890, est renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du Plan, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Guy Drut, une proposition de loi relative au vote par procuration pour la désignation des électeurs sénatoriaux.

Cette proposition de loi, n° 891, est renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Roland Carraz et plusieurs de ses collègues, une proposition de loi modifiant les conditions d'obtention des majorations de retraite pour enfants.

Cette proposition de loi, n° 892, est renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. André Aschieri et plusieurs de ses collègues, une proposition de loi tendant à la reconnaissance par le Gouvernement français du génocide du peuple arménien.

Cette proposition de loi, n° 893, est renvoyée à la commission des affaires étrangères, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Maxime Gremetz, une proposition de loi relative à des mesures d'urgence pour lutter contre les délocalisations.

Cette proposition de loi, n° 894, est renvoyée à la commission de la production et des échanges, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Didier Migaud et plusieurs de ses collègues, une proposition de loi relative à la reconnaissance du génocide arménien de 1915.

Cette proposition de loi, n° 895, est renvoyée à la commission des affaires étrangères, en application de l'article 83 du règlement.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Georges Sarre et plusieurs de ses collègues, une proposition de loi visant à réglementer l'acquisition, la détention et le transport d'armes.

Cette proposition de loi, n° 896, est renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, en application de l'article 83 du règlement.

5

DÉPÔT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Didier Migaud, un rapport, n° 884, fait au nom de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Jean Le Garrec, un rapport, n° 898, fait au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales en vue de la lecture définitive du projet de loi d'orientation et d'incitation relatif à la réduction du temps de travail.

J'ai reçu, le 13 mai 1998, de M. Renaud Muselier, un rapport, n° 899, fait au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales sur la proposition de loi de M. Bernard Pons portant généralisation du chèque-vacances et modifiant l'ordonnance n° 82-283 du 26 mars 1982 (n° 218).

6

DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

M. le président. J'ai reçu, le 13 mai 1998, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, modifié par le Sénat, instituant une commission consultative du secret de la défense nationale.

Ce projet de loi, n° 901, est renvoyé à la commission de la défense nationale et des forces armées, en application de l'article 83 du règlement.

7

**DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI
REJETÉ PAR LE SÉNAT**

M. le président. J'ai reçu, le 13 mai 1998, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi d'orientation et d'incitation relatif à la réduction du temps de travail, adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture, et qui a fait l'objet d'un vote de rejet en nouvelle lecture par le Sénat au cours de sa séance du 12 mai 1998.

Ce projet de loi, n° 897, est renvoyé à commission des affaires culturelles, familiales et sociales, en application de l'article 83 du règlement.

8

**ORDRE DU JOUR
DES PROCHAINES SÉANCES**

M. le président. Aujourd'hui, à quinze heures, première séance publique :

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi d'orientation, n° 780, 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° 856, tomes I à IV).

A vingt et une heures, deuxième séance publique :

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

La séance est levée.

(La séance est levée le jeudi 14 mai 1998 à zéro heure cinquante.)

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

**REQUÊTE EN CONTESTATION
D'OPÉRATIONS ÉLECTORALES**

Communication du Conseil constitutionnel
en application de l'article L.O. 181 du code électoral

CIRCONSCRIPTION	NOM DU DÉPUTÉ dont l'élection est contestée	NOM DU REQUÉRANT
Var (1 ^{re})	Mme Odette Casanova	Cendrine Le Chevallier

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL de la 2^e séance du mercredi 13 mai 1998

SCRUTIN (n° 110)

sur l'article 30 du projet de loi d'orientation relatif à la lutte contre les exclusions (création d'une taxe sur les logements vacants).

Nombre de votants	74
Nombre de suffrages exprimés	74
Majorité absolue	38
Pour l'adoption	60
Contre	14

L'Assemblée nationale a adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe socialiste (251) :

Pour : 52 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 : 8 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Groupe U.D.F. (112) :

Contre : 6 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non-votant : M. André **Santini** (président de séance).

Groupe communiste (36) :

Pour : 6 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 (3).

