

ASSEMBLÉE NATIONALE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

11^e Législature

SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000

COMPTE RENDU INTÉGRAL
DES SÉANCES DU JEUDI 29 JUIN 2000
(104^e jour de séance de la session)



SOMMAIRE GÉNÉRAL

1 ^{re} séance	6101
2 ^e séance	6155
3 ^e séance	6229

ASSEMBLÉE NATIONALE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

11^e Législature

SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000

242^e séance

COMPTE RENDU INTÉGRAL

1^{re} séance du jeudi 29 juin 2000



SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE M. PHILIPPE HOUILLON

1. Demande de suspension de séance (p. 6105).

M. Daniel Marcovitch.

Suspension et reprise de la séance (p. 6105)

2. Solidarité et renouvellement urbains. – Suite de la discussion, en nouvelle lecture, d'un projet de loi (p. 6105).

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 6105)

Article 25 (*suite*) (p. 6105)

Amendements n^{os} 225 de la commission de la production et 497 de M. Poignant : MM. Patrick Rimbart, rapporteur de la commission de la production ; Serge Poignant, Claude Bartolone, ministre délégué à la ville ; Marc-Philippe Daubresse, Etienne Pinte.

Sous-amendements à l'amendement n^o 225 :

Sous-amendement n^o 462 de M. Daubresse : MM. Marc-Philippe Daubresse, le rapporteur, le ministre, Daniel Marcovitch, Etienne Pinte. – Rejet.

Sous-amendements n^o 463 de M. Daubresse et 495 corrigé de M. Carrez : MM. Marc-Philippe Daubresse, Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre, Pierre Cardo. – Rejets.

Sous-amendement n^o 493 corrigé de M. Carrez : M. Gilles Carrez.

Sous-amendement n^o 494 corrigé de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre, Pierre Cardo, Etienne Pinte, Mme Janine Jambu. – Rejet du sous-amendement n^o 493 corrigé.

MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet du sous-amendement n^o 494 corrigé.

Sous-amendement n^o 496 corrigé de M. Poignant : MM. Serge Poignant, le rapporteur, le ministre, Pierre Cardo. – Rejet.

Sous-amendement n^o 597 de M. Pinte : MM. Etienne Pinte, le rapporteur, le ministre, Pierre Cardo. – Rejet.

Sous-amendement n^o 596 de M. Pinte : MM. Etienne Pinte, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'amendement n^o 225 ; l'amendement n^o 497 n'a plus d'objet.

Amendements identiques n^{os} 376 de M. Guibal et 498 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 499 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 226 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 454 de M. Daubresse : M. Marc-Philippe Daubresse.

Amendements n^{os} 455 et 456 de M. Daubresse : MM. Marc-Philippe Daubresse, le rapporteur, le ministre, Etienne Pinte, Alain Cacheux. – Rejet des amendements n^{os} 454, 455 et 456.

Amendement n^o 457 de M. Daubresse : MM. Marc-Philippe Daubresse, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 227 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 470 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 506 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 228 de la commission : M. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 229 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 230 de la commission, avec les sous-amendements n^{os} 464 et 465 de M. Daubresse : MM. le rapporteur, le ministre, Marc-Philippe Daubresse. – Rejet du sous-amendement n^o 464.

MM. Marc-Philippe Daubresse, le rapporteur, le ministre. – Rejet du sous-amendement n^o 465 ; adoption de l'amendement n^o 230.

Amendement n^o 231 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 371 de M. Pinte : M. Etienne Pinte.

Amendements n^{os} 372, 373, 374 et 375 de M. Pinte : MM. Etienne Pinte, le rapporteur, le ministre. – Rejet des amendements n^{os} 371, 372, 373, 374 et 375.

Amendement n^o 232 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 233 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 492 de M. Carrez : MM. Serge Poignant, le rapporteur, le ministre, Etienne Pinte. – Rejet.

Amendement n^o 500 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre, Pierre Cardo. – Rejet.

Amendement n^o 501 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 502 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 503 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre, Etienne Pinte. – Rejet.

Amendement n^o 234 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 589 de M. Rimbart : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 235 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 236 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre.

Sous-amendement n^o 534 de M. Daubresse : MM. Marc-Philippe Daubresse, le rapporteur, le ministre, Pierre Cardo. – Rejet.

Sous-amendement n^o 535 de M. Daubresse : MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Sous-amendement n^o 536 de M. Daubresse : MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Sous-amendement n^o 564 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Sous-amendement n° 564 repris par M. Daubresse : MM. Marc-Philippe Daubresse, Pierre Cardo, Gilles Carrez. – Rejet.

Sous-amendement n° 537 de M. Daubresse : MM. Marc-Philippe Daubresse, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Sous-amendement n° 538 de M. Daubresse : M. Marc-Philippe Daubresse. – Retrait.

Sous-amendement n° 598 de M. Pinte : MM. Etienne Pinte, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'amendement n° 236.

Amendement n° 237 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre.

Sous-amendement n° 540 de M. Daubresse : MM. Marc-Philippe Daubresse, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Sous-amendement n° 630 de M. Cardo : MM. Pierre Cardo, le rapporteur, le ministre, Daniel Marcovitch, Gilles Carrez. – Adoption.

Sous-amendement n° 539 de M. Daubresse : MM. Marc-Philippe Daubresse, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'amendement n° 237 modifié.

Les amendements n°s 504 et 505 de M. Carrez n'ont plus d'objet.

Amendement n° 238 de la commission, avec le sous-amendement n° 531 de M. Daubresse : MM. le rapporteur, le ministre, Marc-Philippe Daubresse. – Retrait du sous-amendement ; adoption de l'amendement.

Amendement n° 239 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Gilles Garrez.

Sous-amendement n° 426 de Mme Jambu : Mme Janine Jambu, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Sous-amendement n° 491 de M. Carrez : MM. Gilles Carrez, le rapporteur, le ministre, Jacques Myard, Pierre Cardo. – Rejet.

Adoption de l'amendement n° 239.

Adoption de l'article 25 modifié.

Après l'article 25 (p. 6131)

Amendement n° 240 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Articles 25 *bis* A et 25 *ter* A. – Adoption (p. 6131)

Article 25 *quater* (p. 6131)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendements n°s 562 rectifié de Mme Jambu et 241 de la commission : MM. Michel Vaxès, le rapporteur, Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement. – Retrait de l'amendement n° 532 rectifié.

M. le rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 241.

L'article 25 *quater* demeure supprimé.

Article 25 *quinquies* – Adoption (p. 6133)

Article 25 *sexies* (p. 6133)

Amendement n° 242 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 477 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 385 rectifié de M. Decaudin, avec le sous-amendement n° 599 du Gouvernement : MM. Philippe Decaudin, le rapporteur, le ministre, Etienne Pinte. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 388 de M. Decaudin, avec le sous-amendement n° 600 du Gouvernement : MM. Philippe Decaudin, le rapporteur, le ministre. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 387 de M. Decaudin : MM. Philippe Decaudin, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 25 *sexies* modifié.

Après l'article 25 *sexies* (p. 6135)

Amendement n° 244 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Article 26 (p. 6135)

Amendement n° 560 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 561 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 386 de M. Borel : MM. le rapporteur, le ministre, Etienne Pinte. – Adoption.

Adoption de l'article 26 modifié.

Articles 26 *bis* A et 26 *bis* B. – Adoption (p. 6137)

Article 26 *bis* (p. 6137)

Amendement n° 245 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 246 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 26 *bis* modifié.

Article 26 *quater*. – Adoption (p. 6137)

Article 27 (p. 6137)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendements n°s 247 de la commission et 627 de M. Marcovitch : MM. le rapporteur, Daniel Marcovitch, le ministre. – Retrait de l'amendement n° 627 ; adoption de l'amendement n° 247.

L'article 27 est rétabli et se trouve ainsi rédigé.

Article 27 *bis* – Adoption (p. 6138)

Article 28 (p. 6139)

Amendement n° 633 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. – Adoption.

L'amendement n° 517 de M. Proriol n'a plus d'objet.

Amendements n°s 248 de la commission et 568 du Gouvernement : M. le rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 248.

M. le ministre. – Retrait de l'amendement n° 568.

Amendement n° 634 corrigé du Gouvernement : M. le ministre, le rapporteur. – Adoption.

L'amendement n° 249 de la commission n'a plus d'objet.

Amendement n° 250 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 519 corrigé de M. Proriol : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 542 de M. Chabert : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 251 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 28 modifié.

Article 28 *bis* (p. 6141)

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 252 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

L'article 28 *bis* est rétabli et se trouve ainsi rédigé.

Article 29 (p. 6142)

Amendement n° 253 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 254 de la commission : M. le rapporteur. – Retrait.

Amendement n° 255 de la commission, avec le sous-amendement n° 636 du Gouvernement : Mme Janine Jambu, MM. le ministre, le rapporteur. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendements n°s 515 de M. Dumont et 521 de Mme Jambu : M. Daniel Marcovitch, Mme Janine Jambu, M. le rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 521.

M. Daniel Marcovitch. – Retrait de l'amendement n° 515.

Adoption de l'article 29 modifié.

Article 30 (p. 6143)

Amendement n° 256 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 257 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendements n°s 482 de M. Proriol et 258 de la commission : MM. Jean Proriol, le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n° 482 ; adoption de l'amendement n° 258.

Amendement n° 259 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 260 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 516 de M. Dumont : Mme Odile Saugues, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Adoption de l'article 30 modifié.

Article 30 *bis* A (p. 6145)

Amendement n° 46 de M. Marchand : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 30 *bis* A modifié.

Article 30 *bis* B (p. 6146)

Amendement n° 261 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 47 de M. Marchand : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 30 *bis* B modifié.

Article 30 *bis*. – Adoption (p. 6146)

Article 30 *ter* (p. 6146)

Amendement n° 262 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 30 *ter* modifié.

Article 30 *quater*. – Adoption (p. 6147)

Article 31 (p. 6147)

Amendements n°s 263 de la commission et 401 de M. Michel Bouvard : MM. le rapporteur, Michel Bouvard. – Retrait de l'amendement n° 401. M. le ministre. – Adoption de l'amendement n° 263.

Amendement n° 264 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 265 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 266 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 267 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 268 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 269 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 270 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 271 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 272 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 273 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 274 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 275 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 276 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 277 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 31 modifié.

Article 32 (p. 6151)

Amendement n° 522 de Mme Jambu : Mme Janine Jambu, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 278 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 32 modifié.

Après l'article 32 (p. 6152)

Amendement n° 635 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Gilles Carrez. – Adoption.

Après l'article 34 (p. 6153)

Amendement n° 402 de M. Michel Bouvard : MM. Michel Bouvard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Les articles 35 à 59 sont réservés jusqu'après l'article 91.

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

3. **Ordre du jour des prochaines séances** (p. 6153).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENCE DE M. PHILIPPE HOUILLON,
vice-président

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

1

DEMANDE DE SUSPENSION DE SÉANCE

M. Daniel Marcovitch. Je demande la parole, monsieur le président.

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

M. Daniel Marcovitch. Je demande une suspension de séance de dix minutes, afin de réunir mon groupe, monsieur le président.

M. le président. La suspension est de droit.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.
(*La séance, suspendue, est reprise à neuf heures quinze.*)

M. le président. La séance est reprise.

2

SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS

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

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, en nouvelle lecture, du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains (n^{os} 2408, 2481).

Discussion des articles (*suite*)

M. le président. Hier matin, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée, dans l'article 25, aux amendements n^{os} 225 et 497, pouvant être soumis à une discussion commune.

Article 25 (*suite*)

M. le président. Je rappelle les termes de l'article 25 :
« Art. 25. – La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions particulières à certaines agglomérations

« Art. L. 302-5. – Les dispositions de la présente section sont applicables aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui :

« – sont membres d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune centre de plus de 15 000 habitants, compétentes en matière de programme local de l'habitat dans le périmètre duquel le nombre de logements à vocation sociale représente au 1^{er} janvier de la pénultième année moins de 20 % des résidences principales ;

« – ou, à défaut, font partie, au sens du recensement général de la population, d'une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre de logements à vocation sociale représente au 1^{er} janvier de la pénultième année moins de 20 % des résidences principales.

« Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsque le nombre d'habitants de la communauté ou de l'agglomération a diminué entre les deux derniers recensements de la population.

« Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux communes dont le nombre de logements locatifs sociaux, tels que définis aux articles L. 322-17 et 322-18 du code de l'urbanisme, représentait au 31 décembre 1995 20 % et plus des résidences principales au sens de l'article 1411 du code général des impôts.

« Les communes faisant partie d'un parc naturel régional sont exclues de l'application des dispositions de la présente section.

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles 7-1 à 7-4 de la loi n^o 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

« Les logements à vocation sociale retenus pour l'application du présent article sont :

« 1^o A *Supprimé* ;

« 1^o Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

« 2° Les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux autres bailleurs définis au quatrième alinéa de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

« 2° *bis* Les logements en accession sociale à la propriété pendant les dix années suivant la date de leur acquisition, notamment ceux ayant bénéficié d'un prêt à l'accession à la propriété ou, dans le cadre d'un prêt à taux zéro, d'un différé de remboursement de 100 % et de 75 % ;

« 2° *ter* Les logements financés par un prêt locatif intermédiaire lorsqu'ils sont inclus dans un programme collectif de construction de logements locatifs sociaux conventionnés ou lorsqu'ils sont réalisés dans une commune où la charge foncière au mètre carré dépasse un certain montant pour les communes visées par la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille, Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale, le pourcentage des logements financés par un programme locatif intermédiaire ne peut dépasser 30 % des objectifs définis par le programme local de l'habitat visé à l'article L. 302-1 ;

« 2° *quater* Les logements construits par des personnes morales de droit privé et financés par des prêts du Crédit foncier de France ;

« 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

« 4° Les logements locatifs sociaux appartenant à d'autres bailleurs et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2, pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

« 5° Les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 et publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier ;

« 6° Les logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées, les logements-foyers dénommés « résidences sociales », les logements-foyers hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants, les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale ;

« 7° Les logements soumis à la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, dont les locataires sont exonérés partiellement ou totalement de la taxe d'habitation.

« Les logements locatifs sociaux, visés au présent article, construits ou acquis et améliorés à l'aide de prêt locatif aidé très social ou d'intégration sont assortis d'un coeffi-

cient de majoration de 2 pour le calcul du nombre total de logements locatifs sociaux, en application du premier alinéa.

« Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

« En cas d'aliénation, par les organismes propriétaires ou bailleurs, de tout ou partie des logements sociaux existants ou à venir, intervenue dans les cinq années précédant la publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains ou à intervenir, en vue d'une mutation en accession à la propriété au bénéfice d'acquéreurs personnes morales ou physiques, conduisant à la sortie du patrimoine du secteur d'habitation à loyer modéré, la commune ou le groupement considéré conservera le bénéfice desdits logements dans le calcul du taux de 20 %.

« *Art. L. 302-5-1.* - Dans les communes visées à l'article L. 302-5, les personnes morales, propriétaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir chaque année avant le 1^{er} juin, au représentant de l'Etat dans le département, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires au 1^{er} janvier de l'année en cours.

« Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 10 000 francs recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

« Le représentant de l'Etat dans le département communique chaque année à chaque commune visée ci-dessus, avant le 1^{er} septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

« Après examen de ces observations, le représentant de l'Etat dans le département notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

« *Art. L. 302-6.* - En fonction des orientations arrêtées par le schéma de cohérence territoriale, par le plan d'occupation des sols et par le programme local de l'habitat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat fixe, après avis du conseil départemental de l'habitat, un objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune ou des communes membres en vue d'accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale passe à cet effet un contrat d'objectifs avec l'Etat qui définit le montant des engagements financiers de ce dernier. L'objectif de réalisation de logements sociaux ne peut être inférieur au nombre de logements sociaux dont la réalisation est nécessaire pour atteindre 20 % des résidences principales dans les communes visées à l'article L. 302-5. Il ne peut prévoir, sans l'accord des communes concernées, la construction de logements sociaux supplémentaires dans les communes membres d'un établissement public de coopération inter-

communale à fiscalité propre comptant sur le territoire au moins 20 % de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5.

« Le contrat d'objectifs mentionné à l'alinéa précédent précise l'échéancier et les conditions de réalisation de logements sociaux, soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Il définit les conditions de revalorisation de l'habitat locatif social existant.

« L'accroissement net du nombre de logements sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé à l'article L. 302-5 et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Toutefois, cet accroissement net peut être plafonné à 25 % des constructions neuves de logements prévues au cours de la période triennale. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

« Sous réserve des disponibilités foncières sur le ou les territoires concernés, le contrat d'objectifs prévoit, à peine de nullité, dans les conditions prévues à l'article L. 302-8, les pénalités de retard dues par l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a compté ou par la commune qui n'a pas respecté les obligations mises à sa charge. Lorsque les pénalités de retard sont dues par une commune, elles sont versées suivant les modalités prévues à l'article L. 302-7. Lorsqu'elles sont dues par l'établissement public de coopération intercommunale, elles sont versées au fonds d'aménagement urbain.

« *Art. L. 302-7.* – A compter du 1^{er} janvier 2002, une contribution est versée par les communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales, ou de la première fraction de la dotation de solidarité rurale prévue à l'article L. 2334-21 du même code, lorsque le nombre de logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

« Cette contribution est égale à 1 000 francs multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans la commune en application de l'article L. 302-5. Cette contribution ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice au titre des acquisitions immobilières réalisées par celle-ci dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption ayant pour objet la réalisation de logements locatifs sociaux. Le montant de la contribution est pondéré en fonction du potentiel fiscal. Cette pondération s'effectue de la manière suivante : la contribution est égale à 800 francs pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est inférieur à 500 francs l'année de la promulgation de la loi n° du précitée. La contribution n'est pas due lorsqu'elle est inférieure à 50 000 francs.

« La contribution est diminuée du montant des dépenses exposées ou provisionnées par la commune pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains mis par la suite à disposition pour la réalisation de logements sociaux, des participations à la réhabilitation de logements sociaux et des moins-values corres-

pondant à la différence entre le prix de cession de terrains et de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines.

« La contribution est également diminuée du montant des dépenses exposées ou provisionnées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions ou des efforts financiers effectués en faveur des programmes d'accession sociale à la propriété.

« Lorsque la commune est membre d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et dotée d'un programme local de l'habitat, la contribution est versée à la communauté. Elle est utilisée pour financer soit des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements sociaux, soit des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

« A défaut, elle est versée sur un compte foncier bloqué pendant vingt ans, à la perception municipale, en vue d'être utilisée ultérieurement par la commune pour financer des opérations de construction de logements sociaux. Le surplus des dépenses engagées par les communes, par rapport au montant de la contribution, est reporté l'année suivante pour le calcul de la contribution.

« *Art. L. 302-8.* – La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan d'exécution du contrat d'objectifs portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat qui examine la cohérence générale de l'offre de logements sur le territoire départemental et sa répartition sur l'ensemble des zones d'habitat urbain, périurbain et rural. Lorsque les engagements figurant dans le contrat d'objectifs prévu à l'article L. 302-6 n'ont pas été tenus, des pénalités de retard sont applicables. Elles s'élèvent à 15 % du montant de la contribution mentionnée à l'article L. 302-7 la première année, à 30 % la deuxième année et à 50 % la troisième année. Ces pénalités ne peuvent excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« *Art. L. 302-9.* – *Supprimé.*

« *Art. L. 302-10.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre, notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer. »

Je suis saisi de deux amendements n°s 225 et 497, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 225, présenté par M. Rimbart, rapporteur de la commission de la production et des échanges, est ainsi libellé :

« Substituer aux six premiers alinéas du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs

sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé.»

L'amendement n° 497, présenté par M. Poignant, est ainsi rédigé :

« Substituer au premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation les trois alinéas suivants :

« Art. L. 302-5. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui :

« – sont regroupées dans une intercommunalité telle que communauté de communes, communauté d'agglomération ou communauté urbaine, de plus de 50 000 habitants et comprennent au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans lesquelles le nombre de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales ;

« – sont non regroupées en intercommunalité mais font partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, au sens du recensement général de la population, et comprennent au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans lesquelles le nombre de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. »

La parole est à M. le rapporteur de la production et des échanges, pour soutenir l'amendement n° 225.

M. Patrick Rimbart, rapporteur de la commission de la production et des échanges. Monsieur le président, chers collègues, nous abordons là un autre point sensible de cette loi, sur lequel nos divergences se sont longuement exprimées, peut-être trop longuement, car nous nous sommes focalisés sur cet article 25 alors que le texte dont nous débattons est beaucoup plus large. Restreindre le débat à cet article ne permet pas de comprendre l'ampleur de cette loi, qui, comme je l'ai dit, est au service des projets urbains, de nos projets.

Mes amendements tendent à revenir au texte initial de l'Assemblée nationale. Nous avons eu hier une discussion sur cet article, qui est un article fort de la loi, et M. le ministre a répondu. Je voudrais, pour ma part, faire quelques remarques.

Tout d'abord, M. Carrez, M. Pinte, M. Daubresse et M. Cardo n'ont fait que reprendre des arguments que nous avons déjà entendus longuement. Certain d'entre eux sont intéressants et positifs, mais je regrette, monsieur Carrez, que vous n'ayez pas changé d'un pouce dans votre argumentation depuis la dernière fois et que vos arguments aient même été un peu plus sommaires.

Vous expliquez que vous faites de l'information sur cette loi et qu'un certain nombre de maires s'inquiètent ensuite de ses conséquences. Si vous leur dites de manière très caricaturale que, pour atteindre l'objectif dans votre commune, il faudra détruire les pavillons pour bitumer et les remplacer par des barres...

M. Gilles Carrez. C'est ce que m'a dit M. Bartolone !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Non !

M. Gilles Carrez. Si !

M. Claude Bartolone, ministre délégué à la ville. Vous devriez aller vous recoucher ! Cela n'a pas l'air d'aller très bien ce matin !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Si vous leur dites, monsieur Carrez, qu'il faut détruire les pavillons pour construire des barres et bétonner, je comprends leur réaction négative !

Ces 20 % de logements conventionnés, avec des loyers plafonnés, une garantie de ressources, des résidences destinées aux populations aux faibles ressources, qui sont jeunes, ont eu un accident de la vie, ou simplement ne désirent pas ou ne peuvent pas devenir propriétaires compte tenu du prix des pavillons dont vous parlez dans leur commune, peuvent bien entendu, je le rappelle, être des pavillons. Il existe aujourd'hui des pavillons conventionnés et je serais très heureux que, dans votre commune, vous puissiez offrir à une partie de la population à revenu modeste des pavillons agréables dans une ville que je sais agréable.

Cela dit, je me demande si, fondamentalement, le problème est la forme du logement ou les personnes qui y habitent ! Est-ce que ce ne sont pas, au fond, les personnes qui pourraient venir dans ces pavillons, c'est-à-dire des personnes à revenu modeste, qui vous embêtent ? Ne cachez-vous pas cet argument derrière la forme du logement ?

M. Gilles Carrez. C'est ça la caricature !

M. Marc-Philippe Daubresse. C'est vous qui fantasmez, monsieur le rapporteur !

M. le président. Laissez parler le rapporteur, s'il vous plaît !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Vous expliquez par ailleurs, monsieur Carrez, que cela aura pour conséquence d'augmenter les impôts locaux. Personne n'aime augmenter les impôts ?

M. Gilles Carrez. Si vous avez passé la nuit à préparer ça, c'est triste ! Vous auriez mieux fait de regarder le football !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. J'essaie, à partir de vos arguments caricaturaux, de décrypter votre pensée...

M. le ministre délégué à la ville. C'est impossible !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. ... car je pense que vous êtes plus intelligent que vous ne le montrez.

M. le président. Poursuivez, monsieur le rapporteur. Nous avons de nombreux amendements à examiner.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Pensez-vous, monsieur Carrez, que les villes où il y a un taux relativement élevé de logements sociaux, qui ont pris en compte cette solidarité et ont à faire face à des investissements lourds pour les centres sociaux, la culture, les logements, n'ont pas aussi des problèmes ? L'assiette de l'impôt, ce sont trop souvent des revenus modestes. Vos arguments sont donc caricaturaux et n'ont aucun sens. Il ne s'agit pas de sanctionner, de faire ce qui ne se fait plus nulle part ailleurs, il s'agit d'assurer la solidarité entre nos villes.

Monsieur Cardo, vous avez fait une réflexion très intéressante. Effectivement, 20 %, c'est un peu de l'arithmétique et il faut sans doute être plus précis en termes qualitatifs. Il manque un projet de logement social dans ce projet de loi et je pense qu'on pourra le faire évoluer dans le bon sens, avec notamment des outils de programmation comme le PLH.

Je suis peut-être un peu long, mes chers collègues, mais permettez-moi, compte tenu du temps que j'ai passé à travailler sur cette loi, de m'exprimer un minute ou deux de plus que certains.

Vous avez fort bien dit, monsieur Cardo et je l'ai dit dans mon rapport, que cela ne suffira pas de construire 450 000 logements en vingt ans. Nous devons parallèlement agir sur les cités qui ne sont plus aux normes sociales et ne correspondent plus aux besoins de la population qui y habite.

M. Bartolone a entrepris un vaste programme qui s'appelle les grands projets de villes. M. Besson par les outils qu'il a mis à notre disposition, les PLUS, a permis de réhabiliter et d'aménager ces logements. Il a, par ailleurs, dans son programme de démolition-reconstruction, permis d'engager une mutation et d'avoir de nouveaux projets pour ces cités et un nouvel espoir.

Il ne faut pas voir uniquement cet article, il faut voir le triptyque, ces 450 000 logements, les programmes entrepris par ce Gouvernement pour faire évoluer les cités qui ne correspondent plus aux besoins, et aussi, volet sur lequel on n'a pas assez insisté, les copropriétés. Si nous n'y faisons pas garde, ce parc social de fait se détruirait et nous nous retrouverions dans vingt ans à la case départ.

Il y a une logique, une somme d'éléments cohérents pour que la politique de la ville corresponde à l'esprit de cette loi, d'où ce premier amendement, mais aussi les suivants, sur lesquels je ne m'exprimerai donc plus, qui tendent à revenir au texte de l'Assemblée nationale, certains passages ayant été réécrits et des oublis réparés.

M. le président. La parole est à M. Serge Poignant, pour soutenir l'amendement n° 497.

M. Serge Poignant. Je ne vais pas recommencer le débat, rassurez-vous, mais je regrette vraiment que notre rapporteur, après des dizaines d'heures de travail, je le reconnais volontiers, n'ait toujours pas compris notre pragmatisme et notre désir d'aborder la politique sociale du logement plutôt que la politique du logement social. Nous nous sommes très largement exprimés sur cette question.

Avec cet amendement, je veux simplement, encore une fois, être pragmatique. Le projet de loi prévoit que les dispositions de la section s'appliquent aux communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants... Je ne comprends pas pourquoi, lorsqu'il y a intercommunalité définie – communauté de communes, communauté d'agglomérations, communauté urbaine – on ne tient pas compte de ce périmètre pour faire appliquer les dispositions, surtout lorsqu'il y a une communauté urbaine, qui est la plus intégrée avec PLH. Sinon, certaines communes situées dans les périmètres de communauté ne seront pas concernées, alors que d'autres, hors périmètre, le seront. C'est incohérent.

Il n'y a pas de communautés partout. On considérerait l'agglomération au sens du recensement général lorsqu'il n'y a pas de communauté mais on s'en tiendrait au périmètre de la communauté lorsque les communes sont organisées en intercommunalité.

Je ne parle pas ici d'une répartition éventuelle, qui est une autre idée que l'on a défendue par ailleurs, mais seulement du périmètre. Pourquoi ne tient-on pas compte du périmètre de la communauté ?

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 497 ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement, préférant la logique du projet de loi.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 225 et 497 ?

M. le ministre délégué à la ville. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 225 et défavorable à l'amendement n° 497, pour des raisons que j'ai déjà eu l'occasion d'évoquer.

Avec votre amendement, monsieur Poignant, la plupart des EPCI sur lesquelles nous voudrions intervenir sortiraient du champ de la loi, en particulier à Amiens, Avignon, Chambéry, Belfort, Boulogne-sur-Mer, Lille, Lyon, Orléans, Strasbourg, Valenciennes ou Troyes, là où on a le plus besoin d'un rééquilibrage.

M. Serge Poignant. Pas du tout !

M. le président. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. M. le rapporteur n'a pas répondu aux questions que je lui ai posées hier sur la cohérence de cet amendement.

Si j'ai bien compris, en refusant l'amendement de M. Poignant, le rapporteur et le ministre de la ville ne veulent pas raisonner au niveau de l'agglomération mais essayer de procéder à des rééquilibrages à l'intérieur de cette agglomération. Pourquoi l'amendement n° 225 exempté-t-il alors les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population ? C'est raisonner là au niveau de l'agglomération alors qu'il peut y avoir à l'intérieur des communes dont la population a crû.

On peut comprendre que l'on exonère certaines communes car, si la population décroît fortement, la politique de logement à mener n'est pas la même et n'est pas forcément aisée, mais pourquoi raisonner au niveau de l'agglomération et refuser de faire de même pour le périmètre, comme le propose M. Poignant ?

Par ailleurs, on nous explique depuis le début de ce débat qu'il faut essayer de créer davantage de logements sociaux en petites unités de cinquante logements sociaux insérés dans les quartiers. Pourquoi alors ne pas en construire dans les communes de moins de 3 500 habitants, ce qui permettrait une répartition harmonieuse sur le territoire, en fonction, bien sûr, de ce que peuvent représenter les petites communes ? Les petites communes auront la possibilité de le faire, dites-vous. C'est incitatif ! Pourquoi ne pas faire de même pour les plus grandes communes ?

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Toute commune qui fait partie d'une communauté, quelle qu'elle soit, peut être dispensée d'appliquer la loi dès lors qu'entre deux recensements, la population globale a diminué. Ne pourrait-il pas en être de même pour toute commune d'au moins 50 000 habitants dont la population a décliné entre deux recensements et dont le PLH a été approuvé ?

M. le président. J'en arrive aux sous-amendements déposés à l'amendement n° 225.

Le sous-amendement n° 462, présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'amendement n° 225, substituer aux mots : "locatifs sociaux", les mots : "à vocation sociale". »

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. C'est un sous-amendement que j'ai déjà expliqué. Il s'agit de ne pas limiter le champ du logement social au seul logement public type HLM et d'intégrer la notion de logement à vocation sociale introduite par le Sénat, ce qui permet de loger des populations modestes dans une typologie d'habitat diversifié.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Sous ce changement de vocable, il y a une réelle opposition et un procès que vous nous faites en prétendant que nous sommes contre l'accession à la propriété et notamment l'accession sociale.

Je vous rappelle que, pour l'année 1999, nous avons programmé 50 000 logements au titre des PLA et des PLUS, 30 000 au titre des PLAI et PLALM, ce qui fait 80 000, et 117 000 prêts à taux zéro, qui sont un encouragement de l'accession sociale à la propriété.

Si les chiffres ont un sens, ils démontrent bien que nous ne sommes pas contre l'accession sociale à la propriété ! Les 20 % de résidences locatives sociales sont un ballon d'oxygène nécessaire à la bonne organisation du logement dans nos communes.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

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

M. Daniel Marcovitch. Je veux répondre une fois pour toutes sur ce point : 20 % de logements locatifs sociaux, ce n'est pas la totalité du parc social. Je suis d'accord pour intégrer l'accession sociale à la propriété mais soyons alors conséquents et fixons la barre à 40 % !

M. Pierre Cardo. Non !

M. Daniel Marcovitch. Sinon, vous savez très bien que vous n'encouragerez plus que l'accession à la propriété. C'est pour cela que l'on est obligé de mettre cette barre de 20 %, qui n'est pas excessive.

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. L'accession à la propriété sociale, c'est autre chose, mais il me semble que les logements locatifs sociaux du secteur privé, ceux en particulier des personnes exonérées de taxe d'habitation pour insuffisance de ressources, pourraient être intégrés dans cette définition.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 462.

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

M. le président. Les sous-amendements n°s 463 et 495 corrigés peuvent être soumis à une discussion commune.

Le sous-amendement n° 463, présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 225 par l'alinéa suivant :

« Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux communes visées à l'alinéa précédent et faisant partie d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes compétente en matière

de programme local de l'habitat, dès lors qu'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ont déjà atteint les objectifs fixés par la loi, et que le nombre total de logements à vocation sociale des communes membres de l'EPCI représente plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts. »

Le sous-amendement n° 495 corrigé, présenté par MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 225 par l'alinéa suivant :

« Lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétente en matière de programme local d'habitat, le nombre total de logements locatifs sociaux à prendre en compte pour atteindre les 20 %, doit s'apprécier au niveau des communautés. »

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse, pour soutenir le sous-amendement n° 463.

M. Marc-Philippe Daubresse. Je l'ai déjà défendu.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez pour défendre le sous-amendement n° 495 corrigé.

M. Gilles Carrez. Je partage la réflexion exposée hier par Louis Besson, selon laquelle la mixité sociale s'apprécie souvent à un échelon infra-communal, c'est-à-dire au niveau du quartier. Ce constat fait justement que l'on peut s'interroger : faut-il réaliser l'équilibre des logements sociaux au niveau de l'agglomération ou au niveau des périmètres d'intercommunalité ?

Dans la situation actuelle, nous pouvons avoir des agglomérations, des communautés urbaines, constituées depuis quelque temps déjà. Deux exemples ont été cités. Dans le cas de la communauté urbaine de Lille, le bon sens veut que l'on fasse confiance aux élus qui la gèrent - Marc Daubresse le disait hier - pour répartir les logements sociaux de façon consensuelle, le plus finement possible, en fonction des considérations locales, afin de ménager les équilibres au sein de l'agglomération.

Hier, M. Bartolone a cité le cas d'Avignon, dont le maire serait très soucieux d'aboutir à une meilleure répartition des logements. A l'instant, il disait qu'on risque de faire sortir Avignon du champ de la loi si l'on raisonnait en termes de périmètre d'intercommunalité.

Or ce serait le contraire : on substituerait à l'Etat, à un centralisme qui, de toute façon, ne pourra pas embrasser la diversité des problèmes locaux, un collège d'élus responsables. Je pourrais multiplier les exemples : chaque fois, on verrait que ce ne sont pas les questions de sensibilité politique qui comptent, mais le souci de parvenir à un bon équilibre sur un territoire donné.

Certaines agglomérations ne sont pas encore couvertes par des établissements publics de coopération intercommunale. La loi Chevènement a mis en place des incitations, comme la majoration de DGF. Ne pourrait-on concevoir une autre incitation, qui serait de raisonner à l'échelle d'un périmètre d'intercommunalité pour la répartition des logements sociaux ? L'influence d'une telle mesure sur la constitution de ces périmètres d'intercommunalité manquants serait extrêmement forte.

M. Bartolone connaît bien la région parisienne : il est illusoire de penser que l'on pourrait y créer une agglomération ou une intercommunalité unique, qui comprendrait, *grasso modo*, Paris et les départements de petite

couronne. En revanche, on y voit se dessiner des périmètres d'intercommunalité sur des zones plus réduites. Pierre Cardo faisait, au congrès des sociétés anonymes d'HLM, une réflexion très intéressante que je voudrais reprendre à mon compte. Comment, demandait-il, veut-on que des communes, qui ont un fort pourcentage de logements sociaux, soient acceptées dans des intercommunalités de proximité, comme il s'en dessine dans la région parisienne, si elles ne peuvent pas apporter cet « avantage » que constitue un important parc de logements sociaux ?

Certes, les préfets ont le pouvoir de fixer les périmètres, mais il ne faut pas se leurrer : l'expérience montre qu'ils ne parviennent pas à imposer leurs vues à des communes réticentes. Le préfet du Val-de-Marne, département dont je suis un élu, s'est risqué à créer de son propre chef une communauté d'agglomération et vient de perdre au tribunal administratif.

Il faut donc absolument saisir l'occasion du débat sur la mixité sociale pour faire progresser l'intercommunalité. La vraie, la seule question est de savoir s'il ne vaut pas mieux faire confiance à des élus locaux qui se regroupent, toutes sensibilités confondues, pour régler ensemble le problème de la répartition de l'habitat en tenant compte des réalités locales, plutôt que d'édicter une règle uniforme, imposée d'en haut par l'Etat et qui, à l'évidence, ne produira pas l'effet escompté.

Vous le voyez, nous adoptons ainsi une démarche constructive.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je ne comprends pas comment M. Carrez, qui prétend être d'accord pour que la mixité sociale s'apprécie non pas uniquement au niveau de la commune, mais au niveau, plus fin, des quartiers, peut en conclure qu'il faut l'apprécier au niveau de l'intercommunalité, supérieur à celui de la commune.

M. Gilles Carrez. Non ! Je dis qu'il faut faire confiance aux élus !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il faut savoir ce que l'on veut régler : nous traitons ici de la mixité sociale, nous ne devons pas utiliser ce sujet pour régler un autre problème, celui de l'intercommunalité.

M. Marc-Philippe Daubresse. Mais il ne s'agit pas de cela !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. L'avis de la commission est donc défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

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

M. Pierre Cardo. Notre collègue Carrez a raison : les communes qui ont un très important patrimoine de locatif social – autour de 70 à 80 % – n'ont pas l'habitude de se voir proposer l'intercommunalité par leurs voisines. Or, si cette loi est bien ficelée, ce capital peut devenir le seul côté attractif et permettre d'avoir des PLH intercommunaux. Pour l'instant, leurs voisines ont une fâcheuse tendance à s'organiser sans elles.

Monsieur le ministre, je vous engage à réfléchir à ce sujet. Peut-être le développement de l'intercommunalité ne figure-t-il pas au nombre des motivations du projet de loi mais la mesure que nous préconisons intéresse bien des communes, car ce serait le seul moyen de les tirer de leur isolement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 463.

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 495 corrigé.

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

M. le président. Le sous-amendement, n° 493 corrigé, présenté par MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Dolige est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 225 par l'alinéa suivant :

« Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux communes dont la population bénéficiant d'une exonération de taxe d'habitation en vertu de l'article L. 414-1 du code général des impôts, où d'un dégrèvement d'office de cette taxe en vertu des articles 1414-3 et 4, 1400 bis, 1414-A, 1414-B ou 1414-C, excède 35 % de la population de la commune. »

Peut-être pourriez-vous défendre également votre sous-amendement n° 494 corrigé, monsieur Carrez.

M. Gilles Carrez. Bien volontiers, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 494 corrigé, présenté par MM. Carrez, Estrosi, Chabert et Lasbordes, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 225 par l'alinéa suivant :

« Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas dans les communes où les recettes fiscales de taxe professionnelle représentent au plus un tiers des recettes totales de la commune. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Avec le sous-amendement n° 493 corrigé, nous privilégions les hommes et les femmes, les habitants, plutôt que le statut du béton et des murs. Le véritable enjeu de la mixité sociale, c'est de maintenir ou d'attirer des ménages modestes dans des lieux dont le fonctionnement normal du marché risque de les éloigner.

Pour apprécier le caractère plus ou moins modeste de l'habitat dans une commune, le meilleur moyen est d'examiner le produit de la taxe d'habitation. Mais vouloir à tout prix que des ménages modestes, exonérés de la taxe d'habitation totalement ou en partie, la taxe d'habitation forcément dans du HLM locatif, cela me paraît une erreur d'analyse. Ce n'est pas le statut des murs qui compte. Dans une commune comme la mienne, près de 40 % des ménages sont exonérés en totalité ou en partie de la taxe d'habitation, mais ils ont pu soit se loger dans de petits pavillons « loi Loucheur », soit acquérir leur logement HLM il y a quelques années – car, comme ailleurs, la vente des HLM a été un succès –, soit, pour les personnes âgées – et elles sont des milliers dans ce cas en région parisienne – acquitter un loyer 1948, inférieur aux loyers HLM. Ce qui compte, c'est que tous ces ménages puissent continuer d'habiter dans la commune.

Or, l'approche du Gouvernement privilégie le béton au détriment des réalités humaines.

L'autre sous-amendement, n° 494 corrigé, rejoint, mais à rebours, celui qu'avait fait adopter Mme Jambu en première lecture. Les communes sont inégales. Certaines sont extrêmement riches : elles acquitteront un droit de 1 000 francs par logement qui n'aura aucun effet sur le budget. Mais, en dessous du potentiel fiscal de

5 000 francs qui a été retenu, de nombreuses communes seraient touchées par le texte : elles sont extrêmement pauvres parce qu'elles n'ont pas de taxe professionnelle ; pour elles, l'essentiel de la recette est constitué par les impôts ménages. Pour compenser le prélèvement de 1 000 francs, voire 2 000 francs, par habitant, il faudra augmenter la taxe d'habitation et le foncier bâti pour les petits propriétaires. Ces augmentations d'impôts locaux se monteraient à 3 ou 4 % - j'ai fait les calculs, je les tiens à votre disposition.

Hier, on parlait de plafonner à 5 % des dépenses de fonctionnement. Ce sera un effort considérable là où cette dépense de fonctionnement par habitant représente les deux tiers de la moyenne des communes de la même taille, ce qui prouve que la commune en question vit chichement et a peu de moyens. On ne pourra pas diminuer les dépenses, déjà très inférieures à la moyenne. Il faudra donc augmenter les impôts locaux. Et comme il n'y a pas de taxe professionnelle, on se tournera vers la taxe d'habitation et le foncier bâti.

Résultat : les propriétaires les plus modestes dont je parlais, ces 40 % qui sont exonérés en totalité ou en partie de la taxe d'habitation, seront obligés de quitter la commune.

M. Jean-Jacques Filleul. Cela fait plus de cinq minutes qu'il parle, monsieur le président !

M. Gilles Carrez. On irait ainsi à l'encontre de l'objectif recherché en matière de mixité sociale. Mon sous-amendement est de nature complètement différente qui vise à sortir du champ d'application les communes pauvres, c'est-à-dire celles qui ont peu de taxe professionnelle.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission a repoussé ce sous-amendement.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

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

M. Pierre Cardo. Une fois de plus, j'ai, sur ce sujet, une position un peu particulière. L'application de cette loi va poser plusieurs problèmes. Il me semble quand même que, dans bien des domaines, on a pris en compte la richesse ou la pauvreté des populations ou des communes. La politique de la ville a été, hélas, un peu détournée de son objectif, car il a fallu qu'elle vienne compenser une insuffisance de recettes par rapport à des dépenses qui devaient être engagées. Il ne faudrait donc pas que la loi vienne à nouveau aggraver certains problèmes bien connus.

A cet égard, je trouve le sous-amendement de M. Carrez extrêmement intéressant. Cependant, les pourcentages qu'il propose ne sont peut-être pas tout à fait adaptés. Sur ma commune, par exemple, le taux d'exonération n'est pas de 35 % ou de 40 %, mais de 64 %. Quant à la TP, elle représente 10 % des recettes. Ainsi, les quatre taxes additionnées représentent environ 20 % du budget. Sans atteindre ces chiffres - qui représentent un cas d'école -, il me paraîtrait intéressant de prendre en compte la logique développée par M. Carrez, en adaptant peut-être les pourcentages en fonction des études qui ont pu être menées sur la pauvreté des populations et des communes.

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Je pense qu'il ne faut pas fixer de quotas et prévoir qu'une commune ne rentrera pas dans le champ d'application de la loi si 35 % de ses habitants sont exonérés de la taxe d'habitation. Par contre, il faut réintégrer dans la définition du logement social tous les logements locatifs privés dont les occupants sont exonérés de la taxe d'habitation. Je serais alors d'accord avec l'esprit du sous-amendement.

D'autre part, ce n'est pas parce qu'une commune a peu de taxe professionnelle qu'elle est nécessairement pauvre. Soyons honnêtes : dans la mienne, la part de la taxe professionnelle dans les recettes fiscales n'est que de 32 à 33 %.

M. Gilles Carrez. C'est le rêve, 33 % !

M. Etienne Pinte. Peut-être, mais il n'empêche qu'une commune n'est pas nécessairement pauvre parce qu'elle a peu de taxe professionnelle, même si c'est un inconvénient, l'essentiel de la charge fiscale reposant sur les foyers fiscaux ou sur les ménages.

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

Mme Janine Jambu. Les orateurs qui sont intervenus vivent tous, comme moi, dans la région parisienne. Mais il semble que nous vivons des expériences diverses. Moi, dans mes permanences, que ce soit dans ma commune à Bagneux, ou à Montrouge - une ville totalement différente, puisqu'il s'y construit beaucoup de logements privés, souvent de standing -, les habitants que je rencontre me demandent de les aider à trouver un logement social, car les loyers atteignent des prix exorbitants, et sont souvent deux ou trois fois plus chers - j'ai vu les quittances - que dans le logement social.

M. Pierre Cardo. Qu'ils viennent chez moi : j'ai de la place pour les accueillir !

Mme Janine Jambu. Et ces personnes sont souvent assujetties à la taxe d'habitation.

Vous aussi, messieurs, vous devez rencontrer ce genre de problèmes. D'où la nécessité de construire du logement social, et je pense notamment à Montrouge pour ce qui est de ma circonscription.

Concernant le potentiel fiscal, je rejoins M. Pinte : la taxe professionnelle des communes n'est pas forcément un indicateur de richesse. A ma connaissance, les villes où il y a beaucoup de logements sociaux ne sont vraiment pas les plus riches. On pourrait donc inverser la proposition de M. Carrez.

En tout état de cause, le texte tel qu'il a été adopté en première lecture et tel qu'on doit le confirmer en deuxième lecture me paraît très pertinent.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Très bien ! Ça aussi, c'est l'expérience !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 493 corrigé.

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

M. le président. M. Carrez s'est déjà expliqué sur le sous-amendement n° 494 corrigé.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 494 corrigé.

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

M. le président. Le sous-amendement, n° 496 corrigé, présenté par M. Poignant, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 225 par l'alinéa suivant :

« Pour les communes soumises à une inconstructibilité résultant d'un plan de prévention des risques, les dispositions de la présente section seront applicables au prorata. »

La parole est à M. Serge Poignant.

M. Serge Poignant. Avec ce sous-amendement, je propose que le calcul des 20 % soit établi sur la partie de la commune qui est constructible, la partie gelée par un plan de prévention des risques devant en être exclue.

Imaginez une commune dont 30 % du territoire est déclaré à risque, les PPR s'appliquant aussi à des zones construites. Après l'institution d'un PPR, il ne serait plus question de construire, y compris des logements sociaux. Or il est assez illogique de ne pas déduire les logements qui préexistaient.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission, qui sait que l'acquisition foncière n'est pas la seule réponse pour satisfaire aux conditions fixées par la loi – car il est possible d'acheter des logements, cela a été dit maintes fois dans cet hémicycle – a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

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

M. Pierre Cardo. Il aurait été plus intéressant de discuter de ce sous-amendement si vous aviez évité de supprimer les chapitres I A et I B qu'avait ajoutés le Sénat et qui portent sur les problèmes liés au sous-sol. On ne peut pas dire qu'il soit totalement hors sujet d'envisager les problèmes que risqueront de poser les PPR.

Dans ma ville, sur 340 hectares, 80 sont situés au-dessus de mines, donc inconstructibles. A cela s'ajoutent les zones d'épandage qui se trouvent au sud et qui représentent sensiblement 90 hectares. Par conséquent, il ne reste pas grand-chose « pour bouger ». Mais, heureusement, ce qui me sauve, ce sont les 90 % de logements sociaux que comporte ma commune. Finalement, je suis un homme heureux.

Certes, je comprends parfaitement l'esprit de cette loi et votre volonté de la mettre en œuvre rapidement. Je crains simplement que l'on se précipite un peu trop. Vous avez souhaité utiliser la procédure d'urgence : c'est dommage, car il me semble que trois lectures n'auraient pas été de trop pour approfondir le problème. Pour ma part, je considère que le problème des PPR, comme d'autres qui seront abordés ultérieurement, mérite d'être pris en compte.

M. le président. La parole est à M. Serge Poignant.

M. Serge Poignant. Je ne comprends pas la réponse du rapporteur : elle ne me paraît pas en rapport avec la question posée.

Par ailleurs, j'estime que cette deuxième lecture ne permettra pas, à elle seule, d'approfondir tous les problèmes dont l'existence a été reconnue en commission.

Comme Pierre Cardo, je regrette que toutes ces questions pragmatiques ne puissent pas être prises en considération. Pourtant, cela ne poserait aucune difficulté.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 496 corrigé.

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

M. le président. Le sous-amendement, n° 597, présenté par M. Pinte, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 225 par l'alinéa suivant :

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont la moitié au moins du territoire est rendu inconstructible ou difficilement constructible du fait de l'existence de zones dont la responsabilité relève de l'Etat, du fait de l'existence de domaines imprescriptibles et inaliénables, de secteurs soumis à des règles spéciales exorbitantes du droit commun, de secteurs soumis à des sujétions d'urbanisme qui de façon exceptionnelle limitent la constructibilité, peuvent interdire les démolitions ou les modifications d'immeubles ou au contraire l'imposer. »

La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Tout au long de mon propos sur ce projet de loi, je me suis attaché à décrire les contraintes auxquelles ma ville est soumise.

Bien sûr, il est normal que la loi d'orientation pour la ville ou le PLH s'applique à nous. Toutefois, comme un certain nombre d'autres communes, la ville de Versailles est soumise à d'autres lois qui l'enserment dans le cadre d'une réglementation extrêmement contraignante. Cette accumulation de prescriptions particulières relevant de lois antérieures rend forcément plus contraignante l'application de la loi sur le logement social. Je me permets de vous rappeler que nous sommes soumis à la loi de 1913 relative à la protection des monuments historiques, à celle de 1930 sur les ensembles architecturaux, sites naturels – sites inscrits, forêts domaniales – et urbains, ainsi qu'à la loi Malraux sur les secteurs sauvegardés.

Nous poursuivons un objectif de préservation du paysage naturel ou urbain et, par la même, nous subissons de très fortes contraintes en matière de constructibilité.

De surcroît, les contraintes architecturales peuvent entraîner, d'une part, des surcoûts architecturaux et fonciers, qui ne sont pas nécessairement compensés par les aides de l'Etat, et, d'autre part, des inconstructibilités partielles ou totales. C'est ainsi que certains projets de construction nous ont été refusés par l'architecte des Bâtiments de France.

Nul n'est tenu à l'impossible. C'est la raison pour laquelle j'ai déposé ce sous-amendement.

Certaines communes – il y en a peu en France, mais c'est le cas de la mienne – sont enserrées dans un tel carcan de lois et de réglementations qu'elles ne pourront pas, comme l'attestent les simulations auxquelles j'ai fait procéder, atteindre les objectifs que ce projet de loi les incite à atteindre. C'est ainsi que, dans le cas de ma commune, je ne maîtrise pas plus de 38 % du territoire communal : dès lors, quelle que soit ma bonne volonté – je dirais même ma volonté –, je ne pourrai pas atteindre l'objectif fixé pour ce texte, même en vingt ans.

Telle est la raison pour laquelle j'ai déposé ce sous-amendement.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. M. Pinte plaide à bon droit pour sa commune de Versailles, et je sais qu'il a fait de nombreux efforts, puisque, en dépit de contraintes importantes, le taux de logements sociaux y est de 14,3 %.

Cela dit, la commune de Versailles compte 36 000 résidences principales dont environ 3 % – c'est la moyenne nationale – font chaque année l'objet de mutations. Il y a là un réservoir de logements permettant d'atteindre l'objectif par le biais d'acquisitions. Par ailleurs, M. Pinte accorde en moyenne 140 permis de construire par an. Par conséquent, en jouant sur les deux tableaux, je pense qu'il peut atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux en vingt ans.

La construction n'est pas le seul moyen permettant d'atteindre l'objectif des 20 % il y en a d'autres. Je tenais à le montrer à partir d'un cas des plus difficiles, ce qui prouve que, pour les autres villes, ce sera beaucoup plus aisé.

Avis défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Même avis que la commission.

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

M. Pierre Cardo. A plusieurs reprises, j'ai souligné que ce texte posera des problèmes d'application qu'il n'est pas toujours possible de prévoir, et M. Pinte vient d'en citer quelques-uns. Il paraîtrait donc souhaitable que, en cas d'impossibilité avérée, le préfet puisse disposer d'un pouvoir lui permettant d'amender, si je puis dire, l'application de la loi.

Vous avez défendu la décentralisation. Pourriez-vous envisager de défendre un peu la déconcentration ?

M. le président. Monsieur Pinte, je vais vous donner la parole, mais je vous invite à être bref. Plus vous le serez, plus je pourrai interpréter libéralement le règlement pour donner la parole. Moins vous le serez, plus je l'interpréterai restrictivement.

Vous avez la parole, monsieur Pinte.

M. Etienne Pinte. Monsieur le rapporteur, j'utilise tout l'arsenal que j'ai à ma disposition pour acheter, pour préempter, pour inciter – même dans le cadre d'opérations privées – au mélange de différentes catégories de logements sociaux. Mais, en dépit de toutes les possibilités et de tous les outils dont je dispose, je ne pourrai pas atteindre l'objectif recherché.

Notre office communal d'HLM a, par exemple, réhabilité un immeuble en secteur sauvegardé en transformant six logements insalubres en quatre logements décents – et je vous ai invité, monsieur le ministre, à présider l'inauguration de cette réhabilitation. Toutefois, il faut savoir que le surcoût foncier de cette opération a été, pour la collectivité, de 1 million de francs. Voilà l'exemple parfait des contraintes foncières et financières que je rencontre.

M. Daniel Marcovitch. Cela viendra en déduction de la taxe !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 597.

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

M. le président. Le sous-amendement n° 596, présenté par M. Pinte, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 225 par l'alinéa suivant :

« La majoration, telle que définie à l'article L. 302-5-1 du code de la construction et de l'habitation, est prolongée pendant vingt ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. »

La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Selon les critères de la loi d'orientation pour la ville de 1991, dite « loi Delebarre », Versailles comptait 20 % de logements sociaux. Toutefois, le cumul de la loi de 1996 et de celle d'aujourd'hui fait que ce taux va tomber à 14,75 %.

Cela dit, la loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville de novembre 1996 avait prévu un dispositif intelligent de majoration destiné à tenir compte de la différence entre le nombre de logements comptabilisés suivant l'ancienne définition de 1991 et celui résultant de la nouvelle définition de 1996. De nombreuses communes, qui, comme la mienne, comptaient auparavant 20 % ou plus de logements sociaux, étaient en effet très pénalisées par la nouvelle définition. Cette majoration permettait donc d'adoucir la brutalité de la mesure et de donner du temps à ces communes pour atteindre de nouveau le fameux seuil de 20 %. Par conséquent, je considère qu'il convient de prolonger un tel dispositif. Tel est l'objet du sous-amendement.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Ce sous-amendement n'a pas été examiné par la commission.

Cela étant, M. Pinte nous a démontré lui-même que, grâce à ses efforts, sa commune sera dispensée de prélèvement et que l'opération sera neutre pour la ville de Versailles.

A titre personnel, je suis défavorable au sous-amendement.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 596.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 225.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 497 de M. Poignant tombe.

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 376 et 498.

L'amendement n° 376 est présenté par M. Guibal ; l'amendement n° 498 est présenté par M. Carrez.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Après le sixième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant de l'application de la loi littoral, de la loi montagne ou du plan de prévention des risques naturels. »

La parole est à M. Gilles Carrez, pour soutenir les deux amendements.

M. Gilles Carrez. Par ces amendements, Jean-Claude Guibal et moi-même revenons sur un problème évoqué tout à l'heure par Serge Poignant, à savoir que, très souvent, nos territoires communaux sont soumis à des servitudes qui empêchent ou limitent fortement la réalisation de nouvelles constructions, qu'il s'agisse de la loi littoral, de la loi montagne ou des plans de prévention des risques naturels.

Le rapporteur et le ministre, tout en reconnaissant qu'une portion importante du territoire communal peut être interdite à l'urbanisation ou peut ne recevoir qu'une urbanisation très limitée, estiment que cela ne remet absolument pas en cause l'application du texte, car il suffira alors de jouer sur le bâti existant. Mais il faudrait avoir l'honnêteté d'aller jusqu'au bout de cette logique. Jouer sur le bâti existant, cela veut dire exercer de façon systématique ou quasi systématique le droit de préemption sur les transactions qui porteront sur le bâti existant afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi. Or la préemption, notamment en région parisienne, coûte très cher.

M. Daniel Marcovitch. La réhabilitation, voilà l'idéal !

M. Gilles Carrez. Ainsi, dans ma propre commune, le prix d'un pavillon représente-t-il environ un cinquième du budget d'investissement annuel pour les équipements nouveaux. Donc, avec cinq pavillons, on absorbe le budget dans son ensemble.

En outre, même à supposer que l'Etat mette des moyens à la disposition des communes, la préemption systématique n'est pas toujours compatible, dans une société de liberté, avec le droit de propriété qui doit, lui aussi, être pris en compte.

Cette procédure, c'est le moins qu'on puisse dire, ne recueille pas l'accord de la population concernée. Même si les procédures d'indemnisation sont convenables, si chaque vente fait l'objet d'une procédure de préemption, nous nous heurterons très rapidement à des oppositions.

C'est pourquoi, monsieur le ministre, votre réponse consistant à accepter le diagnostic mais à nier le problème ne me paraît pas satisfaisante. Par conséquent, j'aimerais que vous approfondissiez ce sujet.

Les deux amendements visent à exclure du dispositif prévu par l'article 25 les communes dont la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant de l'application de la loi littoral, de la loi montagne ou du plan de prévention des risques naturels.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission les a repoussés.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. Gilles Carrez. Sans aucune explication ! Dès qu'une argumentation vous gêne, vous ne répondez pas !

M. Daniel Marcovitch. La réponse a été fournie à Serge Poignant il y a un instant.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n^{os} 376 et 498.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé ont présenté un amendement, n^o 499, ainsi rédigé :

« Après le septième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Les logements sociaux retenus pour l'application du présent article sont les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 appartenant aux sociétés d'écono-

mie mixte et aux filiales de la société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations, les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin, ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, les logements, autres que ceux précédemment énumérés ayant fait l'objet d'une convention dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et les logements visés par les dispositions de l'article 31-1-1^o e et g du code général des impôts. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Daniel Marcovitch. Il va certainement développer des arguments nouveaux !

M. Gilles Carrez. S'agissant d'un problème qui a été évoqué à de nombreuses reprises en première lecture, je présenterai cet amendement très rapidement.

Celui-ci vise à élargir la définition des logements locatifs sociaux retenus, en prenant en compte l'ensemble du champ locatif réglementé, en particulier les logements Besson, lesquels donnent lieu à des loyers raisonnables, en tout cas en région parisienne.

Comme l'a dit tout à l'heure Mme Jambu, entre le parc privé et le parc HLM, les loyers vont de un à deux, voire de un à deux et demi, soit de 35-40 francs le mètre carré à 70-80 francs. On voit donc bien qu'il y a place pour des échelons intermédiaires. D'où l'intérêt du logement à loyer intermédiaire à environ 50-53 francs le mètre carré. D'où l'intérêt également du dispositif Besson.

Le logement, c'est une chaîne dans laquelle chaque maillon est indispensable. Cet amendement vise donc à couvrir l'ensemble des produits de logements locatifs dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché libre.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Défavorable. La logique de cette loi est de prendre en compte uniquement les logements conventionnés.

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

M. le ministre délégué à la ville. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 499.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 226, ainsi rédigé :

« Dans le huitième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "à vocation sociale", les mots : "locatifs sociaux". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel que j'ai déjà présenté.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 226.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n° 454, ainsi rédigé :

« Rétablir le neuvième alinéa (1° A) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction suivante :

« 1° A. – Les logements construits ou acquis avec le bénéfice d'un prêt pour la location sociale régi par les articles R. 331-1 et suivants, les logements bénéficiant d'une aide pour l'accession à la propriété prévue par les articles R. 317-1 et suivants et/ou d'un prêt à l'accession sociale régi par les articles L. 312-1, R. 312-3-1 et suivants, R. 331-63 et suivants. »

Monsieur Daubresse, peut-être pourriez-vous présenter en même temps les amendements n°s 455 et 456, bien qu'ils soient incompatibles entre eux.

M. Marc-Philippe Daubresse. Volontiers, monsieur le président.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 455 et 456, présentés par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance.

L'amendement n° 455 est ainsi rédigé :

« Rétablir le neuvième alinéa (1° A) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction suivante :

« 1° A – les logements conventionnés ou aidés du parc immobilier privé, »

L'amendement n° 456 est ainsi rédigé :

« Rétablir le neuvième alinéa (1° A) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction suivante :

« 1° A – Les logements du secteur privé dont le loyer au mètre carré est inférieur ou égal au loyer de référence applicable aux logements sociaux.

« La date de prise en compte de ce loyer de référence est l'année qui précède la notification du prélèvement prévu à l'article L. 302-6.

« De même, les logements retenus pour l'application du présent article sont les logements d'accession sociale à la propriété. »

Vous avez la parole, monsieur Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Avant de soutenir ces amendements qui visent à étendre le champ du logement social, je voudrais faire une remarque de portée générale.

Même si nous avons déjà débattu d'un certain nombre de problèmes, je suis tout de même surpris, étant donné que l'urgence a été déclarée sur ce texte, que le rapporteur et le représentant du Gouvernement se contentent de répondre : « défavorable » à notre argumentation, qui porte tout de même sur des choses assez fondamentales.

M. Marcovitch nous a dit tout à l'heure que pour étendre le champ du logement social, il suffisait d'instituer un quota de 40 % au lieu de 20 %. Cela montre à quel point vous légiférez dans une logique idéologique et planificatrice, alors que nous, nous voulons œuvrer dans une logique décentralisatrice...

M. Gilles Carrez. Et contractuelle !

M. Marc-Philippe Daubresse. ... et contractuelle. C'est là où se situe notre différence fondamentale.

Je le répète, vous n'avez pas pris en compte – et c'est là la caractéristique d'un État centralisateur et cloisonné – la révolution culturelle que représente la loi Chevènement

qui va faire que, hormis dans la région parisienne, il va se constituer des intercommunalités qui vont élaborer des plans locaux de l'habitat. La logique voudrait que l'on fasse confiance à ces intercommunalités pour répartir le logement social de manière harmonieuse, pour choisir la typologie de ce type de logement, et que l'on contractualise avec elles.

Le jour où nous reviendrons au gouvernement, monsieur le ministre – ce qui ne manquera pas d'arriver –, c'est la logique qui prévaudra, non pour remettre en cause la mixité sociale – nous sommes pour ce principe –, mais pour essayer d'en étendre le champ. En effet, nous ne pensons pas, monsieur Marcovitch, qu'une seule typologie de logement social constitue la bonne réponse à la mixité sociale.

M. Daniel Marcovitch. Personne n'a dit cela !

M. Marc-Philippe Daubresse. Un taux de 30 % ou même de 40 % ne me dérangerait pas si les types de logement étaient divers comme la population est diverse.

M. Daniel Marcovitch. 110 000 PTZ !

M. Marc-Philippe Daubresse. C'est l'objectif des amendements n°s 454, 455, 456 et 457 que d'asseoir le logement social sur une autre définition que celle qui est proposée par le Gouvernement et la commission.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je suis partisan de la pédagogie, et même de la répétition, mais celle-ci a ses limites. Vous ne voulez pas entendre nos arguments.

M. Marc-Philippe Daubresse. Vous non plus !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Nous vous avons déjà répondu. Pour une dernière fois, je vous le dis, en affirmant que notre politique du logement s'arrête au locatif social, vous nous faites un faux procès. 117 000 PTZ, 80 000 PLA permettent de financer 20 % des logements en question : ces chiffres parlent d'eux-mêmes. Il est vrai que vous n'avez pas voté le dernier budget.

M. Marc-Philippe Daubresse. Oui, mais le problème c'est que vous voulez imposer un seul type de logement.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je ne répéterai plus ces choses-là à chaque fois. Notre assemblée a d'autres sujets à traiter !

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Monsieur le rapporteur, je suis tout à fait d'accord avec vous au sujet de la pédagogie, mais alors qu'elle se pratique aussi bien de votre côté que du nôtre !

Vous avez dit tout à l'heure que j'accordais environ 140 permis de construire par an. Mais ce qu'ont oublié de vous indiquer les services de M. Besson, c'est que sur ces 140 permis très peu sont destinés à la construction de logements nouveaux. Pourquoi ? Parce que, dans un secteur sauvegardé, le simple changement d'une fenêtre, d'une porte, le moindre ouverture nécessitent un permis de construire. Les trois quarts sont donc motivés non par la création de logements, mais par la modification d'immeubles. Pour l'honnêteté du débat, il fallait le souligner.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je vous l'accorde !

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Certains de nos collègues plaident pour une politique incitative fondée sur la confiance en les élus locaux et la décentralisation. En réalité, cette logique est d'ores et déjà à l'œuvre et on en constate les effets, à savoir une répartition déséquilibrée des logements sociaux dans de très nombreuses agglomérations. Si l'on en reste à cette démarche, les déséquilibres actuels ne seront pas corrigés, la ségrégation spatiale se poursuivra et s'amplifiera même, en l'absence de politique volontariste.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 454.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Pour l'amendement n° 455, mêmes explications, même avis de la commission, même avis du Gouvernement.

Je mets aux voix l'amendement n° 455.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 456.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Daubresse et les membres du groupe Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n° 457, ainsi rédigé :

« Après le neuvième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« 1° B. – Les logements visés par les dispositions de l'article 31-I-1°, e et g du code général des impôts, ».

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 457.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 227 rectifié, ainsi rédigé :

« I. – Dans le onzième alinéa (2°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : “au quatrième alinéa”, les mots : “aux quatrième, cinquième et sixième alinéas”.

« II. – En conséquence, supprimer le quatorzième alinéa (2° *quater*) de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de réparer un oubli et d'intégrer la modification introduite par le Sénat, en apportant toutefois une modulation car une partie des logements mentionnés n'était pas conventionnée.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 227 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 470, ainsi rédigé :

« Compléter le onzième alinéa (2°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation par les mots : “et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources”. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Cet amendement est défendu, monsieur le président.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Favorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 470.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé ont présenté un amendement, n° 506, ainsi rédigé :

« Après le onzième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Sont également retenus pour l'application du présent article, les logements occupés par leurs propriétaires et construits ou acquis au moyen du prêt à l'accession sociale tels que définis au deuxième alinéa de l'article L. 312-1 et les logements évolutifs sociaux tels que définis par l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer. Dans ces deux cas, les logements seront pris en compte pour une période de quinze ans à compter de la date d'acquisition. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Je souhaite revenir sur le problème de l'accession sociale et très sociale,...

M. Daniel Marcovitch. C'est nouveau, ça ! *(Sourires.)*

M. Gilles Carrez. ... problème essentiel qui mérite qu'on s'y attarde, car il est au cœur de votre approche de la mixité sociale.

Dans la loi d'orientation sur la ville, dans la répartition de la dotation globale de fonctionnement, les prêts à l'accession à la propriété sur dix ans ont été intégrés dans le décompte des logements sociaux. L'accession sociale à la propriété a donc toujours été prise en compte. Mais ici, pour des raisons qui ne peuvent être que dogmatiques, vous refusez de l'introduire.

Cet amendement propose de prendre en compte non l'ensemble des logements acquis grâce à des prêts à taux zéro, mais ceux acquis grâce à des prêts à l'accession sociale, qui ont un caractère social. Ces prêts ont permis à certains de nos concitoyens de passer du statut de locataire d'un logement HLM au statut de propriétaire. Dès leur mise en place à la fin des années soixante-dix, au début des années quatre-vingts, ils ont été largement utilisés en région parisienne par les habitants des cités – comme on les appelait alors – pour acquérir, en général, un petit pavillon dans les secteurs de développement nouveaux, telles les villes nouvelles construites à proximité. Nous l'avons vécu en Val-de-Marne avec Marne-la-Vallée. Ce fut manifestement un progrès social.

Le parcours résidentiel, le passage du statut de locataire d'un logement HLM au statut de propriétaire doit être une possibilité offerte par les pouvoirs publics aux Français. Or vous la leur refusez sans explication autre qu'idéologique.

M. Daniel Marcovitch. 117 000 prêts à taux zéro !

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Nous avons déjà longuement débattu de cet amendement de première lecture. Monsieur Carrez, l'accession à la propriété fait effectivement partie du parcours résidentiel mais n'oubliez pas que nous devons aussi permettre aux nouvelles générations de faire ce parcours.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 506.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 228, ainsi rédigé :

« Supprimer le douzième alinéa (2° *bis*) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement de cohérence.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 228.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 229, ainsi rédigé :

« Supprimer le treizième alinéa (2° *ter*) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement de cohérence.

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

M. le ministre délégué à la ville. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 229.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 230, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dix-huitième alinéa (6°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

« 6° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. »

Sur cet amendement, M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté deux sous-amendements n°s 464 et 465.

Le sous-amendement n° 464 est ainsi rédigé :

« Dans le texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, compléter l'amendement n° 230 par les mots : “, ainsi que les logements appartenant aux communes mis à la disposition des instituteurs de l'enseignement primaire public”. »

Le sous-amendement n° 465 est ainsi rédigé :

« Dans le texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, compléter l'amendement n° 230 par les mots : “, ainsi que les logements en 'courées' laissés par l'industrie dans le tissu urbain de certaines communes”. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 230.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Le Sénat a étendu la liste des logements éligibles en prenant en compte les logements hébergeant des personnes handicapées ou âgées. C'est un ajout judicieux, à condition que ces logements fassent l'objet d'un conventionnement.

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

M. le ministre délégué à la ville. Avis favorable.

M. le président. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse pour soutenir le sous-amendement n° 464.

M. Marc-Philippe Daubresse. Il s'agit d'inscrire dans la liste des logements sociaux les logements appartenant aux communes mis à la disposition des instituteurs de l'enseignement primaire public. Faute de pouvoir construire des logements sociaux, nous allons peut-être devoir recourir à d'autres formules, ce qui serait dommage.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 464.

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

M. Etienne Pinte. Les enseignants apprécieront !

M. le président. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse pour soutenir le sous-amendement n° 465.

M. Marc-Philippe Daubresse. Ce sous-amendement a pour objet d'attirer l'attention de nos collègues et du Gouvernement sur le problème des courées, type de logement très spécifique, au même titre que les coronas du bassin minier qui figurent dans la liste des logements sociaux du projet de loi. On ne peut les définir avec la même facilité que les logements HLM publics.

Ces courées existent dans nombre de régions de France. Héritées des industries chimique, sidérurgique, minière ou textile, elles étaient souvent insalubres. Beaucoup de communes les ont rénovées et leurs habitants ont envie d'y rester car elles font partie intégrante de leur vie. Ces personnes ont des revenus très modestes, souvent bien plus modestes que les locataires d'HLM. Il convient donc d'intégrer ce type de logement dans la définition des logements sociaux. Je suis d'ailleurs ouvert à toute autre solution proposée par le Gouvernement.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement avait été rejeté en première lecture, d'une part, parce que la rédaction en est peu précise et, d'autre part, parce qu'il ne garantit pas l'occupation sociale des logements. Des mutations sont possibles et les nouveaux occupants ne sont pas forcément...

M. Marc-Philippe Daubresse. Vous ne les connaissez pas, monsieur le rapporteur !

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Dans la cité Maurice-Thorez de ma commune, devenue la cité du Grand-Clos, les beaux pavillons ouvriers ont aujourd'hui été transformés et sont occupés par des instituteurs, des médecins, des pharmaciens, autrement dit des personnes ne correspondant pas aux catégories que nous visons.

M. Marc-Philippe Daubresse. Visiblement, nous ne parlons pas de la même chose !

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Venez dans ma région !

M. Marc-Philippe Daubresse. Je vous inviterai dans la mienne !

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 465.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 230.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 231, ainsi rédigé :

« Supprimer le dix-neuvième alinéa (7°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement de cohérence.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 231.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Pinte a présenté un amendement, n° 371, ainsi rédigé :

« Après le dix-neuvième alinéa (7°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« 8° Les logements appartenant aux collectivités locales ; ceux-ci ne seront comptabilisés que pour moitié. »

La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Je vous propose de présenter la batterie de cinq amendements qui relèvent *grosso modo* de la même logique.

M. le président. Je suis en effet également saisi des amendements n°s 372, 373, 374 et 375 présentés par M. Pinte.

L'amendement n° 372 est ainsi rédigé :

« Après le dix-neuvième alinéa (7°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« 9° Les logements appartenant à l'Etat ; ceux-ci ne seront comptabilisés que pour moitié. »

L'amendement n° 373 est ainsi rédigé :

« Après le dix-neuvième alinéa (7°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« 10° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte nationales ; ceux-ci ne seront comptabilisés que pour moitié. »

L'amendement n° 374 est ainsi rédigé :

« Après le dix-neuvième alinéa (7°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« 11° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte locales ; ceux-ci ne seront comptabilisés que pour moitié. »

L'amendement n° 375 est ainsi rédigé :

« Après le dix-neuvième alinéa (7°) du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« 12° Les logements appartenant aux établissements publics industriels et commerciaux ; ceux-ci ne seront comptabilisés que pour moitié. »

La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Ces amendements ont pour objectif de revenir à la définition du logement social qui figurait dans la loi Delebarre d'orientation sur la ville de 1991. Sur ces critères, ma commune atteignait les fameux 20 % de logements sociaux que nous souhaitons voir étendus à l'ensemble des communes de notre pays.

Comme je vous l'ai dit à plusieurs reprises, j'ai beaucoup de mal à comprendre comment l'on a pu modifier, par trois fois en moins de dix ans, la définition du logement social. Comment définir une politique du logement, du logement social en particulier, secteur difficile à maîtriser et sur lequel on ne peut travailler que dans le long ou parfois le moyen terme, lorsque l'on change les règles de jeu tous les cinq ans ?

L'amendement n° 371 vise à intégrer, au moins pour moitié, l'ensemble des logements appartenant aux collectivités locales dans la définition des logements sociaux. Plusieurs catégories de personnes bénéficient de ces logements. Aux instituteurs qui, en principe, devraient être logés gratuitement, on verse le cas échéant une indemnité de logement. Les professeurs des écoles n'ont plus droit à ce type de logement mais, bien sûr, nous les accueillons bien volontiers à des conditions modulées en ne leur demandant pas ce que j'appellerai un loyer « normal ». Nous les faisons bénéficier de conditions particulières pour qu'ils puissent rester dans des logements qui étaient mis gratuitement à la disposition des instituteurs. Nous logeons également les pompiers et, si nous ne pouvons pas, nous leur versons une indemnité. C'est enfin le cas pour une partie de notre personnel communal.

Il est vrai que ces différentes catégories de bénéficiaires de logements appartenant aux collectivités territoriales ne relèvent pas, au sens strict de la loi, du conventionnement puisqu'ils ne se voient pas réclamer un loyer au sens légal du terme. C'est la raison pour laquelle je vous propose de prendre en compte une partie au moins de ces logements à caractère social.

L'amendement n° 372 a pour objectif de réintégrer les logements appartenant à l'Etat, qui sont utilisés pour loger des fonctionnaires civils ou militaires, dont beaucoup sont des personnels de condition modeste, qui pourraient être éligibles aux aides au logement, donc au conventionnement.

L'amendement n° 373 vise à réintégrer en partie – pour moitié – les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte nationales dans le calcul des logements sociaux. Dans ma commune notamment, de tels logements sont mis à la disposition des personnels civils et militaires de la défense nationale au travers de la SNI.

L'amendement n° 374 a pour objectif de réintégrer dans le calcul des logements sociaux les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte locales : elles sont financées avec les mêmes prêts que les organismes d'HLM ; elles appliquent des plafonds de revenus et les locataires sont éligibles à l'APL.

L'amendement n° 375 vise à réintégrer les logements appartenant aux établissements publics industriels et commerciaux qui y logent leur personnel.

Bref, ces amendements ont tous pour objectif la prise en compte des logements qui rentraient dans la définition des logements sociaux donnée par la loi Delebarre de 1991.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Ces amendements concernent des logements qui représentent souvent des avantages en nature de fait. S'ils sont conventionnés, ils seront inclus dans le calcul, sinon ce ne sera pas le cas, car ils n'entrent pas dans le cadre de l'objectif poursuivi par ce texte. Voilà pourquoi la commission a rejeté ces cinq amendements.

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

M. le ministre délégué à la ville. Je ne comprends pas votre logique, monsieur Pinte. La proposition du Gouvernement est simple : les locataires concernés sont ceux qui ont besoin du logement social pour démarrer dans leur parcours résidentiel. Quant à la règle du jeu, elle est claire : les logements doivent être conventionnés. Le conventionnement me paraît extrêmement important car il pourrait même permettre de régler le problème des courées, qui a été évoqué tout à l'heure. Nous avons retenu ce critère pour apporter un minimum de confort aux locataires qui en manquent aujourd'hui.

De plus, monsieur Pinte, si nous devons suivre la logique consistant à comptabiliser certains logements en appliquant un indice de correction, je ne choisirais pas du tout ceux dont vous avez parlé. Je choisirais plutôt ceux occupés par des familles qui coûtent cher en termes de dépenses sociales à la collectivité qui les accueille. En effet, les occupants des logements que vous avez cités dépassent déjà le plafond fixé pour les logements conventionnés et ne représentent pas, pour la collectivité, un effort aussi important que des familles extrêmement paupérisées. Je ne comprends donc pas votre logique et je préfère que l'on en reste à celle du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Je vous rappelle, monsieur le ministre, que ces logements étaient considérés comme des logements sociaux par votre majorité en 1991. Or, aujourd'hui, ce n'est plus le cas.

Comme je vous l'ai dit hier, certaines communes préféreront certainement verser une indemnité de logement, lorsqu'elles y seront obligées, plutôt que loger les personnes en question à des conditions financières raisonnables, car loger, aujourd'hui, cela coûte cher. Je reconnais bien volontiers que ces personnes ne sont pas parmi les plus pauvres, mais, qu'on le veuille ou non, elles ont des revenus modestes. D'ailleurs, si vous nous

obligez à loger certains fonctionnaires, dont les instituteurs, et ce pour des raisons sociales, cela prouve *a contrario* que vous estimez qu'ils auraient du mal à se loger dans des conditions décentes. Il faut être logique, cohérent.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 371.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 372.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 373.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 374.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 375.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 232, ainsi rédigé :

« Supprimer le vingtième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de supprimer un mécanisme de bonification en faveur des PLA très sociaux. Cette proposition est en cohérence avec la position que nous avons prise sur les amendements de M. Pinte.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 232.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 233, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de rétablir le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 233.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé ont présenté un amendement, n° 492, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Dans les communes appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants,

et ayant plus de 40 % de logements locatifs sociaux, au sens du premier alinéa du présent article, la construction de logements nouveaux, par période triennale, doit comporter au minimum deux tiers de logements non locatifs sociaux. »

La parole est à M. Serge Poignant, pour soutenir cet amendement.

M. Serge Poignant. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Un amendement aussi dirigiste m'étonne de la part de M. Carrez. Avis défavorable, car nous n'avons pas à inscrire dans la loi ce genre de précision.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Monsieur le ministre, je vous ai posé une question tout à l'heure. Les communes d'au moins 50 000 habitants, titulaires d'un PLH, dont la population a diminué entre les deux recensements ne pourraient-elles pas bénéficier des dispositions que nous avons adoptées tout à l'heure, c'est-à-dire être dispensées de l'application de la loi ?

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

M. le ministre délégué à la ville. Monsieur Pinte, vous l'avez sans doute remarqué, nous avons prévu ce dispositif pour certaines agglomérations qui subissent de plein fouet une crise et une reconversion. C'est le cas de Saint-Etienne. Mais je ne souhaite pas le généraliser parce que la perte démographique s'explique aussi parfois par le vieillissement du bâti. Dès lors, c'est en procédant à des opérations de renouvellement urbain, en diversifiant le bâti, que l'on parviendra à attirer à nouveau la population. J'en parlais justement il y a quelque temps, à Saint-Etienne, avec les élus de la ville et ces derniers m'expliquaient qu'en raison du retard pris par les opérations de renouvellement urbain et de l'insuffisance sur le marché du nombre de logements correspondant à la demande actuelle une partie de la population quittait la ville pour d'autres communes de l'agglomération. Je crois donc, monsieur Pinte, qu'il faut réserver le dispositif que vous évoquez à des agglomérations très précises.

M. le président. La parole est à M. Serge Poignant.

M. Serge Poignant. Monsieur le rapporteur, l'amendement de M. Carrez n'est pas plus « dirigiste » que l'obligation de 20 % de logements sociaux. M. Carrez souhaitait ainsi simplement affirmer notre volonté de mixité sociale, objectif que l'on peut atteindre tant en construisant des logements sociaux là où il n'y en a pas, qu'en en réduisant la proportion là où elle est énorme.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé ont présenté un amendement, n° 500, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Sont également retenus pour l'application du présent article, les logements appartenant à des bailleurs privés respectant les normes d'habitabilité fixées

à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, ayant un loyer inférieur ou égal à celui d'un logement équivalent appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. En poussant le raisonnement jusqu'au bout, on peut considérer qu'il faut aussi prendre en compte les logements dont le loyer est inférieur à celui des logements officiellement qualifiés de sociaux. Je pense là aux logements régis par le dispositif loi de 1948 dont les loyers sont nettement inférieurs à ceux des nouveaux logements sociaux – le rapport peut-être de un à deux. Il semble donc raisonnable de prendre en compte ce parc social de fait. J'ajoute qu'en région parisienne, les familles les plus démunies ne résident pas dans le logement HLM, dans le parc social officiel ; elles sont dans le parc social de fait.

J'en profite, monsieur le ministre, pour appeler votre attention sur un point. Dans les commissions d'attribution, nous nous battons constamment pour que les bailleurs sociaux acceptent d'accueillir ces familles en grande difficulté. En effet, la tension étant forte, l'offre de logements insuffisante, ils peuvent choisir et ces familles ne sont jamais considérées comme prioritaires. Il faut donc absolument s'intéresser aussi au parc social de fait.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Monsieur Carrez, sur certains points je partage entièrement votre analyse, notamment s'agissant de l'insuffisance de logements sociaux et de l'urgence d'en construire...

M. Gilles Carrez. Là-dessus nous sommes d'accord !

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. ... puisque nous ne pouvons pas satisfaire tous ceux qui le demandent. Toutefois, la faiblesse du loyer est une condition nécessaire, mais pas suffisante. En effet, encore faut-il avoir l'assurance que ces loyers faibles profitent à des personnes dont les revenus sont modestes. Je n'aurai pas la cruauté de rappeler que certaines personnes éminentes disposant de revenus relativement élevés ont occupé des logements à loyer faible en région parisienne.

M. Daniel Marcovitch. Absolument ! Dans Paris intramuros !

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

M. le ministre délégué à la ville. Monsieur Carrez, je relève une contradiction dans votre propos.

D'abord, les logements dont les loyers sont régis par la loi de 1948 ne sont pas réservés à des familles en difficulté. Dans la capitale, il y a une chasse à ces logements, et leurs locataires, qui ont parfois des revenus très élevés, font des travaux et profitent d'un logement ayant un statut particulier alors qu'ils n'ont pas du tout besoin d'être aidés.

M. Gilles Carrez. La banlieue Est et Paris, c'est très différent !

M. le ministre délégué à la ville. Justement, j'y viens, car c'est une banlieue que je connais bien. De quoi souffrons-nous ? Pour donner du sens à la mixité sociale, certaines communes, qui ont un parc social extrêmement important, sont obligées de faire de l'accession à la propriété, y compris celles qui s'y refusaient pour des raisons culturelles. Donc, elles ne construisent plus de logements sociaux. Mais, dans le même temps, les communes n'ayant pas de logements sociaux continuant à ne pas en

construire, nous connaissons une pénurie de logements sociaux depuis de nombreuses années. D'où la conséquence dont vous avez parlé, monsieur le député – je suis d'accord avec vous : des familles se voient opposer un refus, y compris pour des raisons racistes, par les commissions d'attribution et se précipitent alors sur les logements qu'elles trouvent, ce qui fait le bonheur des marchands de sommeil,...

M. Gilles Carrez. Exactement !

M. le ministre délégué à la ville. ... et de certaines sociétés spécialisées qui vendent des logements extrêmement dégradés. Nous serons d'ailleurs amenés à voter des amendements sur ce point.

En rappelant ces faits, monsieur Carrez, vous me donnez encore plus de force pour défendre cette proposition de 20 % de logements sociaux ! En effet, il faudra bien en construire si nous voulons répondre aux besoins de ces familles modestes. Et comme cela ne pourra se faire dans les communes qui en ont déjà beaucoup, pour les raisons de mixité que vous avez évoquées, il faudra bien que les communes qui s'y refusent le fassent !

M. Patrick Rimbart, rapporteur, et Mme Raymonde Le Texier. Très bien !

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

M. Pierre Cardo. Il y a des contradictions partout, monsieur le ministre. Je vous signale néanmoins que nous intervenons sur des logements privés dans le cadre du plan départemental pour le logement des plus démunis. En effet, il nous arrive d'intervenir, avec des fonds venant à la fois de l'Etat et du département, pour remettre en état des logements privés dégradés, quand leurs propriétaires n'ont pas les moyens de le faire, et les mettre à la disposition de populations très défavorisées – RMistes la plupart du temps –, quand on ne lance pas un chantier d'insertion sur l'opération. Nous sommes bien là dans le cadre du logement privé, puisqu'on ne retire pas le logement à son propriétaire. Il me paraît donc délicat de rejeter systématiquement le logement privé du décompte, car cela n'inciterait pas les maires à accepter ce type d'opérations sur leur territoire. Il serait peut-être intéressant de prendre en compte les logements relevant du plan départemental.

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

M. Gilles Carrez. Monsieur le ministre, nous faisons le même constat et le même diagnostic. Ce qui nous différencie, c'est que nous, nous souhaitons aborder ces questions en prévoyant au besoin des pénalités, mais d'une façon contractuelle, adaptée aux réalités locales. C'est dans le parc privé social de fait, grâce au dispositif de réhabilitation-fonctionnement, et non dans les constructions neuves, faute de foncier, que l'on trouvera, à l'avenir, le plus de logements sociaux. Mais il faut que vous nous proposiez des mécanismes de financement ou d'intervention plus adaptés. Il serait utile que nous menions ensemble cette réflexion pour mettre à plat les difficultés et voir comment on pourrait s'y prendre.

M. le ministre délégué à la ville. Tout à fait !

M. Gilles Carrez. Mais sur l'objectif consistant à offrir des logements sociaux qui soient dans le parc réhabilité ou en constructions neuves, nous sommes complètement d'accord.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Pas uniquement chez les autres ! Chez soi aussi !

M. Gilles Carrez. Je me permets de vous dire cela, parce que c'est ce que nous faisons dans nos communes, monsieur Rimbart ! Que ce soit Etienne Pinte, à Versailles, Marc Daubresse, ou moi-même, en tant que maires, nous avons consenti tous les efforts possibles et imaginables pour appliquer la loi d'orientation sur la ville, et nous continuons !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 500.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé ont présenté un amendement, n° 501, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Sont également retenus pour l'application du présent article, les logements à loyer intermédiaire sous statut du bailleur privé. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Lorsque nous parlons de logements à loyer intermédiaire, nous avons là encore à l'esprit les spécificités de la région parisienne. Je ne parle pas de Paris intra-muros, mais notamment en banlieue Est il est frappant de constater l'écart considérable qui existe entre les loyers du secteur privé et ceux des logements sociaux. Même dans une banlieue dite défavorisée, dans les départements du Val-de-Marne ou de la Seine-Saint-Denis, les loyers du parc privé locatif sont extrêmement élevés, dès lors que les normes de confort sont correctes. On atteint tout de suite les 70 ou 80 francs mensuels par mètre carré, alors qu'à l'autre extrémité de la chaîne, dans le locatif HLM – je ne parle même pas des PLA-TS –, on reste en dessous de 40 francs.

Dans ces conditions, pour les jeunes ménages dont les deux conjoints travaillent, qui ont un niveau de ressources convenable et seraient d'ailleurs éligibles au logement locatif social, le produit intermédiaire est extrêmement intéressant. Nous souhaitons donc le réintroduire dans le calcul.

Je voudrais revenir à ce propos sur le mauvais procès que l'on m'a fait lorsque, en 1994, j'ai obtenu la prise en compte du logement intermédiaire, de façon partielle d'ailleurs, dans les objectifs de logements sociaux fixés par la loi Delebarre. J'ai présenté cette mesure en partant justement du constat que ce maillon manquait dans la chaîne du logement, en particulier en région parisienne. Force est de constater que, dans nos communes, nous avons un mal fou à réaliser du logement intermédiaire. Les montages financiers sont tellement difficiles à réaliser qu'en pratique, on n'y parvient pas. C'est donc à partir de considérations de terrain que nous proposons l'inclusion du logement intermédiaire dans les 20 %.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Si l'objectif de M. Carrez est louable, il ne doit pas être atteint au détriment des logements sociaux, dont nous avons aussi besoin. C'est pourquoi nous avons repoussé cet amendement.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 501.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé ont présenté un amendement, n° 502, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Le dispositif du présent article ne s'applique pas dans les départements où le nombre de logements sociaux répondant à la définition donnée par l'article L. 302-5, est supérieur ou égal à 25 % . »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Il s'agit, là encore, d'élargir le périmètre pris en compte pour le calcul du nombre de logements sociaux. Certes, le cadre départemental est beaucoup moins satisfaisant que le cadre intercommunal, mais j'ai présenté cet amendement pour bien faire comprendre la nécessité d'une approche plus globale en matière d'appréciation de la mixité sociale.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 502.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé ont présenté un amendement, n° 503, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux communes où l'insuffisance de l'offre foncière ne permet pas de satisfaire aux objectifs de la présente loi. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Cet amendement me donne l'occasion d'appeler l'attention du Gouvernement sur le problème que pose aux communes ne disposant que de faibles ressources le financement de la surcharge foncière.

Lorsque l'offre est très réduite, les terrains sont chers. Dans ma commune, la surcharge foncière représente, en moyenne, 50 000 francs par logement. Pour réaliser vingt logements sociaux, il faut investir un million de francs, soit 1 % du produit fiscal, et donc augmenter les impôts de 1 %. On voit très vite les limites de l'exercice.

Depuis quelques années déjà, je me suis tourné vers la région, sous l'ancienne, puis l'actuelle majorité, pour lui demander de réfléchir à une prise en charge de la part communale de la surcharge foncière lorsque les communes n'ont pas les moyens de l'assumer. J'exprime également, au moyen de cet amendement qui, vous l'admettez, est présenté dans un esprit constructif, le souhait que l'on réfléchisse aux blocages de cette nature, qui sont tout à fait réels.

M. le ministre délégué à la ville. C'est un vrai problème.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a reconnu la réalité du problème posé par M. Carrez et cet amendement d'appel mérite certainement une réponse.

Mais autant nous sommes d'accord pour affiner les outils que nous créons au service du logement social, autant nous jugeons nécessaire de les conserver précieusement pour l'ensemble des communes. Le problème de la surcharge foncière pourra être résolu dans un autre cadre. C'est pourquoi la commission a repoussé l'amendement.

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

M. le ministre délégué à la ville. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Dans le droit fil des propos de M. Carrez, je voudrais reprendre l'exemple que j'ai donné en matière de réhabilitation. Notre office communal d'HLM vient de réhabiliter un immeuble en secteur sauvegardé et a ainsi transformé six logements insalubres en quatre logements convenables. La commune a participé au financement de la surcharge foncière à hauteur de 250 000 francs. Et rien que pour le foncier ! De surcroît, en secteur sauvegardé, le surcoût des normes à respecter atteint 40 %. Cet exemple est parlant.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 503.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 234 rectifié, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 302-5-1. – Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1^{er} juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1^{er} janvier de l'année en cours. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement de précision.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 234 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart a présenté un amendement, n° 589, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du troisième alinéa et dans le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "représentant de l'Etat", le mot : "préfet". »

La parole est à M. Patrick Rimbart.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Rectification de forme. Nous avons d'autres amendements du même type.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 589.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 235, ainsi rédigé :

« Compléter la première phrase du troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5-1 du code de la construction et de l'habitation par les mots : “, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune”. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. J'ai la faiblesse de croire qu'il s'agit d'un amendement de bon sens. La mise en place d'une procédure contradictoire n'apparaît pas véritablement nécessaire si la commune se trouve déjà surdotée en logements sociaux.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 235.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 236, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 302-6. – A compter du 1^{er} janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

« Ce prélèvement est égal à 1 000 francs multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités locales est supérieur à 5 000 francs l'année de la promulgation de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le seuil de 5 000 francs est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.

« Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 25 000 francs.

« Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions fon-

cières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service du domaine.

« Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclaration de ces dépenses par les communes.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

« A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

« A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement rétablit la rédaction adoptée par l'Assemblée en première lecture pour l'article L. 302-6.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Sur l'amendement n° 236, je suis saisi de plusieurs sous-amendements.

M. Daubresse et les membres du groupe Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un sous-amendement, n° 534, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, substituer à l'année : “2002”, l'année : “2005”. »

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Pour plus de commodité, monsieur le président, je défendrai ensemble mes trois premiers sous-amendements.

Nous venons d'avoir la démonstration que, pour résoudre les problèmes d'offre foncière et de financement du logement social, il fallait à la fois de l'argent et du temps. Le sous-amendement n° 534 vise donc à laisser aux communes de bonne volonté un peu de temps pour leur permettre d'acquérir des terrains et de mettre en place une vraie politique du logement, avant de leur infliger cette sorte de prélèvement-sanction. L'année 2002 nous semblant un horizon trop rapproché, nous suggérons 2005.

Le sous-amendement n° 535 fait opérer le prélèvement au niveau de l'EPCI et non de la commune. La loi Chevènement prévoit une dotation de solidarité dans les communautés d'agglomération et les communautés urbaines où est perçue une taxe professionnelle unique. Cette dotation de solidarité est assise à la fois sur le revenu moyen par habitant et sur le potentiel fiscal des communes. On pourrait très bien mettre en place un mécanisme similaire en opérant le prélèvement au niveau de l'EPCI et en faisant confiance à l'intercommunalité pour en effectuer de la façon la plus décentralisée possible la redistribution, ce qui permettrait de répartir les charges entre les communes selon les mêmes critères sociaux et fiscaux.

Le sous-amendement n° 536 va également dans le sens de l'intercommunalité, mais pour le calcul du nombre de logements sociaux.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 534 ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission l'a rejeté. Compte tenu de l'urgence de cette loi, il n'est pas opportun d'en repousser l'application à 2005.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

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

M. Pierre Cardo. Il a fallu au Gouvernement quatorze mois pour publier les décrets d'application sur les chiens dangereux. Alors peut-être faudrait-il lui donner un peu plus de temps pour préparer ceux de cette loi particulièrement complexe, bien qu'ils ne posent, cela va de soi, aucun problème... *(Sourires.)*

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 534.

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

M. le président. M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un sous-amendement, n° 535, ainsi libellé :

« Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, dans l'amendement n° 236, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les communes visées à l'article L. 302-5 du code de l'urbanisme et qui font partie d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat, la date d'application de ces dispositions est reportée au 1^{er} janvier 2005, et le prélèvement est effectué sur les ressources fiscales de l'établissement public de coopération intercommunale. »

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement déjà défendu par M. Daubresse ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission l'a repoussé pour les mêmes raisons.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 535.

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

M. le président. M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un sous-amendement, n° 536, ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, dans l'amendement n° 236, insérer l'alinéa suivant :

« Pour les communes faisant partie d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat, et dès lors qu'une ou plusieurs autres communes de l'établissement public de coopération intercommunale sont concernées par les dispositions de l'article L. 302-5, le calcul se fait au niveau de l'établissement public de coopération intercommunale sur la différence entre 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements à vocation sociale existant dans l'ensemble des communes de l'établissement public de coopération intercommunale. »

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement également défendu par anticipation ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable également.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 536.

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

M. le président. M. Cacheux a présenté un sous-amendement, n° 564, ainsi rédigé :

« Compléter le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, dans l'amendement n° 236, par la phrase suivante :

« Les communes seront dispensées du versement de ce prélèvement au prorata du nombre de logements présenté dans chaque dossier de réalisation de logements déposé en bonne et due forme auprès des services de l'État, qui auront reçu un avis favorable de financement et qui n'auront pas pour autant fait l'objet d'un financement effectif de la part de ce dernier. »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Il s'agit de rétablir un amendement qui avait été très largement adopté en première lecture. Au cas où les opérations programmées n'obtiendraient pas en temps voulu la part de financement incombant à l'État, la pénalité ne serait pas exigible, au prorata des logements prévus dans les dossiers dûment déposés. Je reconnais que cette hypothèse ne correspond en aucun cas à la réalité d'aujourd'hui puisque, sur 80 000 logements

sociaux programmés, 50 000 au moins sont déjà financés ; il y a donc de la marge. Mais nous avons connu d'autres époques où les dossiers s'accumulaient dans les services déconcentrés de l'Etat et où il fallait attendre fort longtemps le financement. C'est pour prévenir un retour éventuel à cette situation que j'ai proposé cette mesure. Mais, comme les conditions actuelles ne le laissent en rien présager, je vais écouter attentivement la réponse du Gouvernement pour savoir si je maintiens mon sous-amendement.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Ce sous-amendement a été adopté par la commission.

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

M. le ministre délégué à la ville. Monsieur Cacheux, je comprends parfaitement votre préoccupation. Il ne faudrait pas, en effet, que des collectivités locales qui ont la volonté de construire des logements sociaux puissent être, à un moment donné, redevables d'une pénalité au seul motif qu'elles n'ont pas obtenu le financement. Mais, comme vous venez de le dire vous-même, un tel risque n'existe pas actuellement puisque le nombre de logements sociaux répondant aux critères du projet de loi et en cours de construction représente à peu près un tiers des moyens disponibles.

Nous avons cependant essayé de tenir compte de votre remarque, car l'Etat doit évidemment garantir que les moyens budgétaires soient dégagés pour atteindre ces objectifs prioritaires. Je pense que nous avons réussi à trouver un bon compromis entre le principe de l'annuité budgétaire, qui s'applique également au vote des crédits affectés au logement social, et la nécessité que vous invoquez. L'amendement n° 240 de la commission, qui introduit un article additionnel après l'article 25, prévoit cette sorte de garantie dans le cadre des conventions dites « post PLH ». Vous devriez ainsi obtenir satisfaction et je vous propose de retirer votre sous-amendement.

M. Pierre Cardo. Vous pourriez parler plus clairement ? Je n'ai pas compris !

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Compte tenu de la réponse de M. le ministre, je retire mon sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 564 est retiré.

M. Marc-Philippe Daubresse. Je le reprends, monsieur le président.

M. le président. Vous avez la parole.

M. Marc-Philippe Daubresse. Pour une fois que nous obtenons une légère ouverture, la commission ayant adopté ce sous-amendement, sur l'un des deux problèmes que je posais tout à l'heure : le temps et l'argent, il serait dommage d'y renoncer. Lorsque la bonne volonté de la commune est établie, lorsque l'objectif de mixité sociale est en passe d'être réalisé, lorsque la commune s'investit au terme de ce parcours d'obstacles que nous connaissons bien et lorsqu'elle se trouve face à la dernière haie – le financement de l'Etat – mais qu'elle ne peut la franchir faute de réponse des services dans les délais requis, il serait incompréhensible qu'elle se voie infliger une pénalité.

M. le ministre nous annonce un amendement futur, mais qui reste assez vague et assez flou. Moi, j'insiste sur les faits. Il est vrai que le financement du logement social va mieux aujourd'hui. Mais nous avons connu des périodes où il fallait aller dans le cabinet du ministre

arracher les crédits ! Ce n'est plus le cas, tant mieux ; mais cela peut toujours revenir. L'Assemblée doit en tenir compte et ne pas laisser fléchir sa volonté. C'est pourquoi je reprends le sous-amendement de M. Cacheux.

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

M. Pierre Cardo. Je pense, moi aussi, que nous devons maintenir ce sous-amendement, car je n'ai pas tout compris des explications du Gouvernement sur cet article additionnel qui viendra plus tard. Un tiens vaut mieux que deux tu l'auras ! Cette disposition paraît intéressante parce que les retards de paiement – M. le ministre de la ville est bien placé pour le savoir – ne sont pas dus qu'à des problèmes de budget : aujourd'hui, ils résultent du simple fait que la réponse de l'Etat se fait souvent attendre. Il faut quelquefois plus de neuf mois pour obtenir la notification, sans parler du paiement.

La prudence des élus locaux que nous sommes provient d'une longue habitude des procédures qui impliquent l'Etat. Elle me paraît tout à fait justifiée en l'occurrence.

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

M. Gilles Carrez. Permettez-moi, monsieur le ministre, de vous apporter un témoignage. Lors d'une réunion de la commission spécialisée de l'Association des maires de France, ce sont surtout les petites communes – plus de 1 500 habitants en Ile-de-France, plus de 3 500 ailleurs – qui étaient très soucieuses. Il semble qu'elles aient vraiment des difficultés à obtenir les financements. Elles souhaitent donc vivement une sorte de garde-fou pour tenir compte de cette impossibilité de faire, quelle que soit leur bonne volonté.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 564.

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

M. Jacques Myard. Voilà un vote bien réticent !

M. Etienne Pinte. M. Cacheux aurait pu au moins s'abstenir !

M. le président. M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un sous-amendement, n° 537, ainsi rédigé :

« Dans le sixième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "pénultième exercice", insérer les mots : "au titre des acquisitions foncières rendues nécessaires par l'application de la présente loi, ainsi qu'". »

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Nous nous sommes déjà exprimés sur cette question. Ce sous-amendement vise à donner aux collectivités les moyens réels des acquisitions foncières, « l'amende » servant à les financer.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Rejet.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. Jacques Myard. C'est un peu court !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 537.

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

M. le président. M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un sous-amendement, n° 538, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du huitième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-6 du code de la

construction et de l'habitation, dans l'amendement n° 236, après les mots : "budget des communes", insérer les mots : "ou des établissements publics de coopération intercommunale". »

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Je retire ce sous-amendement qui sera repris dans un « article balai » ultérieur.

M. le président. Le sous-amendement n° 538 est retiré.

M. Pinte a présenté un sous-amendement, n° 598, ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 236 par l'alinéa suivant :

« A défaut, elle est versée sur un compte foncier bloqué pendant vingt ans, à la perception municipale, en vue d'être utilisée ultérieurement par la commune pour financer des opérations de construction de logements sociaux. »

La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. C'est une disposition que j'avais déjà défendue en première lecture, Tous les responsables de collectivités locales savent que les opérations de construction de logements sont longues à mettre en œuvre. De plus, une commune n'a pas toujours l'opportunité de préempter des terrains ou de les acquérir à l'amiable pour y construire du logement social. Elle peut donc être amenée à payer un prélèvement plusieurs années de suite puis, les années suivantes, à engager des dépenses élevées.

Dans une ville comme la mienne, où le coût du foncier et de la construction est très important, ce sous-amendement relève du bon sens, pour qu'il soit possible d'étaler dans le temps, d'une part, les acquisitions foncières au fur et à mesure des opportunités ; d'autre part, les lourds investissements nécessaires à la construction de logements sociaux, surtout en secteur sauvegardé.

Les sommes prélevées sur une commune devraient donc servir prioritairement à financer les opérations ultérieures de cette même commune. On constituerait ainsi une « cagnotte » qui permettrait, les années suivantes, de financer l'acquisition de terrains ou la construction de logements.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Même avis qu'en première lecture, où cette disposition avait été repoussée.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable également.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 598.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 236.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 237, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. L. 302-7. – Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.

« Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total des logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-6, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

« A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.

« Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation des logements sociaux, soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat approuvé avant le 31 décembre 2001, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.

« L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou le cas échéant au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de revenir au texte voté par l'Assemblée nationale en première lecture.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Sur cet amendement, je suis saisi de quatre sous-amendements, nos 540, 407, 630 et 539.

M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un sous-amendement, n° 540, ainsi rédigé :

« Dans le texte proposé pour l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, compléter le premier alinéa de l'amendement n° 237 par les

mots : “ou 15 % si la commune bénéficie de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales”. »

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. M. le ministre a accepté de prendre en compte les difficultés spécifiques des communes dont la population régresse. Dernièrement, Mme Jambu a admis qu'il fallait tenir compte du potentiel fiscal des communes et M. Carrez et moi-même avons insisté sur les problèmes rencontrés par celles qui ont un faible potentiel fiscal.

M. Jacques Myard. Eh oui !

M. Marc-Philippe Daubresse. Ces éléments font précisément partie des critères objectifs qui ont été établis pour l'attribution de niveau du potentiel fiscal, nombre de logements sociaux, nombre d'allocataires au RMI. Du reste, pour les communes bénéficiaires de la DSU, le seuil est fixé à 15 % de logements sociaux au lieu de 20 %. Mais elles subissent quand même un prélèvement comme si elles devaient atteindre 20 %. Mon sous-amendement rétablit la cohérence.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 540.

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

M. le président. Le sous-amendement n° 407 de M. Sarre n'est pas défendu.

M. Cardo a présenté un sous-amendement, n° 630, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, dans l'amendement n° 237, après les mots : “conditions de réalisation”, insérer les mots : “ainsi que la répartition équilibrée de la taille”. »

La parole est à M. Pierre Cardo.

M. Pierre Cardo. Fixer un quota de 20 % ne suffit pas pour assurer la mixité sociale que chacun souhaite. Il faut aussi préciser l'aspect qualitatif du logement. Or, il n'est pas prévu dans le texte qu'on ne peut pas se contenter de ne construire que des studios ou qu'il faut éviter de concentrer les familles nombreuses en ne prévoyant que des F6 ou des F7. Ce sous-amendement vise justement à prévoir dans le PLH la répartition équilibrée de la taille des logements.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Ce sous-amendement n'a pas été examiné par la commission. A titre personnel, je considère cette précision comme très utile. Il me paraît important que le PLH prévoise tant l'aspect quantitatif que qualitatif de l'habitat.

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

M. le ministre délégué à la ville. Avis très favorable.

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

M. Daniel Marcovitch. Je ne peux que me joindre à ce concert de louanges ! *(Sourires.)* Ce sous-amendement était en effet indispensable pour clarifier la situation et éviter les dérives. Il ne fallait pas que l'on puisse construire n'importe quel type de logement social.

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

M. Gilles Carrez. Je suis également très favorable à ce sous-amendement. Je rappelle d'ailleurs que les maires sont d'ores et déjà très attentifs à la répartition en taille des logements lorsqu'ils examinent des programmes de construction sociale nouvelle. Comme l'a dit Pierre Cardo, la qualité est tout aussi importante que la quantité.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 630.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un sous-amendement, n° 539, ainsi libellé :

« Dans le texte proposé pour l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : “inférieur à 15 %”, rédiger ainsi la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 237 : “de l'objectif que doit réaliser la commune ou la communauté pour respecter ses engagements définis aux premier ou deuxième alinéas ci-dessus”. »

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Je considère que ce sous-amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 539.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 237, modifié par le sous-amendement n° 630.

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

M. le président. Les amendements n°s 504 et 505 de M. Gilles Carrez tombent.

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 238, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 302-8. – La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat. Lorsque les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus, ou lorsque, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-7 n'a pas été atteint, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, constate la carence de la commune par arrêté motivé.

« A compter de cet arrêté, le prélèvement résultant de l'application de l'article L. 302-6 est doublé, sans pouvoir excéder 10 % du montant des dépenses

réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« A compter de ce même arrêté, aucun agrément de bureaux prévu à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme ne peut plus être accordé. »

Sur cet amendement, M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union démocratie française-Alliance, ont présenté un sous-amendement, n° 531, ainsi rédigé :

« Dans le texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, dans la dernière phrase du premier alinéa de l'amendement n° 238, après les mots : "carence de la commune", insérer les mots : "ou de la communauté". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 238.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de revenir au texte voté par l'Assemblée nationale en y insérant des dispositions sur la délivrance de l'agrément pour les bureaux.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse pour présenter le sous-amendement n° 531.

M. Marc-Philippe Daubresse. Je retire ce sous-amendement qui a été repris ultérieurement.

M. le président. Le sous-amendement n° 531 est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 238.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 239, ainsi rédigé :

« Rétablir le texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction suivante :

« *Art. L. 302-9.* – Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral prévu par l'article L. 302-8, le préfet peut passer dans un délai n'excédant pas un an, en concertation avec le conseil départemental de l'habitat une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux, en vue de réaliser les objectifs fixés au premier alinéa de l'article L. 302-7.

« Lorsque l'Etat verse à ces opérations une subvention foncière, une dépense égale est mise à la charge de la commune. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Retour au texte voté par l'Assemblée en première lecture.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

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

M. Gilles Carrez. Monsieur le ministre, je crains que la rédaction actuelle concernant les dépenses imputées sur les prélèvements ne crée des retards. Si je comprends bien, en effet, sur le premier prélèvement prévu en 2002 seront imputées les dépenses de la pénultième année, soit celles de 2001.

M. le ministre délégué à la ville. Non, il s'agira de celles qui figurent sur les comptes administratifs 2000 !

M. Gilles Carrez. Donc, il n'y aura pas d'opérations différées.

Par ailleurs, les dépenses d'un exercice peuvent s'avérer supérieures au prélèvement à acquitter l'année donnée. Est-il possible de reporter la fraction de dépenses qui excède le prélèvement ? Si tel n'est pas le cas, on sera obligé de fractionner un certain nombre d'opérations, ce qui ira à l'encontre de votre souci.

M. le ministre délégué à la ville. Cette précision a été apportée par le rapporteur et acceptée par le Gouvernement à l'article L. 302-6.

M. Gilles Carrez. Merci, monsieur le ministre.

M. le président. Sur l'amendement n° 239, je suis saisi de deux sous-amendements.

Mme Jambu, MM. Vaxès, Mei, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste appartenant à la commission de la production ont présenté un sous-amendement, n° 426, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation dans l'amendement n° 239, substituer aux mots : "peut passer" le mot : "passe". »

La parole est à Mme Janine Jambu.

Mme Janine Jambu. Il s'agit par ce sous-amendement de revenir complètement au texte adopté par l'Assemblée nationale. En effet, en première lecture, nous avons déposé un amendement qui avait été adopté par la majorité de cette assemblée. Or la rédaction du texte proposé pour l'article L. 302-9 ne reprend pas aujourd'hui l'élément alors introduit. Nous souhaitons pourtant vivement qu'on en revienne à cette rédaction.

Pour mémoire, cette modification vise à souligner l'importance de la convention conclue entre le préfet et un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux en vue de réaliser les objectifs fixés. Cette disposition constituera le meilleur instrument pour améliorer la mixité sociale. C'est un maillon essentiel quand certains maires clament haut et fort qu'ils feront le choix de payer la pénalité plutôt que celui de réaliser les logements nécessaires.

M. le rapporteur fait état d'un argument de préséance : on ne peut pas obliger le préfet. Mais se donner des garde-fous ne préjuge en rien de l'attitude des préfets.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Madame la députée, nous avons longuement débattu de ce sous-amendement. Il ne s'agit pas uniquement d'un problème de préséance. L'objectif est d'atteindre les 20 %. Certes, quelques communes préféreront payer plutôt que de respecter ce quota. Certes, un ancien ministre de la République a annoncé qu'il refuserait carrément d'appliquer la loi – il n'y en a qu'un, heureusement ! Il n'en reste pas moins que, pour une raison ou pour une autre, certaines communes peuvent être confrontées à de réelles difficultés dans la mise en œuvre de cette loi. Il faut donc laisser aux préfets une marge de négociation pour voir avec la commune comment atteindre l'objectif de 20 %. Au-delà de la sanction et de la contrainte, c'est l'objectif qui doit nous importer. Si la négociation échoue, le préfet pourra toujours passer une convention et agir.

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

M. le ministre délégué de la ville. Même avis que le rapporteur.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement, n° 426.

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

M. le président. MM. Carrez, Estrosi, Chabert, Lasbordes et Doligé, ont présenté un sous-amendement n° 491, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation dans l'amendement n° 239. »

La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. Je commencerai par rappeler au rapporteur que l'ancien ministre de la République qui a annoncé qu'il n'appliquerait pas la force injuste de la loi a puisé son inspiration à une source qu'il aurait dû reconnaître.

M. Jacques Myard. François Mitterrand ! Relisez vos classiques, monsieur Rimbart !

M. Gilles Carrez. Ce sous-amendement vise à supprimer la disposition coercitive qui autorise le préfet à passer, en lieu et place de la commune défaillante, une convention avec les bailleurs sociaux.

A cet égard, je souhaiterais que vous précisiez un point. Dans cet enchaînement de substitutions de l'Etat au maire, le préfet préemptera, passera une convention avec le bailleur social, puis, je suppose, délivrera le permis de construire, puisque celui-ci ne sera pas délivré par la commune. Or, les nouveaux logements généreront des besoins en termes d'équipements publics, par exemple une école. Mais qui réalisera cette opération, dès lors que tout aura été fait contre le conseil municipal ? Le problème s'est souvent posé dans le cadre des villes nouvelles.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Je ne peux qu'être défavorable à un sous-amendement qui vise à supprimer un alinéa d'un amendement de la commission.

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

M. le ministre délégué de la ville. D'abord, monsieur Carrez, je suis persuadé que le préfet n'aura pas à se substituer au maire. L'intelligence de la loi, en effet, l'emportera et la pédagogie permettra d'expliquer aux habitants de nos villes que les logements sociaux sont nécessaires dans le cadre d'un parcours résidentiel.

A cet égard, et puisque c'est le dernier amendement à l'article 25, permettez-moi de repréciser les choses. Nous ne sommes pas contre l'accession à la propriété que Louis Besson a d'ailleurs favorisée : les derniers chiffres de la construction en témoignent. Mais nous voulons aussi que le parcours résidentiel ne connaisse plus de faiblesse en matière de logement social. Celles et ceux de nos concitoyens qui souhaitent accéder à la propriété doivent pouvoir le faire. Et tous nous mettons en œuvre des opérations de ce type dans nos villes. Mais il faut aussi que le logement social, étape indispensable du parcours locatif, car il est nécessaire pour les jeunes qui quittent le domicile parental, pour ceux qui connaissent une rupture dans leur vie, pour les familles nombreuses immigrées ou en difficulté sociale, puisse être construit.

J'en viens à la question que vous m'avez posée. Le préfet n'aura pas la possibilité de préempter : il pourra s'opposer à la préemption d'une municipalité lorsqu'un organisme qui voudrait construire du logement social aura trouvé un terrain pour ce faire.

Quant au reste, monsieur le député, c'est la règle de la République qui s'appliquera : conformément aux lois de décentralisation, c'est aux maires qu'incombe la responsabilité de construire les écoles maternelles et primaires, et ils le feront !

M. Jacques Myard. Oui, mais avec quel argent ?

Mme Raymonde Le Texier. Comment pouvez-vous poser de pareilles questions ? Venez donc dans ma circonscription, monsieur Myard !

M. le ministre délégué à la ville. Voilà une question qui tombe bien, pour clore le débat sur cet article 25 ! Avec quel argent croyez-vous que les élus de communes en très grande difficulté sociale construisent les écoles qui sont indispensables à tous les enfants de la République ?

Je vous rappelle tout de même que ces villes, qui comptent un nombre extrêmement important de logements sociaux, qui ont des difficultés financières parce qu'elles n'ont pas de recettes et beaucoup de dépenses – et M. Cardo sait très bien de quoi je parle –, ces villes font face au coût que représente l'offre de conditions de vie décentes, ou à peu près décentes, à leur population. Et elles ne se posent pas la question de savoir avec quel argent elles construisent les écoles maternelles et les écoles primaires !

M. Daniel Marcovitch. Demandez à M. Cardo comment il a construit ses écoles !

M. le ministre délégué à la ville. Elles le font parce qu'elles savent que c'est la responsabilité qui leur incombe dans le cadre des règles de la République. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

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

M. Jacques Myard. Monsieur le ministre, vous ne pouvez pas procéder par un amalgame aussi grossier !

Un député du groupe socialiste. C'est vous qui êtes grossier, chaque fois que vous intervenez !

M. Jacques Myard. Personne, y compris sur nos bancs, n'est opposé au logement social. Ce que nous combattons, c'est le système rigide que vous êtes en train de mettre en place.

Il faudra bien trouver de l'argent pour construire les équipements publics qui seront rendus nécessaires par votre volonté de créer coûte que coûte des logements sociaux. Nous savons qu'il y a des villes, telles que celle de Pierre Cardo, qui sont en difficulté, qui ont beaucoup de logements sociaux. Mais ces villes, aujourd'hui, reçoivent des aides qui, pour être insuffisantes n'en sont pas moins considérables, à travers la DSU et les contrats départementaux et régionaux.

Or il y a aussi des villes qui n'ont pas de logements sociaux, dont la DGF augmente deux fois moins vite que celle des autres et qui ne perçoivent pas de taxe professionnelle. Avec votre système, ces villes seront contraintes d'augmenter dans des proportions importantes les impôts locaux, ce qui est à rebours de votre politique, car alors les petites gens en seront chassés. Et nous sommes aussi comptables de ces petites gens, monsieur le ministre !

Plusieurs députés du groupe du Rassemblement pour la République. Bravo !

Mme Raymonde Le Texier. C'est du délire !

M. Jean Delobel. Allez voir aux Etats-Unis comme les ghettos sont agréables !

M. Jacques Myard. C'est vous qui créez les ghettos !

M. Daniel Marcovitch. Incroyable !

M. le président. La parole est à M. Pierre Cardo, pour une brève intervention.

M. Daniel Marcovitch. Nous ne parlons pas de la même chose car nous ne vivons pas dans le même monde, monsieur Myard !

M. le président. Seul M. Cardo a la parole pour l'instant !

M. Pierre Cardo. Je voudrais juste remettre l'église au milieu du village. J'échange volontiers ville avec subventions et problèmes contre ville sans subvention et sans problème ! (*Sourires*)

Mme Raymonde Le Texier. On s'en doute !

M. Pierre Cardo. La DSU ne représente, hélas ! pour l'instant, qu'environ 3 % du budget. Quand le budget est inférieur de 20 % à un budget normal, il est évident que le déséquilibre se maintient.

Je regrette que le Gouvernement, dont le projet de loi témoigne des bonnes intentions, ne mette pas plus « le paquet » pour régler le problème des villes dont nous parlons, celles qui ont trop de logement social et sur lesquelles on s'est défaussé du devoir de solidarité nationale sans leur donner les moyens de l'assumer, hormis quelques actions qui ont été menées sous différents gouvernements. Entre les problèmes qui nous sont posés et le devoir que nous avons en matière de services publics – qui est égal, paraît-il, sur tout le territoire –, la réalité montre qu'il y a encore un pas que nous n'avons pas franchi.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 491.

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

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

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 25, modifié par les amendements adoptés.

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

Après l'article 25

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 240, ainsi rédigé :

« Après l'article 25, insérer l'article suivant :

« La première phrase de l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : “, notamment pour permettre, dans les communes visées à l'article L. 302-5, l'accroissement net minimum du nombre de logements locatifs sociaux prévu au dernier alinéa de l'article L. 302-7”. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. M. Cacheux avait déposé un amendement, qu'il a retiré, qui traitait de problèmes que nous rencontrons tous. L'amendement que je propose reprend partiellement, dans le cadre de la loi, ses préoccupations en tendant notamment à favoriser l'inclusion, dans les conventions post-PLH, des dispositions relatives à la réalisation de logements sociaux dans le cadre des articles 305 et suivants du code de la construction. Il s'agit donc d'un conventionnement qui me semble être une garantie de financement puisque l'Etat contractualise avec la collectivité.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 240.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 364 n'est pas défendu.

Articles 25 bis A et 25 ter A

M. le président. « Art. 25 bis A. – Après la première phrase du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« L'attribution de compensation est majorée d'une fraction de la contribution d'une commune définie à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation. Cette fraction est égale à la part du potentiel fiscal de la taxe professionnelle dans le potentiel fiscal de la commune. »

Je mets aux voix l'article 25 bis A.

(*L'article 25 bis A est adopté.*)

M. le président. « Art. 25 ter A. – Après le deuxième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale. » – (*Adopté.*)

Article 25 quater

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 25 quater. Je suis saisi de deux amendements, n°s 562 rectifié et 241, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 562 rectifié, présenté par Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés, est ainsi libellé :

« Rétablir l'article 25 quater dans la rédaction suivante :

« I. – L'article 1382 du code général des impôts est ainsi modifié :

« 1° Dans le douzième alinéa du 1°, après les mots : “du 9°” sont insérés les mots : “et du 12°”.

« 2° Après le 11°, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 12° Les immeubles à usage d'habitation principale situés en zone urbaine sensible appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré qui, en application d'une convention visée à l'article L. 411-16 du code de la construction et de l'habitation, auront conclu avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire de laquelle ou duquel sont implantés ces logements, un protocole relatif à l'entretien et à la gestion de leur parc et à la qualité du service rendu à leurs locataires, dans la limite d'un plafond égal à 8 % des loyers appelés au cours de la pénultième année. »

« II. – La dotation globale de fonctionnement prévue pour les communes à l'article L. 1613-1 et aux 11° de l'article L. 2331-2 du code général des collectivités territoriales est relevée à due concurrence.

« III. – La perte de recettes et les dépenses supplémentaires pour l'Etat sont compensées, à due concurrence, par le relèvement du taux de la taxe

sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales, prévue à l'article 990 D du code général des impôts. »

L'amendement n° 241, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu, est ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 25 *quater* dans la rédaction suivante :

« I. - L'article 1382 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 12° Les immeubles à usage d'habitation principale situés en zone urbaine sensible appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré qui, en application d'une convention visée à l'article L. 411-16 du code de la construction et de l'habitation, auront conclu avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire de laquelle ou duquel sont implantés ces logements, un protocole relatif à l'entretien et à la gestion de leur parc et à la qualité du service rendu à leurs locataires, dans la limite d'un plafond égal à 8 % des loyers appelés au cours de la pénultième année. »

« II. - La dotation globale de fonctionnement est relevée à due concurrence.

« III. - La perte de recettes pour l'Etat est compensée, à due concurrence, par le relèvement du taux de la taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales, prévue à l'article 990 D du code général des impôts. »

La parole est à M. Michel Vaxès, pour soutenir l'amendement n° 562 rectifié.

M. Michel Vaxès. Sur le principe, notre amendement avait recueilli l'unanimité de l'Assemblée en première lecture. Mais il péchait par sa rédaction et nous étions convenus d'en proposer une plus conforme à ce principe que nous défendions. Notre présent amendement reprend la rédaction proposée par notre rapporteur, adoptée par la commission, en y ajoutant, dans un 1°, les moyens de pérenniser le dispositif.

C'est un amendement qui traduit la volonté, à maintes reprises rappelée par le Gouvernement, d'assurer la mixité sociale par la diversité de l'offre dans toutes les communes et par la qualité de cette offre, qui exige souvent des réhabilitations lourdes, une requalification de l'espace public, des démolitions-reconstructions.

L'objectif du Gouvernement est aussi le nôtre, mais nous avons la conviction qu'il ne pourra être atteint que si la qualité du logement dans le parc existant et son attractivité s'améliorent plus vite que n'avancera la construction de logements sociaux dans les territoires qui, aujourd'hui, en ont insuffisamment ou n'en ont pas, et qui ne manquera pas de provoquer un effet d'aspiration.

Il faut pour cela et impérativement consacrer des moyens financiers nouveaux, significativement plus importants au renouvellement urbain, certes, mais aussi à l'amélioration sensible de la gestion de proximité du parc social actuel, qu'il soit en attente de réhabilitation ou qu'il ait déjà été réhabilité, la réhabilitation ne suffisant pas à régler l'ensemble des problèmes.

Notre amendement tend partiellement à mieux répondre à cette exigence.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 562 rectifié et présenter l'amendement n° 241.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je confirme que cette proposition a été présentée par le groupe communiste, que je salue. J'ai voulu, par l'amendement n° 241, la conforter en lui trouvant toutes ses conditions d'application. Cela a été rappelé sur nos bancs, on ne peut pas se contenter de construire de nouveaux logements, il faut aussi agir sur l'existant, en améliorant notamment la qualité des services qui peuvent être rendus aux habitants des cités. Nous proposons donc une diminution de la taxe foncière en contrepartie de l'amélioration des services rendus aux habitants des cités.

La commission a émis un avis favorable à l'amendement n° 241 et défavorable à celui de M. Vaxès et de Mme Jambu, considérant qu'il était satisfait. Mais, sur le fond, il n'y a pas de problème, entre nous.

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

M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement. Je vais faire le point précis de la position du Gouvernement qui a bien entendu les auteurs de ces amendements.

Nous l'avons dit en première lecture, et cela a été réaffirmé récemment à l'occasion du débat sur la loi de finances rectificative pour 2000, le Gouvernement est tout à fait conscient du problème que pose le poids de la TFPB pour les bailleurs sociaux. C'est le sujet que vous évoquez.

Au-delà de la sortie des périodes d'exonération, qui étaient d'ailleurs plus longues pendant un certain délai, ce poids continue à s'accroître. Cela tient notamment à l'inadéquation des valeurs locatives à la réalité du parc HLM. L'absence de révision pendant des décennies a conduit à classer beaucoup de ces immeubles dans des catégories de logements récents, donc à les surévaluer, et cela demeure. Le poids de la TFPB est particulièrement sensible dans les grands ensembles en difficulté qui nécessitent pourtant, dans le même temps, de la part des organismes des dépenses supplémentaires, pour l'entretien et la gestion de proximité. C'est là la contradiction : un poids excessif de la fiscalité et des dépenses plus lourdes qu'ailleurs d'entretien et de gestion de proximité.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a décidé - avec le soutien déterminé du ministre de la ville que je veux remercier - le principe de deux mesures.

La première instaurera l'exonération de TFPB pour les logements HLM qui sont vacants dans l'attente d'une opération de restructuration ou de démolition. Ce sera une mesure d'accompagnement de la politique de renouvellement urbain dont Claude Bartolone assure le pilotage.

La seconde instaurera un abattement sur la valeur locative servant de base au calcul de la TFPB pour les logements situés en zone urbaine sensible, qui représentent environ 30 % du parc HLM total.

Pour que ces deux mesures - la seconde surtout - se traduisent par une amélioration des conditions de vie des habitants, elles seront surbordonnées à une convention entre l'Etat et l'organisme bailleur, aux termes de laquelle ce dernier s'engage à réemployer l'allègement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans des actions d'entretien et d'amélioration de la gestion de proximité.

Les pertes correspondantes pour les collectivités locales - je le dis à M. Vaxès, à Mme Jambu et à M. le rapporteur - seront compensées par l'Etat sans contrepartie gagée.

Il s'agit donc là de dispositions dont l'impact sera très comparable à celui de la mesure prévue dans les amendements proposés. Compte tenu de leur nature budgétaire

et fiscale, ces mesures, dont les modalités techniques restent à mettre au point, trouveront leur place dans le projet de loi de finances pour 2001 dont le Parlement débattira dès le mois d'octobre. Compte tenu de ces engagements qui, me semble-t-il, satisfont les préoccupations que vous avez exprimées et auxquelles vous avez rendu sensible le Gouvernement, je souhaite que vous puissiez retirer les amendements, sachant qu'ils seront prochainement satisfaits.

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

M. Michel Vaxès. Rassurés par l'engagement que vient de prendre M. le secrétaire d'Etat, dont je ne doute pas que le Gouvernement le tiendra dans le projet de loi de finances, nous retirons notre amendement.

M. le président. L'amendement n° 562 rectifié est retiré.

Monsieur le rapporteur, qu'en est-il pour l'amendement n° 241 ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. L'esprit de nos amendements est conservé puisqu'on nous garantit que les mêmes montants seront utilisés pour améliorer la vie des habitants des ZUS, conformément à notre objectif.

Celui-ci étant atteint, par d'autres moyens, certes, il n'y a aucune raison de maintenir l'amendement que j'avais déposé.

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

L'article 25 *quater* demeure donc supprimé.

Article 25 *quinquies*

M. le président. « Art. 25 *quinquies*. – Dans le 2° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "appartenant à des sociétés d'économie mixte" sont remplacés par les mots : "appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière". »

Je mets aux voix l'article 25 *quinquies*.
(L'article 25 *quinquies* est adopté.)

Article 25 *sexies*

M. le président. « Art. 25 *sexies*. – Après l'article L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, sont insérés deux articles L. 1523-5 et L. 1523-6 ainsi rédigés :

« Art. L. 1523-5. – Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent accorder aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements des subventions ou des avances destinées à des programmes de logements, et à leurs annexes, dont les financements sont assortis de maxima de loyers ou de ressources des occupants, déterminés par l'autorité administrative.

« Les programmes immobiliers des sociétés d'économie mixte au sens du présent article comprennent la réalisation de logements sociaux par la voie de la construction d'immeubles neufs, de la réhabilitation ou des grosses réparations effectuées sur des immeubles leur appartenant ou acquis.

« Les assemblées délibérantes des départements et des communes votent ces subventions au vu d'une étude financière détaillant le coût total de l'investissement immobilier, ainsi que l'équilibre prévisionnel d'exploitation, accompagnée d'un rapport sur la situation financière de la société.

« La subvention accordée est au plus égale à la différence entre le coût de l'opération et le total des autres financements qui lui sont affectés. Lorsque cette condition n'est pas remplie, son montant est, le cas échéant, réduit au plus tard un an après la mise en service de l'opération.

« Une convention fixe les obligations contractées par les sociétés en contrepartie des financements accordés pour les logements.

« Dans le cadre du présent article, les départements et les communes peuvent, dans les mêmes conditions, faire apport de terrains ou de constructions, la valeur attribuée à ces apports ne pouvant être inférieure à la valeur fixée par le service des domaines.

« Art. L. 1523-6. – Lorsqu'une société d'économie mixte locale ayant pour objet une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est confrontée à des difficultés dues à un déséquilibre grave et durable des programmes immobiliers visés à l'article L. 1523-5, les départements et les communes peuvent, seuls ou conjointement, lui accorder des subventions exceptionnelles pour la mise en œuvre de mesures de redressement dans le cadre d'une convention passée avec celle-ci qui fixe la nature, le montant et la durée des subventions ainsi attribuées.

« Les assemblées délibérantes des collectivités territoriales votent ces aides au vu d'un rapport spécial établi par la société sur son activité de logement social auquel est annexé un rapport du commissaire aux comptes certifiant que l'ensemble des éléments présentés est conforme à la situation financière actuelle et que les données prévisionnelles sont cohérentes avec l'ensemble des informations disponibles.

« Les assemblées délibérantes sont régulièrement informées, au minimum une fois par an, de la mise en œuvre effective des mesures de redressement prévues. »

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 242 rectifié, ainsi rédigé :

« Substituer aux deuxième à cinquième alinéas du texte proposé pour l'article L. 1523-5 du code général des collectivités territoriales, les trois alinéas suivants :

« Les assemblées délibérantes des collectivités territoriales et de leurs groupements votent ces subventions ou ces avances au vu d'une étude financière détaillant l'équilibre prévisionnel d'exploitation du programme, accompagnées d'un rapport sur la situation financière de la société.

« En outre, lorsqu'il s'agit d'une subvention d'investissement ou d'une avance, le concours financier accordé est au plus égal à la différence entre le coût de l'opération et le total des autres financements qui lui sont affectés. Lorsque cette condition n'est pas remplie, son montant est, le cas échéant, réduit au plus tard un an après la mise en service de l'opération.

« Une convention expresse passée entre la société d'économie mixte et la collectivité territoriale concernée fixe les modalités de détermination et d'affectation de la subvention ou de l'avance, leurs

caractéristiques, les obligations contractées par la société ainsi que les modalités de contrôle exercées par la collectivité sur leur emploi. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains a besoin d'opérateurs : les bailleurs sociaux, mais également les SEM, sociétés d'économie mixte. Cet amendement tend à aligner les conventions financières que passent les SEM avec les collectivités territoriales sur celles qui régissent les rapports entre les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux.

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

M. le ministre délégué à la ville. Le principal effet de la rédaction de M. le rapporteur est de permettre le versement de subventions d'exploitation par les collectivités locales aux SEM. Cela pourrait conduire les collectivités à financer indéfiniment des opérations structurellement déficitaires ou à supporter les erreurs de gestion des SEM.

Le Gouvernement reste attaché à un mode de financement qui couvre l'investissement, et lui seul. Aussi, émets-je un avis défavorable.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je n'avais pas pensé au risque que ferait courir cet amendement de couvrir par les subventions d'exploitation autre chose que les objectifs poursuivis. Je retire donc l'amendement.

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

M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 477, ainsi rédigé :

« Supprimer les troisième, quatrième et avant-dernier alinéas du texte proposé pour l'article L. 1523-5 du code général des collectivités territoriales. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Rectification d'une erreur matérielle.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement « d'erreur matérielle » de M. Daniel Marcovitch.

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

M. le ministre délégué à la ville. En partie pour les mêmes raisons que celles évoquées à propos de l'amendement du rapporteur, et pour rester fidèle à l'esprit du Gouvernement d'aider à l'investissement, j'émets, là aussi, un avis défavorable.

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

M. Daniel Marcovitch. Dans ces conditions, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 477 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 366 et 385 rectifié.

L'amendement n° 366 n'est pas défendu.

L'amendement n° 385, rectifié, présenté par M. Decaudin, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 1523-5 du code général des collectivités territoriales :

« Dans le cadre du présent article, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, dans les

mêmes conditions, céder des terrains ou des constructions. Le tableau récapitulatif visé aux articles L. 2241-2, L. 3213-2, L. 4221-4 et L. 5211-38 du code général des collectivités territoriales mentionne alors la valeur de cessions et, à titre indicatif, la valeur estimée par le service des domaines. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 599, ainsi rédigé :

« I. - Compléter la première phrase du texte proposé pour l'article L. 1523-5 du code général des collectivités territoriales dans l'amendement n° 385 par les mots :

« , la valeur attribuée aux constructions cédées ne pouvant être inférieure à la valeur fixée par le service des domaines, quel que soit le prix de cession effectivement retenu. »

« II. - En conséquence, dans la dernière phrase de cet amendement, après les mots : "la valeur de cession", insérer les mots : "des terrains". »

L'amendement n° 385 rectifié est-il défendu ?

M. Philippe Decaudin. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Favorable.

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement et présenter le sous-amendement n° 599.

M. le ministre délégué à la ville. Je suis favorable à l'amendement, sous réserve de l'adoption du sous-amendement présenté par le Gouvernement, qui en complète la première phrase.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Ce sous-amendement complète utilement l'amendement, puisque celui-ci vise, je le rappelle, à préserver la liberté des collectivités locales de céder un bien, en toute transparence, à une SEM, et ce à un prix inférieur à la valeur fixée par les domaines.

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Je voudrais simplement donner quelques précisions, afin que les choses soient très claires et qu'il n'y ait pas d'ambiguïté au sujet de l'échange que nous avons eu tout à l'heure, monsieur le ministre, en ce qui concerne les catégories de permis de construire. En 1999, j'ai délivré 155 permis de construire, dont 71 seulement relevaient de la création de logements, le reste correspondait à des équipements publics ou à des modifications relevant des contraintes d'urbanisme. C'est une précision qu'il était important que je fasse.

D'autre part, puisque nous parlons également de la définition du logement social, et de la possibilité éventuelle de faire entrer dans cette définition les logements privés locatifs dont les locataires sont exonérés de taxe d'habitation, je précise que dans ma ville de Versailles, plus de 23 % des personnes relevant de la taxe d'habitation en sont exonérées. C'est une précision intéressante, car Versailles est trop souvent perçue à travers des images d'Épinal.

M. le ministre délégué à la ville. Disons des images de Versailles... Laissons Épinal où elle est ! (*Sourires.*)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 599.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 385 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 599.

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

M. le président. M. Decaudin a présenté un amendement, n° 388, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 1523-5 du code général des collectivités territoriales par l'alinéa suivant :

« Sous réserve des décisions de justice devenues définitives, les conventions passées antérieurement à la promulgation de la loi n° du et ayant le même objet que les conventions visées aux alinéas précédents, en tant que la validité de ces conventions au regard des dispositions du titre I^{er} du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales est contestée, sont validées. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 600, ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 388, substituer aux mots : "ayant le même objet que les conventions visées aux alinéas précédents", les mots : "qui seraient conformes à ses nouvelles dispositions". »

La parole est à M. Philippe Decaudin pour soutenir l'amendement n° 388.

M. Philippe Decaudin. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 600 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 388.

M. le ministre délégué à la ville. Comme pour le précédent amendement de M. Decaudin, je serai favorable à l'amendement n° 388 sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 600 proposé par le Gouvernement. En effet, la seule référence à l'objet de la convention est sans doute trop générale pour permettre à la loi d'éteindre toute action en justice contre de telles conventions. Celles-ci peuvent en effet avoir été contestées pour de multiples motifs.

Dans un souci de précision, il est donc proposé, par le sous-amendement n° 600, de remplacer la référence à l'objet des conventions par une référence aux dispositions de la nouvelle loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 600 ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Ce sous-amendement est tout à fait dans l'esprit de l'amendement qu'il modifie, et il le renforce. Nous y sommes donc tout à fait favorables.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 600.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 388, modifié par le sous-amendement n° 600.

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

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques n°s 365 et 387.

L'amendement n° 365 n'est pas défendu.

L'amendement n° 387, présenté par M. Decaudin, est ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 1523-5 du code général des collectivités territoriales par l'alinéa suivant :

« Les concours financiers visés au présent article ne sont pas régis par les dispositions du titre I^{er} du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

La parole est à M. Philippe Decaudin.

M. Philippe Decaudin. Cet amendement est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Avis favorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 387.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 25 *sexies*, modifié par les amendements adoptés.

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

Après l'article 25 *sexies*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement n° 244, ainsi rédigé :

« Après l'article 25 *sexies*, insérer l'article suivant :

« Le quatrième alinéa (3°) de l'article L. 1525-3 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots : "à l'exception des articles L. 1523-5 et L. 1523-6". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Toujours dans le même esprit que précédemment, il s'agit d'autoriser les SEM à mener des opérations de renouvellement, comme c'est déjà le cas pour les bailleurs sociaux. Les collectivités doivent pouvoir disposer du plus grand nombre d'outils possible.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 244.

(L'amendement est adopté.)

Article 26

M. le président. « Art. 26. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

« 1° Dans le titre V du livre II de la deuxième partie, il est inséré un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« Interventions en faveur du logement social

« Art. L. 2254-1. – Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou

opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers.» ;

« 2^o Le 3^o du I de l'article L. 5216-5 est ainsi rédigé :

« 3^o En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ; »

« 3^o Dans l'article L. 5216-5, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis* - Sans préjudice de l'exercice de ce droit par la commune sur les mêmes périmètres pour des affaires relevant de sa compétence, la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, après délibération concordante de la ou des communes concernées, par le conseil de communauté pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat. »

« 3^o *bis* L'article L. 5214-16 est complété par un VI ainsi rédigé :

« VI. - Sans préjudice de l'exercice de ce droit par la commune sur les mêmes périmètres pour des affaires relevant de sa compétence, la communauté de communes, lorsqu'elle est dotée d'une compétence dans ce domaine, peut exercer le droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, après délibération concordante de la ou des communes concernées, par le conseil de communauté pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat. »

« 4^o A l'article L. 5215-20, les mots : "politique du logement social" sont remplacés par les mots : "aides financières au logement social d'intérêt communautaire ; actions en faveur du logement social d'intérêt communautaire". »

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 560, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du dernier alinéa (II *bis*) du 3^o de l'article 26 :

« II *bis* - La communauté d'agglomération est titulaire... (*Le reste sans changement.*) »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Amendement de cohérence, deux collectivités ne pouvant pas être titulaires d'un même droit.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 560.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 561, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du dernier alinéa (VI) du 3^o *bis* de l'article 26 :

« VI. - La communauté de communes... (*Le reste sans changement.*) »

Sur cet amendement, j'imagine que les explications sont les mêmes, monsieur le rapporteur ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'avis du Gouvernement est favorable ?

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 561.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Borel a présenté un amendement, n^o 386, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 26 par les trois alinéas suivants :

« 5^o. Les dispositions de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales issues de la présente loi sont applicables aux communautés d'agglomération existant à la date de publication de cette même loi. Ces dispositions sont également applicables aux communautés d'agglomération dont la constitution, par création ou par transformation d'un établissement public de coopération intercommunale existant, a été engagée mais n'a pas encore été prononcée par arrêté préfectoral à la même date.

« Les dispositions de l'article L. 5215-20 du code général des collectivités territoriales issues de la présente loi sont applicables aux communautés urbaines existant au 12 juillet 1999, dont les compétences ont été étendues en application du paragraphe III de l'article L. 5215-20-1 du code précité avant la publication de la présente loi. Ces dispositions sont également applicables aux communautés urbaines existant au 12 juillet 1999 dont l'extension des compétences a été engagée, en application du paragraphe III du même article, mais n'a pas encore été prononcée par arrêté préfectoral à la date de publication de cette même loi et aux communautés urbaines dont la constitution, par création ou par transformation d'un établissement public de coopération intercommunale existant, a été engagée mais n'a pas encore été prononcée par arrêté préfectoral à la date de publication de cette même loi.

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale en cours de transformation en communauté d'agglomération ou en communauté urbaine ne détient pas statutairement, à la date de publication de la présente loi, les compétences visées aux 2^o et 3^o ou au 4^o du présent article, selon le cas, la procédure de transformation est suspendue jusqu'au transfert de ces compétences dans les conditions fixées à l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, l'extension de compétences et la transformation peuvent être prononcées par le même arrêté préfectoral. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux districts de plus de 500 000 habitants qui ont engagé une procédure de transformation en application du premier alinéa de l'article 53 de la loi n^o 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. »

Cet amendement est-il défendu?... Il n'est pas défendu.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je vais le défendre, monsieur le président.

M. le président. Vous avez la parole, monsieur le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement a été accepté par la commission. Il vise en fait à établir sans contestation possible que les compétences obligatoires des communautés d'agglomération résultant de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains leur permettent d'intervenir en accordant des aides financières en faveur du logement social et en exerçant leur droit de préemption urbain. Toutes ces dispositions s'appliquent bien aux communautés d'agglomération créées avant la publication de cette loi ou en cours de création.

Malgré sa longueur, cet amendement est donc un amendement de précision, qui prend en compte tout ce qui a été fait avant la nouvelle loi sur la simplification de l'intercommunalité. Si quelques doutes devaient subsister, cet amendement permet de les lever.

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

M. le ministre délégué à la ville. Cet amendement vise à établir sans contestation possible que les compétences obligatoires des communautés d'agglomération résultant de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, c'est-à-dire les compétences relatives aux actions et aux aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire et au droit de préemption urbain, s'appliquent aux communautés d'agglomération qui ont été créées avant la publication de cette loi ou qui sont en cours de création.

Il convient en effet de ne pas laisser place à l'idée selon laquelle il pourrait y avoir des communautés d'agglomération aux compétences plus ou moins étendues selon qu'elles ont été constituées avant ou après la publication de cette loi. De ce fait, j'émetts un avis favorable.

M. le président. La parole est à M. Etienne Pinte.

M. Etienne Pinte. Cet amendement s'applique-t-il aux communautés de communes, monsieur le ministre ?

M. le ministre délégué à la ville. Non, uniquement aux communautés d'agglomération.

M. Etienne Pinte. Je pense qu'il faudrait l'étendre aux communautés de communes.

M. le président. Le Gouvernement ne souhaite pas intervenir ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 386.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 26, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 26, ainsi modifié, est adopté.)

Articles 26 bis A et 26 bis B

M. le président. « Art. 26 bis A. – La première phrase de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« Les régions, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent : ».

Je mets aux voix l'article 26 bis A.

(L'article 26 bis A est adopté.)

« Art. 26 bis B. – Dans le deuxième alinéa (1^o) de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "organismes d'habitations à loyer modéré", sont insérés les mots : "visés à l'article L. 411-2". » – *(Adopté.)*

Article 26 bis

M. le président. « Art. 26 bis. – Le cinquième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant le paiement des charges locatives correspondant aux-dits locaux. »

M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu ont présenté un amendement n° 245, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 26 bis, après le mot : "quartiers", insérer les mots : ", et notamment de ceux". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'élargir un amendement intéressant qui a été adopté par le Sénat.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 245.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu ont présenté un amendement n° 246, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 26 bis, après le mot : "moyennant", insérer le mot : ", éventuellement." »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement se justifie par son texte même.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 246.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 26 bis, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 26 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 26 quater

M. le président. « Art. 26 quater. – Après l'article L. 424-1, le chapitre IV du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 424-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 424-2. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

Je mets aux voix l'article 26 quater.

(L'article 26 quater est adopté.)

Article 27

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 27.

Je suis saisi de deux amendements, nos 247 et 627, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 247, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rétablir l'article 27 dans la rédaction suivante :

« Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

« 1° Le *f* de l'article L. 213-1 est ainsi rédigé :

« *f*) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. »

« 2° L'article L. 421-2-1 est complété par un *d* ainsi rédigé :

« *d*) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. »

« 3° Au deuxième alinéa du I de l'article L. 510-1, après les mots : "politique de la ville", sont insérés les mots : "relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale,". »

L'amendement n° 627, présenté par M. Marcovitch, est ainsi libellé :

« Rétablir l'article 27 dans la rédaction suivante :

« Le III de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les conventions qui en résultent peuvent être supprimées à la demande des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, en raison de leur prévision de développement démographique, et compte tenu de leur plan local d'insertion ou de leur contrat d'agglomération. La suppression est accordée par le représentant de l'Etat dans les conditions fixées par décret.

« Le décret précise notamment, qu'au-delà d'un seuil de 20 % de logements sociaux pour les communes situées en sites pilotes de contrat de ville et connaissant un taux de chômage supérieur à 10 %, la convention est abrogée de plein droit. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 247.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement vise à rétablir pratiquement à l'identique le texte voté par l'Assemblée nationale et supprimé par le Sénat. Il comprend notamment des dispositions relatives aux pouvoirs du préfet en cas de carence des communes. Nous en avons parlé tout à l'heure.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch, pour soutenir l'amendement n° 627.

M. Daniel Marcovitch. Cet amendement vise à adapter la procédure de l'agrément prévue par la loi de 1995 modifiant le décret de 1986 pour l'application des schémas directeurs aux secteurs de l'Ile-de-France présentant un risque de développement anarchique. Il s'agit, dans des zones où il y a énormément de chômage, de lever la contrainte concernant le rapport entre logements et activités. Car sans cette adaptation, il faudrait, quand une entreprise s'installe, construire un nombre de logements donné, qui peut être très supérieur à ce qui est nécessaire. Il serait bon que le Gouvernement nous donne sur ce point quelques éclaircissements.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je pense que M. Marcovitch a surtout déposé cet amendement dans le but d'interpeller le Gouvernement sur le problème dont il vient de parler. Je précise seulement que son adoption ferait tomber l'amendement n° 247 que j'ai présenté.

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

M. le ministre délégué à la ville. Monsieur Marcovitch, l'amendement que vous proposez vise à adapter la procédure de l'agrément prévue par la loi de 1995 modifiant un décret de 1986 pour l'application des schémas directeurs aux secteurs de l'Ile-de-France présentant un risque de développement anarchique. Vous proposez donc de lever la contrainte quand l'application est contraire aux objectifs de mixité urbaine et de cohérence, s'agissant notamment des listes prioritaires de l'Ile-de-France présentant un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale qui se trouvent contraints à densifier en logements les terrains qui devraient plutôt être consacrés à la création d'emplois.

Les conventions d'application de l'agrément pouvant déjà être dénoncées, l'amendement me paraît inutile.

Mais je veux donner acte à l'auteur de l'amendement que vous êtes que certaines communes peuvent trouver excessive la procédure de l'agrément pour les bureaux qui s'applique en Ile-de-France. Mais à mon avis, ce n'est pas dans la cadre de ce débat que cette question peut être utilement abordée et traitée. Je vous propose donc, après que nous avons abordé cette difficulté, qu'il faudra examiner dans la période qui vient, de retirer votre amendement.

M. le président. Monsieur le ministre, quelle est la position du Gouvernement sur l'amendement n° 247 ? Vous y êtes favorable ?

M. le ministre délégué à la ville. Oui, le Gouvernement est favorable à l'amendement déposé par la commission.

M. le président. Monsieur Marcovitch, quelle est votre décision, suite à la demande pressante qui vient de vous être faite ?

M. Daniel Marcovitch. Il est exact que, si cet amendement a le mérite d'exister, il avait surtout pour but d'interpeller le Gouvernement et d'obtenir des réponses aux questions qui sont posées et qui sont réelles. Compte tenu des réponses apportées, je retire évidemment mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 627 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 247.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 27 est rétabli et se trouve ainsi rédigé.

Article 27 bis

M. le président. « Art. 27 bis – Dans la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "des représentants de la région", sont insérés les mots : " , des représentants des associations de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation". »

Je mets aux voix l'article 27 bis.

(L'article 27 bis est adopté.)

Article 28

M. le président. « Art. 28. – I. – Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« TITRE VII

« PROTECTION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER

« CHAPITRE UNIQUE

« Art. L. 271-1. – Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation, pour toute promesse synallagmatique ou toute promesse unilatérale d'achat ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ou la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, pour tout contrat préliminaire de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte par envoi recommandé avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de remise ou de réception. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes auprès du vendeur ou du professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente.

« Art. L. 271-2. – Lorsqu'une promesse synallagmatique ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation est conclue sans recours à un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation défini à l'article L. 271-1. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, la promesse est conclue sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

« Lorsque ladite promesse synallagmatique est conclue par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, tout versement reçu de l'acquéreur est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation en application de l'article L. 271-1, le professionnel dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de quinze jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

« Pour toute promesse unilatérale de vente ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation conclue entre un vendeur et un acquéreur non professionnel sans recours à un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, aucun versement, à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, ne peut être reçu directement ou indirectement du bénéficiaire de la promesse avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifiant au vendeur l'acceptation de la promesse ou du lendemain de la date d'acceptation de la promesse définie par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. Tous fonds versés après l'expiration de ce délai sont déposés sur un compte ouvert au nom du bénéficiaire de la promesse dans une banque ou un établisse-

ment habilité à cet effet ou chez un notaire. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de la vente et sont restitués au bénéficiaire de la promesse dans le délai de quinze jours suivant la date de renonciation au bénéfice de la promesse, à moins que la vente ne soit pas conclue du seul fait de l'acquéreur.

« Lorsque ladite promesse unilatérale est conclue par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, tout versement reçu de l'acquéreur est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Les fonds versés sont restitués à son bénéficiaire dans le délai de quinze jours suivant la date de renonciation au bénéfice de la promesse intervenue dans le délai de sept jours défini au troisième alinéa ou dans le délai de quinze jours suivant la date de renonciation au bénéfice de la promesse intervenue ultérieurement, à moins que la vente ne soit pas conclue du seul fait de l'acquéreur.

« Est frappée de nullité toute promesse conclue en méconnaissance de l'interdiction définie aux premier et troisième alinéas. »

« Art. L. 271-3 et L. 271-4. – *Supprimés.* »

« II. – *Non modifié.*

« III. – Dans le code civil, il est inséré un article 1589-1 ainsi rédigé :

« Art. 1589-1. – Est frappé de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement, quelle qu'en soit la cause et la forme. »

« IV. – Les dispositions du présent article entrent en vigueur le 1^{er} octobre 2000. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 633, ainsi rédigé :

« Substituer au cinquième alinéa du I de l'article 28 les cinq alinéas suivants :

« Art. L. 271-1 – Tout acte sous seing privé en vue de l'acquisition ou la construction d'un immeuble d'habitation ou ayant cet objet, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, tout contrat préliminaire de vente d'immeuble à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

« L'acte est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre à l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet de l'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation

mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

« Le délai de rétractation et le délai de réflexion ne sont pas cumulatifs.

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué à la ville. Dans un souci de protection de l'acquéreur non professionnel et de prévention des situations de surendettement, le Sénat a étendu le délai de rétractation à tout avant-contrat, y compris à ceux dressés en la forme authentique.

Un tel délai est juridiquement incompatible avec la forme solennelle de l'acte authentique, qui lui confère une date certaine, une force probante et une force exécutoire de plein droit.

Pour remédier à cette difficulté, il est proposé d'instaurer un délai de réflexion de sept jours, préalable à la signature de l'acte authentique, qui permet à l'acquéreur de prendre connaissance du projet et de mesurer son engagement.

Le dispositif créé, qui comporte, d'une part, un délai de rétractation pour les avants-contrats conclus sous seing privé et, d'autre part, un délai de réflexion pour les avants-contrats dressés en la forme authentique, est équitable.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement n'a pas été examiné par la commission. Il propose une nouvelle rédaction globale de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. A bien y regarder, il assure effectivement une synthèse des différents points de vue exprimés, à l'Assemblée nationale mais aussi au Sénat, sur les délais de rétractation ouverts en faveur des acquéreurs d'immobilier d'habitation.

Compte tenu du fait qu'il offre désormais une totale égalité de traitement entre transactionnaires, qu'il s'agisse des agents immobiliers ou des notaires qui exercent cette activité à titre accessoire, et qu'il limite ces dispositions, comme l'a suggéré à juste titre le Sénat, aux seuls acquéreurs non professionnels, j'émettrai un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 633.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 517 de M. Proriol tombe.

Je suis saisi de trois amendements, nos 248, 568 et 518, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 248, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Après le cinquième alinéa du I de l'article 28, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque le professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente est un officier ministériel, celui-ci ne peut authentifier les actes visés au premier alinéa qu'à l'expiration d'un délai de réflexion de sept jours consenti à l'acquéreur non professionnel. Ce délai est compté dans les conditions définies au premier alinéa pour le délai de rétractation. Ces deux délais ne peuvent en aucun cas être cumulatifs. »

L'amendement n° 568, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Après le cinquième alinéa (art. L. 271-1) de l'article 28, insérer l'alinéa suivant :

« *Art. L. 271-1-1.* – Lorsque l'un des actes mentionnés à l'article précédent est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet de l'acte selon les mêmes modalités que celles prévues audit article pour le délai de rétractation. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé avant l'expiration de ce délai de sept jours. »

L'amendement n° 518 n'est pas défendu.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 248.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je retire mon amendement, car il est devenu sans objet.

M. le président. L'amendement n° 248 est retiré.

La parole est à M. le ministre, pour soutenir l'amendement n° 568.

M. le ministre délégué à la ville. Je le retire, monsieur le président, compte tenu de l'adoption de l'amendement n° 633.

M. le président. L'amendement n° 568 est également retiré.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 634 corrigé, ainsi rédigé :

« Substituer aux sixième à neuvième alinéas du I de l'article 28 les trois alinéas suivants :

« *Art. L. 271-2.* – Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

« Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

« Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué à la ville. Amendement de cohérence avec l'amendement n° 633 qui vient d'être adopté.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 634 corrigé.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 249 tombe.

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 250, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dixième alinéa du I de l'article 28 :

« Est puni de 200 000 francs d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement rétablit l'amende qui avait été supprimée par le Sénat.

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

M. le ministre délégué à la ville. Pour les transactions entre particuliers, on peut vraiment s'interroger sur l'opportunité de cette mesure. Cette amende d'un montant élevé ne me paraît pas justifiée. Quant aux professionnels, ils sont soumis aux sanctions de droit commun.

Je m'en remets donc à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Cet amendement est-il maintenu, monsieur le rapporteur ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Nous revenons au texte adopté par l'Assemblée nationale. Une peine d'amende protège plus l'acquéreur que l'action en nullité de l'acte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 250.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Proriol a présenté un amendement, n° 519 corrigé, ainsi rédigé :

« Rétablir le dernier alinéa du I (art. L. 271-3) de l'article 28 dans la rédaction suivante :

« Art. L. 271-3. – Les dispositions prévues aux articles L. 271-1 et L. 271-2 ne s'appliquent pas aux ventes par adjudication, aux ventes sur licitation, aux ventes entre indivisaires ou sur saisie immobilière, aux ventes résultant de l'exercice du droit de préemption du locataire en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ou de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ainsi qu'aux ventes conclues dans le cadre d'une procédure collective ou à une personne morale de droit public. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Est-il défendu ?

M. Jacques Myard. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 519 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Chabert et M. Carrez ont présenté un amendement, n° 542, ainsi libellé :

« Après le III de l'article 28, insérer le paragraphe suivant :

« III *bis* – Il est inséré dans le code civil un article 1589-2 ainsi rédigé :

« Art. 1589-2. – Est frappé de nullité la promesse unilatérale de vente ou d'achat, la promesse synallagmatique ou le contrat de vente d'un terrain à bâtir qui ne serait pas assorti de la fourniture, par le vendeur, de tous éléments mettant en mesure l'acheteur de connaître les limites, les dimensions et la surface de ce terrain selon un plan établi par un géomètre expert, ainsi que les caractéristiques géotechniques et d'état de pollution de ce terrain.

« Un décret en Conseil d'Etat définit les personnes habilitées à mener l'étude géotechnique ainsi que les modalités de celle-ci. »

Est-il défendu ?

M. Jacques Myard. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 542.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 251, ainsi rédigé :

« Supprimer le IV de l'article 28. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. C'est une modification du calendrier, compte tenu de la date à laquelle nous sommes aujourd'hui.

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

M. le ministre délégué à la ville. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 251.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 28, modifié par les amendements adoptés.

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

Article 28 *bis*

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 28 *bis*. M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 252, ainsi libellé :

« Rétablir l'article 28 *bis* dans la rédaction suivante :

« Après l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 316-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 316-3-1. – A compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Elle ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

« Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, dans les conditions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds versés lui est restitué dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

« Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder un pourcentage du prix de vente fixé par décret en Conseil d'Etat. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

« Ils sont restitués, dans un délai de trois mois, au déposant dans tous les cas, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées.

« Les conditions de cette promesse de vente sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. C'est un rétablissement du texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale. Je précise qu'il est modifié afin de renforcer les garanties offertes au bénéficiaire de l'offre de vente.

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

M. le ministre délégué à la ville. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 252.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 28 bis est rétabli et se trouve ainsi rédigé.

Article 29

M. le président. « Art. 29. – I. – Au sein de la section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation, il est créé une sous-section 1 intitulée : "Règles générales de construction", qui comprend les articles L. 111-4 à L. 111-6 et une sous-section 2 ainsi rédigée :

« Sous-section 2

« Règles générales de division

« Art. L. 111-6-1. – Sont interdites :

« – toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ;

« – toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 mètres carrés et à 33 mètres cubes ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ;

« – toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle

exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

« Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 francs les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. Elles encourent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code.

« Art. L. 111-6-2. – Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. »

« II. – *Non modifié.* »

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 253, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du sixième alinéa du I de l'article 29 :

« – toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface ou d'un volume habitables inférieurs à des normes d'habitabilité et de salubrité ou qui ne sont pas pourvus... *(Le reste sans changement.)* »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. C'est un retour au texte voté en première lecture.

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

M. le ministre délégué à la ville. Le texte du Gouvernement, rétabli par le Sénat, fixait des critères précis de volume et de surface. De lourdes sanctions pénales étant applicables en cas de non-respect des interdictions de division, la définition de ces interdictions qui fonde l'incrimination doit être précise pour se conformer au principe de la légalité des délits et des peines. En conséquence, le Gouvernement ne peut donner son accord à l'amendement proposé.

La protection des occupants n'est pas affaiblie. Une division ne préjuge pas l'usage qui en est fait par le propriétaire. S'il y a mise en copropriété d'immeubles de plus de quinze ans, les dispositions envisagées sur le diagnostic technique s'appliqueront. Si c'est un usage locatif, les dispositions sur la décence introduite à l'article 85 A s'appliqueront.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je retire l'amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 253 est retiré.

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 254, ainsi rédigé :

« Compléter le sixième alinéa du I de l'article 29 par les mots : "ou d'un système de chauffage adapté". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Je le retire également.

M. le président. L'amendement n° 254 est retiré.

M. Rimbart, rapporteur, Mme Jambu et M. Marcovitch ont présenté un amendement, n° 255, ainsi rédigé :

« Compléter le sixième alinéa du I de l'article 29 par les mots : “, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante et risque de saturnisme”. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 636, ainsi rédigé :

« Après le mot “amiante”, rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 255 : “en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 de ce code”. »

La parole est à Mme Janine Jambu, pour soutenir l'amendement n° 255.

Mme Janine Jambu. Il nous a semblé important de revenir sur cet amendement qui a été adopté en première lecture à l'Assemblée. Il convient de ne pas permettre la location de locaux d'habitation n'ayant pas fait l'objet d'un diagnostic sur l'amiante et le risque de saturnisme si nous souhaitons véritablement lutter contre les marchands de sommeil.

M. le président. La parole est à M. le ministre pour présenter le sous-amendement n° 636 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 255.

M. le ministre délégué à la ville. Je comprends l'esprit de l'amendement défendu par Mme Jambu. Ses auteurs souhaitent rappeler les diagnostics obligatoires en matière d'amiante et de saturnisme. Il me semble donc nécessaire de rappeler le texte de référence en application duquel ces diagnostics sont exigés.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Ce sous-amendement n'a pas été examiné par la commission. Cependant, compte tenu du fait qu'il ne modifie en rien l'esprit de l'amendement n° 255, j'y suis personnellement favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 636.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 255, modifié par le sous-amendement n° 636.

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

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 515 et 521, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 515, présenté par M. Dumont, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du I de l'article 29 :

« Art. L. 111-6-2. – Les personnes réalisant la mise en copropriété d'immeubles construits depuis plus de quinze ans devront faire procéder à un diagnostic technique du bâtiment et de ses équipements. Ce diagnostic devra être porté à la connaissance de tout acquéreur de lot par le notaire chargé de la vente, lors de la première vente issue de la division et lors de toute nouvelle vente dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

L'amendement n° 521, présenté par Mme Jambu, MM. Braouezec, Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste appartenant à la commission de la production, est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa (art. L. 111-6-2) du I de l'article 29 par la phrase suivante : “Ce diagnostic

est porté à la connaissance de tout acquéreur de lot par le notaire chargé de la vente, lors de la vente initiale issue de la division et lors de toute nouvelle vente dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic”. »

L'amendement n° 515 est-il défendu ?

M. Daniel Marcovitch. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Janine Jambu, pour présenter l'amendement n° 521.

Mme Janine Jambu. C'est un retour à une disposition complémentaire votée par l'Assemblée nationale.

Cet amendement étend la protection de l'acquéreur en précisant que le diagnostic technique du bâtiment et de ses équipements devra être porté à sa connaissance lors de la vente de mise en copropriété, mais aussi à l'occasion des ventes ultérieures de lots séparés. En améliorant l'information des acquéreurs sur l'état du bien en vente, cette disposition participe de la prévention de la dégradation des copropriétés.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 515, car il sera satisfait par l'amendement n° 262 à l'article 30 *ter*. Elle a fait de même pour l'amendement n° 521 qui est satisfait par l'article 30 *quater* que la commission a adopté.

Mme Janine Jambu. Je retire mon amendement !

M. le président. L'amendement n° 521 est retiré. Et l'amendement n° 515 ?

M. Daniel Marcovitch. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 515 est retiré. Je mets aux voix l'article 29, modifié par l'amendement n° 255.

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

Article 30

M. le président. « Art. 30. – I. – Après l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré trois articles 14-1 à 14-3 ainsi rédigés :

« Art. 14-1. – Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

« Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

« La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. »

« Art. 14-2. – *Non modifié.* »

« Art. 14-3. – Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel

sont établis conformément à un plan comptable simplifié fixé par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

« Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement. »

« II. – Le quatrième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« – d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Ce budget prévisionnel peut comprendre une ligne budgétaire pour le fonctionnement du conseil syndical, relevant de la catégorie des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ; ».

« III. – Les dispositions des articles 14-1 et 14-2 insérés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2001. »

« Les dispositions de l'article 14-3 inséré dans la même loi et les dispositions du II entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2003. »

« III bis – Le dernier alinéa de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. »

« III ter. – L'article 17 précité est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat. »

« IV. – *Supprimé.* »

L'amendement n° 514 n'est pas défendu.

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 256, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa du I de l'article 30, substituer au mot : "simplifié" les mots : "applicable au syndicat des copropriétaires". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement tend à éviter d'imposer aux copropriétaires les plans comptables destinés aux entreprises qui sont totalement inadaptés.

Je profite de cette occasion, monsieur le ministre, pour vous demander de confirmer les informations que j'ai pu obtenir selon lesquelles les lignes du plan comptable applicable au syndicat des copropriétaires constitueraient un cadre, sans que chaque copropriété soit dans l'obligation de remplir chacune de ces rubriques.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable. Quant à votre remarque, monsieur le rapporteur, ce sera intégré dans un décret qui est en préparation.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Merci, monsieur le ministre !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 256.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 510 n'est pas défendu.

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 257, ainsi rédigé :

« Supprimer la dernière phrase du dernier alinéa du II de l'article 30. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Je propose la suppression d'une disposition inutile puisque, dans l'état actuel du droit, il est déjà possible de prévoir une ligne budgétaire spécifique pour le fonctionnement du conseil syndical.

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

M. le ministre délégué à la ville. Sagesse !

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

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 512 n'est pas défendu.

Je suis saisi de trois amendements, nos 482, 45 et 258, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 482, présenté par M. Proriol, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du III de l'article 30, substituer à l'année : "2001", l'année : "2003". »

L'amendement n° 45 n'est pas défendu.

L'amendement n° 258, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du III de l'article 30, substituer à la date : "2001", la date : "2002". »

La parole est à M. Jean Proriol, pour soutenir l'amendement n° 482.

M. Jean Proriol. Il est préférable, pour des raisons pratiques, de laisser les mandataires se conformer librement à l'obligation de mise en place de comptes séparés par mandat dans le cadre de leurs échéanciers statutaires à venir, c'est-à-dire l'assemblée générale des copropriétaires appelée à se prononcer sur le renouvellement du mandat du syndic.

En effet, la plupart des assemblées générales annuelles se seront déjà tenues avant la date de la promulgation de la loi, et cela entraînera soit des convocations dans l'urgence d'assemblées supplémentaires, et donc une dépense significative pour les copropriétaires, soit un risque d'annulation des mandats en cours, et donc des risques de contentieux.

En reportant le délai au 1^{er} janvier 2003, toutes les copropriétés auront pu ainsi se prononcer sur ce point avant l'échéance du mandat du syndic qui ne peut excéder trois ans.

Voilà une mesure concrète qui nous paraît de bon sens.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 258.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'un report, conséquence du calendrier d'examen parlementaire du projet de loi. Pour rester dans l'esprit de la loi, il est préférable de repousser d'un an et non pas de deux ans, comme le propose M. Proriol.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n^{os} 482 et 258 ?

M. le ministre délégué à la ville. Je suis favorable à l'amendement présenté par M. le rapporteur et je demande donc à M. Proriol d'accepter ce compromis et de retirer le sien.

M. le président. Monsieur Proriol, vous êtes sollicité.

M. Jean Proriol. J'aimerais être agréable au ministre, qui l'est depuis le début de la matinée, mais j'avoue que cela ne correspond pas tout à fait aux raisons pratiques invoquées par les spécialistes de ces questions. C'est pourquoi je maintiens cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 482.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 258.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 259, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du III de l'article 30, substituer à la date : "2003" la date : "2004". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Ce sont les mêmes arguments que pour l'amendement précédent.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 259.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 260, ainsi libellé :

« I. – Rédiger ainsi le III *bis* de l'article 30 :

« III *bis*. – Le dernier alinéa de l'article 17 de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est remplacé par un article 17-1, nouveau, ainsi rédigé :

« Art. 17-1. – Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

« Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

« L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1. »

« II. – En conséquence, supprimer le III *ter* de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de regrouper dans un même article l'ensemble des dispositions relatives au fonctionnement du syndicat coopératif afin que cela soit plus lisible. C'est donc un amendement rédactionnel. Il y aura des amendements de cohérence par la suite.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 260.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Dumont a présenté un amendement, n^o 516, ainsi rédigé :

« Compléter le III *ter* de l'article 30 par l'alinéa suivant :

« – Les syndicats coopératifs pourront constituer à la majorité de l'article 25 de la présente loi des fonds de prévoyance pour travaux concernant les parties communes et les équipements communs. Ces fonds de prévoyance sont propriété du syndicat. Le vendeur de lot ne peut en exiger le remboursement. Toutefois, il pourra demander à l'acquéreur de son lot le paiement de sa participation. »

Est-il défendu ?

Mme Odile Saugues. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. J'invite Mme Saugues à retirer cet amendement.

Mme Odile Saugues. Je le retire.

M. le président. L'amendement n^o 516 est retiré.

L'amendement n^o 511 n'est pas défendu.

M. le président. Je mets aux voix l'article 30, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 30, ainsi modifié, est adopté.)

Article 30 bis A

M. le président. « Art. 30 bis A. – L'article 10 de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Tout règlement de copropriété publié à compter du 1^{er} janvier 2001 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

M. Marchand, M. Aschieri, Mme Aubert, M. Cochet et M. Mamère ont présenté un amendement, n^o 46, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 30 bis A, substituer à la date : "1^{er} janvier 2001" la date : "31 décembre 2002". »

Est-il défendu ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Oui, et la commission y est favorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 46.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 30 bis A, modifié par l'amendement n^o 46.

(L'article 30 bis A, ainsi modifié, est adopté.)

Article 30 bis B

M. le président. « Art. 30 bis B. – I. – Le sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« – d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues à son nom et pour son compte. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25, sauf dans les copropriétés où le syndic n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. »

« II. – Pour les mandats de syndic en cours à la date de promulgation de la présente loi, l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé définie au I s'applique à compter du 1^{er} janvier 2001, à peine de nullité de plein droit dudit mandat. »

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement n° 261, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa du I de l'article 30 bis B :

« – d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-09 du 2 janvier 1970 ou, par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Patrick Rimbart, rapporteur. C'est un amendement de précision à propos des comptes séparés qui étaient proposés dans la loi.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 261.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Marchand, M. Aschieri, Mme Aubert, M. Cochet et M. Mamère** ont présenté un amendement n° 47, ainsi rédigé :

« Dans le II de l'article 30 bis B, substituer à la date : "1^{er} janvier 2001" la date : "31 décembre 2002". »

Est-il défendu ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Oui, et la commission est favorable.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 30 bis B, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 30 bis B, ainsi modifié est adopté.)

Article 30 bis

M. le président. « Art. 30 bis – Après le troisième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ; »

Je mets aux voix l'article 30 bis.

(L'article 30 bis est adopté.)

Article 30 ter

M. le président. « Art. 30 ter. – I. – Après l'article 45 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 45-1 ainsi rédigé :

« Art. 45-1. – Tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande et dans des conditions définies par décret, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic. »

« II. – L'entrée en vigueur des dispositions du I est fixée au 1^{er} octobre 2000. »

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 262, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa du I de l'article 30 ter :

« Art. 45-1. – Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement permet l'information de l'acquéreur éventuel sur la qualité de l'entretien de l'immeuble collectif. Par acquéreur éventuel, la commission entend une personne qui a déjà manifesté, par exemple par la signature d'un bon de visite, un intérêt particulier pour le bien immobilier considéré.

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

M. le ministre délégué à la ville. C'est un ajout très positif. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 262.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 30 ter, modifié par l'amendement n° 262.

(L'article 30 ter, ainsi modifié, est adopté.)

Article 30 quater

M. le président. « Art. 30 *quater*. – Après l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 46-1 ainsi rédigé :

« Art. 46-1. – Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

Je mets aux voix l'article 30 *quater*.
(*L'article 30 quater est adopté.*)

Article 31

M. le président. « Art. 31. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

« 1° A Après l'article 10, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« Art. 10-1. – Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent les charges communes auront à supporter seuls, dans la limite d'un plafond fixé par un décret en Conseil d'état, les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés, et notamment les frais de recouvrement des charges de copropriété. Les modalités de détermination de ces frais sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

« 1° B L'article 17 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du syndic sont affichés dans chaque entrée des immeubles dont il a la gestion » ;

« 1° Après l'article 19-1, il est inséré un article 19-2 ainsi rédigé :

« Art. 19-2. – A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter de la date de première présentation de ladite lettre à son destinataire.

« Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

« Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance. » ;

« 1° *bis Supprimé.* »

« 1° *ter* A La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 21 est remplacée par quatre phrases ainsi rédigées :

« L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel un appel d'offres est rendu

obligatoire. Le cahier des charges de chaque appel d'offres est établi en concertation avec le conseil syndical. Le conseil syndical ou une délégation de celui-ci assiste au dépouillement des réponses et retient avec le syndic parmi les offres celles qui répondent au cahier des charges. Le conseil syndical donne un avis sur ces offres. »

« 1° *ter* Le dernier alinéa de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue au présent article mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque cette procédure n'a pu être mise en œuvre, une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai de trois mois, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.

« Toutefois, dans les cas visés aux *c*, *d* et *h*, si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue au présent article une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai de trois mois, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24. » ;

« 1° *quater* Avant le dernier alinéa de l'article 25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *m*) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ; »

« 1° *quinquies* Le premier alinéa de l'article 24 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les abstentions n'entrent pas en compte dans le dénombrement des voix exprimées. » ;

« 1° *sexies* Dans le quatrième alinéa *c* de l'article 26, les références : "*i et j*" sont remplacés par les références : "*i, j et m*" ;

« 1° *septies* Après l'article 26-2, il est inséré un article 26-3 ainsi rédigé :

« Art. 26-3. – Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. » ;

« 2° L'article 28 est ainsi rédigé :

« Art. 28. – I. – Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

« *a*) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

« *b*) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

« II. – Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

« L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

« Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

« Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

« La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial. » ;

« 2^o *bis (nouveau)* Après la première phrase du premier alinéa de l'article 29-1, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Cet administrateur provisoire ne peut être le syndic existant. » ;

« 3^o Le deuxième alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

« Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. La cessation du mandat du syndic ne fait pas obstacle à ce que celui-ci accepte, par une convention conclue avec le syndicat des copropriétaires sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 ou avec l'administrateur provisoire si les pouvoirs de cette assemblée lui ont été confiés, de continuer à accomplir certaines tâches définies par ladite convention. Cette convention fixe les conditions de la rémunération du syndic et sa durée ne peut excéder celle de la mission confiée à l'administrateur provisoire. » ;

« 4^o *Supprimé.* »

« 5^o L'article 29-4 est ainsi rédigé :

« *Art. 29-4.* – Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

« Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. » ;

« 6^o Après l'article 29-4, il est inséré un article 29-5 ainsi rédigé :

« *Art. 29-5.* – L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

« Le procureur de la République informe de cette nomination le représentant de l'Etat dans le département et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire. » ;

« 7^o L'article 29-4, dans sa rédaction issue de la loi n^o 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, devient l'article 29-6 ;

« 8^o Avant le dernier alinéa de l'article 25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *n)* L'adoption ou l'abandon par le syndicat de la forme coopérative prévue à l'article 14. » ;

« 9^o L'article 29 est ainsi rédigé :

« *Art. 29.* – Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

« Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

« Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

« L'adhésion à une union constituée ou à constituer, ou le retrait de cette union, est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

« L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

« L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

« Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union. » ;

« 10^o *(nouveau)* Après l'article 48, il est inséré un article 49 ainsi rédigé :

« *Art. 49.* – L'harmonisation des règlements de copropriété existant avec les lois du 31 décembre 1985, n^o 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et n^o du relative à la solidarité et au renouvellement urbains pourra être décidée par l'assemblée générale du syndicat à la majorité de l'article 24. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe. »

Je suis saisi de deux amendements, n^{os} 263 et 401, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 263, présenté par M. Rimbart, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le 1° A de l'article 31 :

« 1° A Après l'article 10, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« *Art. 10-1.* – Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la présente loi, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

« Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

« Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige. »

L'amendement n° 401, présenté par M. Michel Bouvard, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du 1° A de l'article 31 :

« *Art. 10-1.* – Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait celui de leurs locataires, ou des personnes dont ils répondent, auront à supporter, seuls, les frais et toutes dépenses qui seraient occasionnés, et notamment les frais de recouvrement des charges de copropriété. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 263.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Quelques amendements du Sénat pouvaient laisser penser que le syndic avait la possibilité d'agir avec un certain arbitraire pour mettre des frais de recouvrement à la charge d'un copropriétaire. Cet amendement propose une rédaction plus précise et, me semble-t-il, moins liberticide.

M. le président. La parole est à M. Michel Bouvard, pour présenter l'amendement n° 401.

M. Michel Bouvard. Je ne vous le cache pas, j'aurais préféré qu'on s'en tienne à la première lecture de l'Assemblée nationale, qui offrait une meilleure formulation. À défaut de rétablir le texte de la première lecture, j'ai déposé un amendement qui vise à mieux délimiter les responsabilités et à éviter qu'une partie des charges incombant à un copropriétaire de mauvaise volonté ne soit répartie *de facto* entre les autres copropriétaires.

Il ne s'agit pas de priver le juge de son pouvoir – le syndicat de copropriétaires doit le saisir de toute manière pour obtenir un titre exécutoire lorsqu'un propriétaire conteste devoir ses charges de copropriété –, mais de faire en sorte que l'ensemble des dépenses engendrées par le recouvrement, dès lors que celui-ci est autorisé, soit bien imputé au copropriétaire responsable, et non pas aux autres membres de la copropriété.

M. le président. Monsieur le rapporteur, puis-je considérer que vous avez donné l'avis de la commission sur l'amendement n° 401 ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Oui, mais je souhaite répondre à M. Bouvard. Le texte de l'Assemblée nationale de première lecture était intéressant, mais difficilement applicable. L'amendement n° 263 paraît plus précis et plus facile à appliquer, ce qui n'est pas négligeable pour une loi. En outre, il satisfait votre amendement, monsieur Bouvard.

M. le président. Le retirez-vous, monsieur Bouvard ?

M. Michel Bouvard. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 401 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 263 ?

M. le ministre délégué à la ville. Soucieux de prévenir des situations d'abus qui pourraient conduire à l'exclusion, le Gouvernement a exprimé son opposition à une disposition à caractère général d'imputation de toute aggravation des charges de copropriété à un copropriétaire et notamment des frais de recouvrement engagés par le syndicat.

Le Gouvernement a pris acte de la volonté de chacune des assemblées de permettre au syndicat des copropriétaires de récupérer, auprès d'un copropriétaire, les frais de recouvrement qu'il a été obligé d'engager à son encontre.

La mesure proposée me semble équilibrée et permet de concilier les points de vue du Gouvernement et du Parlement. De ce fait, j'émetts un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 263.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 264, ainsi rédigé :

« Supprimer le 1° B de l'article 31. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de supprimer une disposition qui, sur le fond, est intéressante, puisqu'elle permet aux copropriétaires ou aux locataires de disposer de toutes les coordonnées du syndic, mais qui paraît dangereuse si elle a force de loi, car, dès lors que quelqu'un enlèverait ces mentions affichées dans l'entrée de l'immeuble, on pourrait se retourner contre le syndic. Je préfère donc que cela reste au niveau réglementaire.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 264.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 265, ainsi libellé :

« Après les mots "trente jours", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa du 1° de l'article 31 : "à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. C'est un amendement de précision.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 265.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 266, ainsi libellé :

« Rétablir le 1° bis de l'article 31 dans la rédaction suivante :

« 1° bis La première phrase de l'article 20 est ainsi rédigée :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant

qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit d'un retour au texte de l'Assemblée nationale de première lecture.

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

M. le ministre délégué à la ville. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 266.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 267, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le 1^{er} ter A de l'article 31 :

« 1^{er} ter A Le deuxième alinéa de l'article 21 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement corrige une erreur matérielle.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 267.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 268, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le 1^{er} ter de l'article 31 :

« 1^{er} ter Après l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 25-1 ainsi rédigé :

« Art. 25-1. – Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

« Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement précise, en les détaillant, deux articles et deux conditions de majorité successives de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 268.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 269, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa du 1^{er} quinquies de l'article 31 :

« Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement précise que les abstentions et les votes nuls ne sont pas pris en compte dans le calcul des majorités de l'article 24.

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

M. le ministre délégué à la ville. Cette modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 me semble en effet nécessaire, mais le Gouvernement comprend cette disposition comme impliquant que les abstentions n'entrent pas en compte dans le dénombrement des voix exprimées, comme l'avait voté le Sénat. Si c'est le cas, j'émet un avis favorable.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. C'est bien le cas, et nous pouvons donc dire que nous avons un avis favorable du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 269.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 270, ainsi rédigé :

« Supprimer le 2^o bis de l'article 31. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement supprime une mention inutile. En effet, le Sénat a indiqué que, en cas de nomination d'un administrateur provisoire, le syndic ne peut pas être nommé par le juge.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 270.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 271, ainsi rédigé :

« Supprimer les deux dernières phrases du second alinéa du 3^o de l'article 31. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Même explication.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 272, ainsi rédigé :

« Rétablir le 4^o de l'article 31 dans la rédaction suivante :

« 4^o La dernière phrase du dernier alinéa de l'article 29-1 est complétée par les mots : "à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de rétablir la rédaction de l'Assemblée nationale en première lecture portant sur les personnes compétentes pour saisir le juge d'une demande de prolongation du mandat de l'administrateur provisoire.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 272.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 273, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du dernier alinéa du 6° de l'article 31, substituer aux mots : "représentant de l'Etat dans le département" le mot : "préfet". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Amendement de précision.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 273.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 274, ainsi rédigé :

« Supprimer le 8° de l'article 31. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. C'est un amendement de conséquence, après celui sur le syndicat de coopérative.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 274.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 275, ainsi rédigé :

« Au deuxième alinéa du 9° de l'article 31, après les mots : "une union", insérer les mots : "de syndicats". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Amendement de précision.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 275.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 276, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le cinquième alinéa du 9° de l'article 31 :

« L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement permet la création d'unions de syndicats tout en garantissant la stabilité juridique de ces structures de coopération. Nous proposons une double majorité : pour l'entrée, à l'article 25 et, afin de ne pas déstabiliser l'union de syndicats, pour la sortie à l'article 26.

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

M. le ministre délégué à la ville. La mesure proposée ne paraît pas dépourvue de risques, monsieur le rapporteur. En effet, l'union de syndicats de copropriétaires demeure inorganisée. Les règles portant sur l'union de syndicats sont purement et simplement celles définies par la loi du 10 juillet 1965 et par son décret d'application.

Par ailleurs, lorsque les gestionnaires sont des bénévoles, une majorité forte est nécessaire pour éviter toute pression d'un président d'union qui sera la plupart du temps un syndic professionnel.

La majorité très forte que nécessite le retrait augmente, pour les copropriétaires, les risques d'être privés à tout jamais d'un quelconque contrôle sur la gestion de l'union. Si j'avais eu à proposer quelque chose, ç'aurait plutôt été l'inverse, une plus grande facilité pour sortir que pour entrer. J'émet donc un avis défavorable.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 276.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 277, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la première phrase du second alinéa du 10° de l'article 31 :

« Art. 49. – Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis leur établissement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Amendement de précision.

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

M. le ministre délégué à la ville. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 277.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 513 de M. Dumont, n'est pas défendu.

Je mets aux voix l'article 31, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 31, ainsi modifié, est adopté.)

Article 32

M. le président. « Art. 32. – I. – Le douzième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, ils peuvent, selon des modalités précisées par

décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. »

« II. – Le huitième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et le septième alinéa de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée :

« Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, elles peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. »

« III. – Le premier alinéa de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés. »

« IV. – *Non modifié.* »

Mme Jambu, MM. Braouezec, Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste appartenant à la commission de la production, ont présenté un amendement, n° 522, ainsi libellé :

« Après les mots : "acquérir des lots", rédiger ainsi la fin du dernier alinéa du II de l'article 32 : "soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation dans le cas de nécessité de restructuration de lot ou d'agrandissement de logement, en vue de les louer, pour une période au moins égale à la période d'amortissement du bien acquis". »

La parole est à Mme Janine Jambu.

Mme Janine Jambu. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission, sachant qu'un bien immobilier d'habitation ne peut s'amortir, a repoussé cet amendement qui est fondé sur une période d'amortissement.

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

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 522.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 278, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa du III de l'article 32 :

« Le préfet peut... (*Le reste sans changement.*) »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement de précision.

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

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 278.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 32, modifié par l'amendement n° 278.

(*L'article 32, ainsi modifié, est adopté.*)

Après l'article 32

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 635, ainsi libellé :

« Après l'article 32, insérer l'article suivant :

« I. – L'article 1384 A du code général des impôts est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« II. – Pour les logements en accession à la propriété situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues aux articles L. 615-1 à L. 615-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée d'exonération mentionnée au I est prolongée de cinq ans.

« Avant le 31 décembre de chaque année, la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation adresse à la direction des services fiscaux du lieu de situation de ces logements la liste des logements et de leurs propriétaires répondant aux conditions mentionnées à l'alinéa précédent.

« II. – Les dispositions du I s'appliquent à compter de 2001. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué à la ville. Il est défendu.

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

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet article a pour objet de prolonger de cinq ans la durée de l'exonération de taxe foncière prévue à l'article 1384 A du code général des impôts, pour les logements en accession à la propriété, dont nous avons longuement parlé, affectés à l'habitation principale, financés à l'aide d'un prêt PAP et situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet de mesures de sauvegarde.

Cette exonération serait compensée au bénéfice des communes et des EPCI dans les conditions actuellement prévues pour les exonérations de longue durée.

C'est une bonne réponse à des problèmes que nous avons évoqués ici, les uns et les autres, et je tiens à en remercier M. le ministre Bartolone.

M. Michel Bouvard. Et vous ne remerciez pas aussi M. Besson ?

M. le président. La commission a l'air plutôt favorable ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Très favorable, monsieur le président.

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

M. Gilles Carrez. Je suis moi aussi favorable à cet amendement, mais je voudrais rappeler que les modalités de compensation d'exonération de taxe foncière posent problème aux collectivités locales, parce qu'elles ne sont pas intégrables.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 635.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Après l'article 34

M. le président. M. Michel Bouvard a présenté un amendement, n° 402, ainsi rédigé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« Les administrateurs de biens, syndics de copropriétés sont autorisés à percevoir des frais au titre des dépenses occasionnées pour eux, lors de la cession d'un ou plusieurs lots par une même personne dans un immeuble dont ils assurent la gestion.

« En l'absence de procédure contentieuse entre la copropriété et le vendeur, le montant maximum des frais est fixé à 500 F. La valeur en est actualisée, chaque année, en fonction de l'indice du coût de la construction.

« Lorsque l'acquéreur demande au syndic l'établissement de documents concernant le bien cédé, des frais équivalents à ceux acquittés par le vendeur peuvent être exigés par le syndic.

« En tout état de cause lorsque des frais sont exigibles à l'encontre de l'acquéreur, le syndic ne peut en exiger le paiement auprès du vendeur sauf accord de ce dernier. »

La parole est à M. Michel Bouvard.

M. Michel Bouvard. J'ai déjà défendu cet amendement en première lecture.

Les « frais de mutation » encaissés par les syndics à l'occasion de la vente des lots dans des copropriétés sont très variables en fonction des régions et des syndics. Il n'y a ni barème ni justification. Des personnes qui intègrent une copropriété ne connaissent pas forcément cette disposition et découvrent, au moment où elles s'en vont, qu'on va leur prélever des sommes qui dépassent parfois 1 000 francs pour un simple garage, ce qui est tout à fait abusif quand on sait que les frais engagés par les syndics se limitent le plus souvent à l'envoi d'un simple état informatique au notaire.

Ces droits sont souvent sans rapport avec les biens vendus. Aussi me semble-t-il urgent d'arrêter des dispositions pour moraliser cette pratique.

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

M. Patrick Rimbart, rapporteur. En effet, monsieur Bouvard, de telles dispositions relèvent plus d'un arrêté ministériel que d'une loi.

M. Michel Bouvard. Comme cela fait plusieurs années qu'on nous le promet !

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission a repoussé votre amendement, considérant qu'il s'agissait d'un simple appel au Gouvernement.

M. Michel Bouvard. Et que dit le Gouvernement ?

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

M. le ministre délégué à la ville. L'ordonnance 86-1243 du 1^{er} décembre 1986, relative à la liberté des prix et de la concurrence, ne permet pas d'instaurer une quelconque tarification de frais en ce domaine. J'émet donc un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 402.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. A la demande du Gouvernement, les articles 35 à 59 sont réservés jusqu'après l'article 91.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

3

ORDRE DU JOUR DES PROCHAINES SÉANCES

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

Suite de la discussion, en nouvelle lecture, du projet de loi, n° 2408, relatif à la solidarité et au renouvellement urbains :

M. Patrick Rimbart, rapporteur au nom de la commission de la production et des échanges (rapport n° 2481) ;

Discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi, n° 2527, tendant à préciser la définition des délits non intentionnels.

A vingt et une heures, troisième séance publique :

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

La séance est levée.

(La séance est levée à treize heures.)

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