

# SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du mercredi 29 mars 2006

(87<sup>e</sup> jour de séance de la session)



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE M. ROLAND DU LUART

1. **Procès-verbal** (p. 2652).

2. **Modification de l'ordre du jour** (p. 2652).

3. **Rappel au règlement** (p. 2652).

Mme Annie David, M. le président.

4. **Élection du Président de la République.** – Adoption définitive d'un projet de loi organique (p. 2653).

Discussion générale : MM. Brice Hortefeux, ministre délégué aux collectivités territoriales ; Hugues Portelli, rapporteur de la commission des lois ; Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Bernard Frimat, Patrice Gélard, Richard Yung, Robert Del Picchia.

M. le ministre délégué.

Clôture de la discussion générale.

Article 1<sup>er</sup> (p. 2664)

M. Michel Dreyfus-Schmidt.

Amendement n° 1 de M. Jean Louis Masson ; amendements identiques n°s 2 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat et 4 de M. Bernard Frimat. – M. Jean Louis Masson, Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Bernard Frimat, le rapporteur, le ministre délégué, Mme Muguette Dini, M. Bernard Frimat. – Retrait de l'amendement n° 1 ; Rejet des amendements n°s 2 et 4.

Adoption de l'article.

Articles 2 et 3. – Adoption (p. 2668)

Article 4 (p. 2669)

Amendements n°s 5 de M. Bernard Frimat et 3 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – M. Charles Gautier, Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. le rapporteur, le ministre délégué, Patrice Gélard. – Rejet des deux amendements.

Adoption de l'article.

Article 5 (p. 2671)

Amendement n° 6 de M. Richard Yung. – MM. Richard Yung, le rapporteur, le ministre délégué, Robert Del Picchia, Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois. – Rejet.

Adoption de l'article.

Vote sur l'ensemble (p. 2673)

M. Bernard Frimat.

Adoption définitive, par scrutin public, du projet de loi organique.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 2673)

5. **Droit de préemption et protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.** – Adoption d'une proposition de loi en deuxième lecture (p. 2674).

Discussion générale : Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité ; M. Laurent Béteille, rapporteur de la commission des lois ; Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Jean-Pierre Sueur, Philippe Goujon, Roger Madec, Marcel-Pierre Cléach, David Assouline, Philippe Marini, Mme Alima Boumediene-Thiery.

Mme la ministre déléguée.

Clôture de la discussion générale.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 2690)

## PRÉSIDENTE DE M. GUY FISCHER

M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.

Articles additionnels avant l'article 1<sup>er</sup> (p. 2691)

Amendements n°s 32 de M. Jean-Pierre Sueur et 63 de M. Jean Desessard. – M. Jean-Pierre Sueur, Mme Alima Boumediene-Thiery, M. le rapporteur, Mmes la ministre déléguée, Nicole Borvo Cohen-Seat. – Rejet des amendements n°s 32 et 63.

Amendement n° 31 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet de l'amendement.

Amendement n° 64 de M. Jean Desessard. – Mme Alima Boumediene-Thiery, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet de l'amendement.

Article 1<sup>er</sup> (p. 2694)

Amendements n°s 16, 25 à 28, 17 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, 33 à 49 de M. Jean-Pierre Sueur, 2, 3 de la commission, 9 à 15, 30 de M. Marcel-Pierre Cléach. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Roger Madec, Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, Marcel-Pierre Cléach, Mme Alima Boumediene-Thiery, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée, M. le président de la commission – Retrait des amendements n°s 9, 10, 30 et 13 ; rejet des amendements n°s 14 à 17, 25 à 28, 33 à 37 et 39 à 49 ; adoption des amendements n°s 2, 11, 12 rectifié, 38 et 3.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup> (p. 2709)

Amendements n°s 50 rectifié, 51 et 52 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet des trois amendements.

Article 1<sup>er</sup> *bis* (p. 2710)

Amendement n° 19 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. le président de la commission, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n° 4 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Amendement n° 18 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet

Amendement n° 5 de la commission. – M. le rapporteur, la ministre déléguée. – Adoption.

Amendement n° 6 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Amendement n° 20 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet

Amendement n° 7 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Amendement n° 8 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Amendement n° 53 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, Mmes la ministre déléguée, Nicole Borvo Cohen-Seat. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 1<sup>er</sup> *bis* (p. 2713)

Amendement n° 1 de M. Marcel-Pierre Cléach. – M. Marcel-Pierre Cléach. – Retrait.

## Article 3 (p. 2713)

Amendement n° 21 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Michelle Demessine, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n° 54 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Roger Madec, le rapporteur, Mme la ministre déléguée, M. Jean-Pierre Sueur. – Rejet.

Amendement n° 29 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Michelle Demessine, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendements n°s 22 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat et 55 de M. Jean-Pierre Sueur. – Mme Michelle Demessine, MM. Roger Madec, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n° 23 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Michelle Demessine, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Adoption de l'article.

## Articles additionnels après l'article 3 (p. 2717)

Amendements n°s 57 et 56 de M. Jean-Pierre Sueur. – Mme Alima Boumediene-Thiery, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n° 58 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, Mmes la ministre déléguée, Nicole Borvo Cohen-Seat. – Rejet.

Amendements n°s 59 à 62 de M. Jean-Pierre Sueur. – M. le président de la commission, Mme la ministre déléguée, MM. le président, Jean-Pierre Sueur, le rapporteur. – Rejet des quatre amendements.

Amendement n° 65 de Mme Marie-Christine Blandin. – Mme Alima Boumediene-Thiery, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

## Vote sur l'ensemble (p. 2720)

MM. François Trucy, Jean-Pierre Sueur, Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

Adoption de la proposition de loi.

**6. Dépôt de rapports** (p. 2722).

**7. Ordre du jour** (p. 2722).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENCE DE M. ROLAND DU LUART vice-président

**M. le président.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à quinze heures cinq.)*

1

## PROCÈS-VERBAL

**M. le président.** Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

Il n'y a pas d'observation ?...

Le procès-verbal est adopté sous les réserves d'usage.

2

## MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** J'informe le Sénat que la question orale n° 981 de Mme Marie-Thérèse Hermange, inscrite à l'ordre du jour du mardi 4 avril, est retirée à la demande de son auteur.

J'informe le Sénat que pourraient être inscrites à l'ordre du jour de la séance du mardi 11 avril les questions orales suivantes :

- n° 1003 de M. Serge Dassault,
- n° 1005 de M. Guy Fischer,
- n° 1007 de M. Alain Vasselle,
- n° 1009 de M. Jean-Claude Carle,
- n° 1010 de M. Robert Del Picchia,
- et n° 1012 de M. Bernard Murat.

Il n'y a pas d'opposition ?...

Il en est ainsi décidé.

3

## RAPPEL AU RÈGLEMENT

**M. le président.** La parole est à Mme Annie David.

**Mme Annie David.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'objet de mon rappel au règlement, qui se fonde sur l'article 36 de ce dernier, est d'attirer une nouvelle fois l'attention du Gouvernement sur

la fermeture du site chimique Polimeri de Champagnier, en Isère, seul site en France qui fabrique du caoutchouc synthétique – polychloroprène – et, qui plus est, site classé défense.

Cette annonce, faite le 30 septembre 2005 et précédée par un arrêt brutal de l'activité, a suscité d'abord l'incrédulité, puis l'indignation et la colère de la part des 250 salariés, mais également des élus locaux, car aucune explication crédible n'a été donnée !

Sur la base des informations économiques fournies par la direction, les salariés ont bâti un projet alternatif à la fermeture, projet viable économiquement et validé par la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement, mais que la direction générale de Polimeri a laissé sans réponse.

À la surprise générale, l'expertise demandée par le comité d'entreprise a révélé une tout autre réalité. En effet, Polimeri et ses concurrents ont fait l'objet aux États-Unis d'une condamnation pour entente illicite sur les prix du polychloroprène. De plus, les perturbations dans la production de Pontchartrain, aux États-Unis, intervenues à la suite des ouragans de l'été 2005, ont entraîné sur le marché mondial une pénurie importante de caoutchouc polychloroprène. Celle-ci devrait perdurer à moyen terme, quand bien même le site de Champagnier redémarrerait, puisque est programmée la fermeture des installations de Louisville, toujours aux États-Unis, et que la demande devrait augmenter pendant encore plusieurs années. Une envolée mondiale des prix, d'environ 65 %, est constatée auprès des utilisateurs.

Des preuves écrites, en possession des représentants du personnel, attestent que Lanxess – ex-Bayer –, concurrent allemand, savait dès avant octobre 2004 que Polimeri fermerait à la fin de 2005 et annonçait à cette date une hausse spéculative de 65 % du prix du polychloroprène !

Ces informations permettent de comprendre l'entêtement de la direction à vouloir fermer le site de Champagnier alors que tous les indicateurs économiques sont au vert.

La stratégie de ce groupe paraît animée par une logique de spéculation financière, au détriment de la logique industrielle et de l'emploi !

Par ailleurs, je tiens à souligner que le site de Champagnier a bénéficié de 1,9 million d'euros d'aides publiques au titre de l'environnement et, pendant sept ans, de 5 millions d'euros d'allègements de cotisations sociales au titre du volet défensif de la loi Robien. Les salariés, les élus et le Gouvernement sont donc en droit de demander des comptes à Polimeri !

En cette période de lutte contre la précarité, on ne peut accepter que des salariés expérimentés et possédant un savoir-faire dans un domaine particulier, celui de la chimie – c'est un domaine qui, je le rappelle, est d'intérêt national –, soient privés d'emploi et livrés à leur tour à cette précarité !

Ce n'est pas de CPE que les jeunes ont besoin, monsieur le ministre, c'est du maintien des emplois sur notre territoire, et en contrats à durée indéterminée !

Le groupe communiste républicain et citoyen soutient ce projet alternatif et vous demande, monsieur le ministre, quelles actions vous envisagez d'engager aux côtés des salariés, lesquels ont d'ores et déjà saisi le Gouvernement, et des élus locaux, de façon que toute la lumière soit faite sur cette fermeture et que le projet de redémarrage soit porté auprès d'un repreneur, afin d'éviter le choc social et économique qui résulterait de la fermeture injustifiée du site.

Je tiens à signaler que les salariés et les élus locaux se réunissent cet après-midi même sur le site de Champagnier, afin de prolonger les démarches qu'ils ont déjà entamées auprès du Gouvernement. Je voulais m'en faire l'écho, ici, en cet instant.

**M. le président.** Madame David, je vous donne acte de votre rappel au règlement.

**Mme Annie David.** M. le ministre ne répond pas ?

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ce serait pourtant la moindre des choses !

4

## ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE

### Adoption définitive d'un projet de loi organique

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi organique adopté par l'Assemblée nationale, relatif à l'élection du Président de la République (n<sup>os</sup> 271, 274).

Dans la discussion générale, la parole est à M. le ministre délégué.

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué aux collectivités territoriales.** Monsieur le président, monsieur le président de la commission des lois, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, il est désormais quasiment devenu coutume de vous saisir, avant chaque élection présidentielle, d'un projet de loi organique relatif à l'organisation de ce scrutin.

Comme vous l'avez souligné dans votre très bon rapport, monsieur Portelli, il s'agit de rendre ainsi applicables les dispositions du code électoral qui ont été modifiées depuis la précédente élection, mais également de répondre aux observations du Conseil constitutionnel.

Le projet de loi organique qui vous est soumis s'inscrit donc dans cette tradition et comporte deux catégories de dispositions.

La première catégorie, qui est de nature technique, vise à actualiser les renvois au code électoral qui figurent dans la loi organique du 6 novembre 1962 relative à l'élection du Président de la République.

En effet, comme vous le savez, l'article 6 de la Constitution prévoit que la loi organique détermine le régime applicable à l'élection présidentielle. Or, la plupart des dispositions du code électoral proviennent de la loi simple : un texte

organique est donc indispensable pour rendre applicables au prochain scrutin toutes les réformes intervenues depuis 2002.

Sans cette actualisation, il serait par exemple impossible d'appliquer au scrutin présidentiel la simplification du régime des procurations intervenue en 2003, régime que nos concitoyens ont eu la possibilité d'utiliser en 2004 lors des élections européennes et locales, ainsi qu'en 2005 à l'occasion du référendum.

L'actualisation des règles de l'élection présidentielle va de pair avec leur modernisation et, sur ce point, les dispositions qu'il vous est proposé de reprendre s'inspirent des observations du Conseil constitutionnel.

Il s'agit en premier lieu – c'est une disposition très concrète – de « desserrer » le calendrier des opérations de préparation du scrutin.

Dans le dispositif actuel, les parrainages peuvent être adressés au Conseil constitutionnel jusqu'au dix-neuvième jour qui précède le premier tour, alors que la liste officielle des candidats doit être publiée seize jours avant cette même échéance : le Conseil constitutionnel ne dispose donc que d'un délai extrêmement bref pour vérifier la validité de parrainages qui lui sont parfois adressés au dernier moment, comme l'a démontré le dernier scrutin. De plus, la publication de la liste des candidats deux semaines avant le scrutin ne laisse en fait aucun délai aux autorités chargées d'organiser et de contrôler la campagne électorale, qu'il s'agisse de la Commission nationale de contrôle ou du Conseil supérieur de l'audiovisuel.

C'est pourquoi, mesdames, messieurs les sénateurs, il vous est proposé d'avancer la date limite de réception des parrainages au sixième vendredi précédant le premier tour. Ce délai supplémentaire de dix-huit jours permettra au Conseil constitutionnel de vérifier leur validité dans de meilleures conditions et, surtout, de publier plus tôt la liste des candidats admis à se présenter. Ainsi, les autorités chargées de l'organisation et du contrôle de la campagne électorale pourront accomplir leur mission de manière plus sereine. En outre, les Français connaîtront plus tôt la liste définitive des candidats, ce qui permettra de mettre un terme plus rapide aux supputations, qui ne manquent jamais, sur la capacité de tel ou tel à franchir le seuil des 500 signatures. Là aussi, l'exemple de 2002 nous a encouragés à agir dans ce sens.

Une deuxième réforme suggérée par le Conseil constitutionnel vise à transférer à la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques le contrôle des comptes des candidats.

Aujourd'hui, la Commission nationale assume cette mission pour l'ensemble des élections politiques à l'exception du scrutin présidentiel, pour lequel le Conseil constitutionnel est directement compétent. Ainsi privés de voie de recours, les candidats à la fonction la plus éminente bénéficient, pour le contrôle de leurs comptes, de garanties inférieures à celles qui existent pour tous les autres scrutins.

Il vous est donc proposé de confier à la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques, qui est devenue une autorité administrative indépendante depuis l'ordonnance du 8 novembre 2003, la mission d'examiner en première instance les comptes des candidats à l'élection présidentielle, le Conseil constitutionnel intervenant désormais en cas de recours.

La Commission nationale se prononcera dans les six mois qui suivent l'élection. Elle pourra approuver les comptes, les rejeter ou les réformer, et arrêter le montant du remboursement forfaitaire. Le Conseil constitutionnel pourra alors être saisi d'un recours dans le délai d'un mois.

Dans un souci de transparence, le compte de chaque candidat sera publié au *Journal officiel* dans le mois suivant la date limite de dépôt. Il fera l'objet d'une seconde publication après avoir été définitivement arrêté par la Commission nationale ou le Conseil constitutionnel.

La troisième mesure consiste à renforcer le pouvoir d'appréciation du Conseil constitutionnel et de la Commission nationale pour fixer le remboursement octroyé à chaque candidat.

Mesdames, messieurs les sénateurs, vous avez pris en compte cette nécessité dès 2001 en permettant au Conseil constitutionnel d'accorder le remboursement forfaitaire dès lors que les éventuelles irrégularités constatées étaient non intentionnelles et de portée très réduite.

Le déroulement de la campagne présidentielle donne parfois lieu à de nombreuses initiatives locales, qu'il est impossible à chaque candidat de suivre en temps réel et dont le bilan ne peut être vraiment tiré qu'au moment de l'établissement définitif du compte. Il faut donc permettre au juge d'apprécier cette difficulté avant de réduire éventuellement le montant du remboursement.

Le projet qui vous est soumis propose donc de renforcer ce pouvoir d'appréciation, tout en l'encadrant. Le Conseil constitutionnel et la Commission nationale auront ainsi plus de latitude pour ajuster le montant du remboursement, en fonction du nombre et de la gravité des éventuelles irrégularités.

Le projet de loi organique tend, enfin, à permettre à tous nos compatriotes de prendre part au vote sans connaître les résultats de la métropole.

Il étend le principe du vote le samedi – principe qui est déjà appliqué pour la Polynésie française – à toutes les collectivités françaises d'Amérique, ainsi qu'à nos ambassades et postes consulaires sur le continent américain.

C'est d'ailleurs sur votre initiative, je le rappelle, que ce dispositif avait pu s'appliquer aux élections européennes de 2004 dans les collectivités territoriales d'Amérique. Il a été reconduit l'année suivante pour le référendum sur le projet de constitution européenne et, à cette occasion, étendu aux ambassades et aux postes consulaires.

La révision de l'article 7 de la Constitution, intervenue en 2003, a rendu possible cette évolution qu'il vous est donc aujourd'hui proposé d'étendre à l'élection présidentielle. Il s'agit là d'une garantie supplémentaire pour la sincérité du scrutin, autant que d'une marque de respect à l'égard de nos compatriotes de l'outre-mer, qui, pour certains, se rendaient aux urnes alors que les résultats étaient déjà connus en métropole. Ce n'était donc pas très respectueux pour eux et pouvait peut-être, à la marge, fausser le résultat du scrutin.

Avant de conclure, permettez-moi de vous dire quelques mots des aménagements apportés au texte par l'Assemblée nationale. La plupart sont rédactionnels et le Gouvernement y souscrit pleinement.

L'Assemblée nationale a également enrichi le projet de loi organique d'une importante disposition, qui permettra à nos compatriotes établis hors de France, s'ils le souhaitent, de préciser leur adresse électronique sur les listes électorales.

Il s'agit d'une réforme défendue de longue date par le Sénat, notamment par MM. Del Picchia et Cantegrit.

Pour les Français qui résident à l'étranger, la participation au scrutin est en effet, plus encore que sur le territoire national, liée à la diffusion satisfaisante de l'information électorale.

L'usage du courrier électronique est ainsi de nature à permettre une meilleure expression de la citoyenneté, afin que l'éloignement géographique n'implique plus, comme c'est encore trop souvent le cas, l'éloignement des urnes.

Telles sont, mesdames, messieurs les sénateurs, les dispositions que le Gouvernement vous propose d'adopter en vue de la prochaine élection du Président de la République. Toutes sont de nature technique. Elles permettront aux acteurs en charge de l'organisation de l'élection d'effectuer leur travail de manière plus sereine et plus efficace, et viendront renforcer les droits des candidats lors du contrôle de leurs dépenses électorales.

Elles donneront à nos compatriotes d'outre-mer la possibilité de voter sans connaître les résultats du scrutin en métropole et faciliteront enfin la diffusion de la propagande électorale à l'étranger. Ce sont autant d'aménagements qui permettront à tous, j'en suis convaincu, de se consacrer à ce qui doit rester l'essentiel : le débat démocratique. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF.*)

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

**M. Hugues Portelli**, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le président de la commission des lois, mes chers collègues, le projet de loi organique relatif à l'élection du Président de la République est soumis au Sénat quelques jours avant que ne commence la période préélectorale d'un an, durant laquelle, en particulier, la loi organique sur le financement des campagnes électorales s'applique.

Dans ces conditions, et conformément à la tradition républicaine, les modifications au droit électoral en vigueur ne peuvent être que limitées et non susceptibles de remettre en cause l'égalité entre les candidats potentiels.

Le texte qui nous est soumis répond aux observations formulées par le Conseil constitutionnel, notamment au lendemain de l'élection présidentielle de 2002.

Une partie de ces observations avait déjà eu une réponse avec la révision de l'article 7 de la Constitution en 2003 afin, compte tenu du décalage horaire, d'avancer d'un jour le vote dans les collectivités territoriales et les centres de vote d'Amérique et du Pacifique et de mettre les électeurs de ces collectivités en situation d'égalité avec ceux de la métropole.

Il en est de même de la modification du calendrier électoral afin d'éviter l'accumulation de scrutins en 2007 par le report des élections locales et sénatoriales en 2008, ce qui fut réalisé en 2004, de la simplification des modalités de vote par procuration, réalisée en 2003, et de la simplification des modalités d'inscription sur les listes électorales pour les Français établis hors de France, réalisée en 2005.

Par ailleurs, ce projet de loi organique prévoit l'intégration d'autres suggestions du Conseil constitutionnel.

La première concerne l'anticipation de la période de dépôt des présentations de candidats, cette dernière passant de dix-huit à trente-sept jours afin de donner au Conseil constitutionnel plus de temps pour les opérations de vérification.

La deuxième vise à transférer l'examen des comptes de campagne à la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques, le Conseil constitutionnel étant saisi en cas de recours contre les décisions de ladite commission.

La troisième tend à permettre à la Commission nationale et au Conseil constitutionnel de proportionner la sanction à l'infraction en cas d'irrégularités commises par un candidat dont le compte n'aurait pas été rejeté.

Enfin, le projet de loi vise à traduire dans la loi organique le vote du samedi dans les collectivités d'Amérique et du Pacifique, déjà intégré dans la Constitution par la révision de 2003.

Mais la réponse proposée dans le projet de loi organique est incomplète. Le Conseil constitutionnel avait notamment suggéré, en 2002, que le nombre des présentateurs soit augmenté afin de tenir compte à la fois de l'inflation des candidatures – peut-être faudrait-il les limiter – et de l'augmentation depuis 1976 des présentateurs potentiels, notamment avec l'introduction des conseillers régionaux et des présidents des établissements publics de coopération intercommunale.

De même, le Conseil constitutionnel avait proposé que soit rendue publique la liste complète des présentateurs de candidats et non pas celle des seuls 500 tirés au sort par la haute instance pour chaque candidat. La proposition était d'autant plus envisageable que le Conseil constitutionnel, de son propre chef, affiche cette liste dans ses locaux sans que la loi l'y autorise.

Le projet de loi soumis à notre examen est donc une réponse indispensable pour actualiser le droit électoral et permettre plus de fluidité dans la gestion des opérations de contrôle. Compte tenu du calendrier, il est difficile d'aller plus loin sans modifier les conditions de candidature et l'égalité entre les candidats potentiels.

Il est toutefois permis de regretter que des dispositions concernant l'élection la plus importante de la vie politique française soient examinées à la sauvette, alors que nous connaissons depuis plus de trois ans les propositions du Conseil constitutionnel.

**M. Bernard Frimat.** Très bien !

**M. Hugues Portelli, rapporteur.** Pourtant, mes chers collègues, l'état du code électoral en général et de ses dispositions relatives à l'élection présidentielle en particulier laissent à désirer. La sédimentation successive de textes disparates, les différences de règles selon les élections, en particulier les dispositions dérogatoires au droit commun pour l'élection présidentielle, appellent une recodification d'ensemble qui introduirait un peu de cohérence et davantage de transparence dans ce maquis juridique.

Rendez-vous devrait donc être pris au lendemain de l'élection présidentielle pour une nouvelle législation en vue de moderniser le droit électoral et de donner à cette élection des règles du jeu à la hauteur de son importance pour la nation.

La commission des lois, suivant son rapporteur, a conclu à l'approbation du texte voté par l'Assemblée nationale. Elle l'a fait sans enthousiasme.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je suis d'accord avec M. le rapporteur pour regretter que cette réforme soit examinée à la sauvette, alors que les propositions du Conseil constitutionnel sont connues depuis trois ans.

Permettez-moi de souligner l'ironie du calendrier qui veut que nous soyons saisis d'un projet de loi organique relatif à l'élection du Président de la République au moment même où le fossé est si profond entre notre pays et ceux qui sont au pouvoir, au moment où la crise sociale, économique et institutionnelle est si patente que l'on devrait se poser bien d'autres questions sur l'élection du Président de la République.

Il est tout à fait regrettable que nous soyons saisis d'une réforme à la sauvette et que le Gouvernement ne nous ait pas proposé un débat de fond sur nos institutions, débat qu'il faudra avoir un jour ou l'autre et que l'on ne pourra pas continuer longtemps à éluder.

Mes chers collègues, ce quinquennat – le premier – a commencé dans des circonstances pour le moins particulières, à la suite d'un véritable séisme politique et démocratique caractérisé par une abstention massive, des scores calamiteux pour les candidats des grands partis à la fonction présidentielle, une poussée de l'extrême droite. La raison profonde en était, évidemment, le désarroi du peuple, déçu par la gauche portée au pouvoir à la suite d'un puissant mouvement populaire contre la politique de la droite en 1995. Un peuple dont les aspirations s'expriment si fort et si obstinément et qui est si peu entendu, cela pose problème.

Le Président de la République, élu le 5 mai 2002 par une formidable mobilisation, notamment de la jeunesse, contre Le Pen, n'a décidément rien entendu.

La politique, profondément régressive, qu'il a mise en œuvre dès l'été 2002, après son élection par 82 % des électeurs, a été sanctionnée systématiquement depuis à chaque occasion : aux élections régionales en mars 2004, où la droite au pouvoir a été battue dans vingt régions sur vingt-deux ; le 29 mai 2005, où la majorité de notre peuple, en votant « non » au référendum, a contredit le Président de la République, les deux partis qui prétendent incarner la bipolarisation induite par le quinquennat et 91 % des parlementaires qui avaient voté le traité établissant une Constitution pour l'Europe ; ce faisant, nos concitoyens ont consacré de façon peut-être encore plus visible qu'en 2002 le divorce entre le peuple et ceux qui sont censés le représenter.

Le Président de la République, son gouvernement, sa majorité, n'ont visiblement pas entendu, comme ils n'ont pas entendu le sens profond de la violence, de la colère des quartiers en novembre, comme ils n'entendent pas la grande majorité de notre peuple qui, avec la jeunesse, encore une fois, contredit la majorité des parlementaires et rejette le contrat première embauche, c'est-à-dire la généralisation de la précarité du travail.

Ce constat de divorce montre à l'évidence le rejet massif des politiques qui sont menées sur les plans social et économique, mais il nous amène aussi à nous interroger sur nos institutions.

En faisant du Président de la République « la clé de voûte des institutions », pour reprendre l'expression de Michel Debré, la constitution de la V<sup>e</sup> République consacrait la prééminence de l'exécutif sur le législatif.

L'évolution des institutions a renforcé ce trait originel avec l'élection du Président de la République au suffrage universel, le recours aux ordonnances, l'usage de l'article 49-3 de la Constitution. Le quinquennat et l'inversion du calendrier accentuent cette dérive et favorisent la bipolarisation, la marginalisation, donc le désintérêt croissant d'une partie de la population qui ne se reconnaît pas dans un bipartisme d'alternance.

Il eût sans doute été plus judicieux, à un an encore de la future élection, de faire un premier bilan du quinquennat et de l'inversion du calendrier.

Au vu de la crise profonde que traversent nos institutions – un parlement non représentatif, en divorce avec le peuple, dépourvu de pouvoir, un Conseil constitutionnel juge et partie, un pouvoir exécutif qui se permet tout –, n'est-il pas temps de remettre à plat l'architecture institutionnelle de notre pays avec un souci unique : quelle démocratie aujourd'hui ? Comment rendre le pouvoir aux citoyens ? En tout cas, comment la représentation nationale peut-elle être fidèle au peuple ? Il est temps, grand temps, de mettre en chantier une VI<sup>e</sup> République.

Le devenir de la fonction présidentielle elle-même ne doit pas être un tabou. Durant de nombreuses années, les électeurs ont montré leur attachement à l'élection présidentielle au suffrage universel, résultant de la réforme de 1962, élection constituant un moment fort de débat démocratique.

Mais, au fil des années, la personnalisation du pouvoir s'est accrue, les dysfonctionnements démocratiques se sont multipliés, la déconnexion entre le pouvoir exécutif et le peuple étant aujourd'hui avérée.

Nous proposons de réduire fortement le rôle du Président de la République et de le ramener à ce qu'il est dans la plupart des grandes démocraties. L'essentiel de sa fonction serait de garantir le fonctionnement des institutions. C'est, me semble-t-il, ce genre de réflexion que notre peuple attend, et aucunement un énième texte d'adaptation technique qui pérennise une situation devenue vraiment inadaptée sur le plan démocratique.

Combien faudra-t-il de 21 avril ou de 29 mai pour que cet appel soit entendu ?

Même si nous en restons au suffrage universel direct, ne faut-il pas prévoir la possibilité du maintien des candidatures recueillant un nombre déterminé de suffrages ? La question reste posée.

Sortir de la présidentialisation à tous crins dont les pires outrances sont à venir dans une société hypermédiatisée constitue une exigence démocratique.

Bon nombre de sujets méritent un grand débat national : quelle place réserver à l'initiative citoyenne, comment revaloriser le rôle du Parlement, quel rapport entretenir avec l'Europe, quelles sont les mesures à prendre pour combler le déficit démocratique, qui fut notamment l'un des points forts de la campagne référendaire de l'année dernière ? Quelle place pour un État décentralisé mais garant de la solidarité nationale et de l'unicité du service public ? Quel contrôle les citoyens peuvent-ils exercer sur l'élaboration du budget de la nation ? Quel contrôle de constitutionnalité faut-il prévoir ? Toutes ces questions méritent débat.

Il en est de même du mode de scrutin à la représentation proportionnelle, du non-cumul des mandats pour garantir la parité, du rajeunissement des élus et de la lutte contre le clientélisme. Or, à aucun moment durant les quatre années qui viennent de s'écouler, un tel débat n'a eu lieu.

Il est vrai que les préoccupations du Gouvernement étaient tout autres : instaurer une restauration libérale était l'unique priorité. Or, chacun le sait, privatisation, précarité et austérité ne riment pas avec essor de la démocratie. On peut s'en rendre compte aujourd'hui.

Pour accepter un débat institutionnel, il faut admettre la remise en cause d'un ordre économique et social fondé sur l'injustice, l'inégalité et la précarité. C'est ce que vous dites aujourd'hui nos concitoyens.

Monsieur le ministre, comme vous l'avez souligné, vous nous proposez un texte de nature technique.

Le Gouvernement affirme qu'il suit les recommandations du Conseil constitutionnel formulées le 7 juillet 2005. Ce n'est cependant pas exact, car la seule proposition un tant soit peu audacieuse, à savoir la publication au *Journal officiel* ou sur l'Internet de l'ensemble des noms des présentateurs d'un candidat, n'a pas été retenue. Les amendements présentés en ce sens à l'Assemblée nationale non plus. Cela signifie que ni le Gouvernement ni la majorité ne sont favorables à cette publication.

On en resterait donc à la situation actuelle : seuls 500 noms tirés au sort par candidat sont rendus publics, la liste complète étant affichée pendant quatre jours dans les locaux du Conseil constitutionnel.

L'argumentation selon laquelle il y aurait rupture d'égalité entre les candidats en cas de publication globale de la liste ne me semble pas recevable. Les signataires, comme les candidats, doivent assumer leurs choix : c'est cela la démocratie.

Nous nous interrogeons sur la possibilité offerte à la juridiction compétente de moduler les sanctions à l'encontre de tel ou tel candidat qui pourrait, en toute bonne foi, ne pas avoir respecté les règles de financement.

Il nous semble que, s'agissant du scrutin pour l'élection présidentielle, la loi doit s'appliquer de manière claire. Ce ne sont bien évidemment pas les formations les plus riches qui pâtiraient d'éventuels manquements ou ambiguïtés. Nous sommes donc hostiles à cette mesure. Il serait d'ailleurs étonnant qu'un candidat, ou son mandataire financier, ignorât la loi.

Enfin, nous souhaitons que des garanties soient apportées quant à la non-publication des résultats électoraux dans les départements et territoires d'outre-mer d'Amérique où le scrutin se déroulera dorénavant le samedi, si le projet de loi organique est adopté.

En conclusion, j'exprime une nouvelle fois le regret du peu de portée de ce projet de loi organique et, d'une manière plus générale, de l'absence de remise en question de l'actuel fonctionnement, ou plutôt dysfonctionnement, de nos institutions.

Dans l'hypothèse où l'amendement qu'il a déposé sur la publication des noms des présentateurs ne serait pas adopté, notre groupe, qui a débattu de ce projet de loi organique aujourd'hui même, voterait contre ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC.*)

**M. le président.** La parole est à M. Bernard Frimat.



**M. Bernard Frimat.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le Sénat est appelé à délibérer en première lecture, après l'Assemblée nationale, du projet de loi organique relatif à l'élection du Président de la République.

Il était grand temps, monsieur le ministre ! En effet, si l'on veut respecter la tradition républicaine selon laquelle on ne modifie pas les règles du jeu régissant une élection dans l'année précédant le scrutin, l'adoption de ce projet de loi organique doit intervenir avant avril 2006, c'est-à-dire avant samedi !

Sur ce sujet, le Gouvernement ne court pas le risque d'être accusé de précipitation dans sa saisine du Parlement. Il a pris tout son temps pour ne proposer, au demeurant, qu'une adaptation fort modeste dans ses ambitions puisqu'elle ignore des observations importantes du Conseil constitutionnel.

Cette lenteur peut difficilement s'expliquer, et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, le 7 juillet 2005, le Conseil constitutionnel faisait part de ses observations sur les élections prévues pour 2007 et soulignait avec une très grande précision l'échéance d'avril 2006 en écrivant que « les dispositions organiques de la loi de 1962 – modifiées pour la dernière fois en février 2001 – devront être révisées avant avril 2006 – début de l'année ouverte par le compte de campagne – pour un motif juridique : les renvois au code électoral qu'elles comportent ne sont plus à jour ».

Ensuite, même si la prévision est, dans les domaines politique et économique, un art difficile – nous en avons la preuve tous les jours en ce moment –, la date normale de l'élection présidentielle était prévisible avec une exactitude absolue, dès le printemps 2002, par tout le monde, donc sans doute aussi par le Gouvernement !

En conséquence, sauf à retenir l'idée que le ministère de l'intérieur et son « locataire » actuel, ne se sentant pas impliqués dans la prochaine élection présidentielle, ont oublié de saisir le Parlement, ce qui semble difficilement défendable, surtout par vous, monsieur le ministre,...

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Vous avez raison !

**M. Bernard Frimat.** ... il nous faut donc bien, comme l'écrit notre excellent collègue Hugues Portelli dans son rapport, qualifier cette attitude de « carence » !

La commission des lois va d'ailleurs dans le même sens lorsqu'elle regrette le caractère tardif du dépôt du texte.

La seule issue possible pour tenir les délais est donc de demander une nouvelle fois au Sénat un vote conforme, ce que votre majorité ne vous refusera sans doute pas, même si les limites de l'enthousiasme de M. le rapporteur sont clairement exprimées quand il qualifie d'« insuffisante » la modification apportée par le projet de loi organique.

Le groupe socialiste considère qu'il était possible, s'agissant de l'adaptation de la loi du 6 novembre 1962, d'avoir un débat utile et constructif. Nous ne comprenons pas pour quelles raisons le Gouvernement a une nouvelle fois verrouillé l'issue de la discussion parlementaire. Sur ce sujet, comme sur d'autres, beaucoup plus préoccupants, la place réservée par le gouvernement de M. de Villepin au dialogue est inexistante, et nous ne pouvons que le déplorer.

Le contenu du projet de loi organique reprend partiellement les observations du Conseil constitutionnel. Dans sa finalité, ce texte n'appelle pas de remarques particulières.

Les deux innovations les plus intéressantes introduites par le présent projet de loi organique sont l'instauration d'un double contrôle des comptes de la campagne présidentielle et l'anticipation dans le temps de la date limite de recueil des parrainages. S'y ajoutent des aspects techniques – mise à jour des articles du code électoral et suppression des références obsolètes – qui n'appellent aucune remarque de notre part au vu du travail de M. le rapporteur.

Des modifications concernent également le vote des Français de l'étranger, et mon ami Richard Yung interviendra sur ce point particulier.

Monsieur le ministre, je concentrerai maintenant mon propos sur les domaines dans lesquels le projet de loi nous semble, comme à d'autres, insuffisant.

Chacun reconnaît, pour s'en réjouir ou pour le déplorer, que l'élection présidentielle constitue l'échéance principale sous la V<sup>e</sup> République. Au vu de l'importance de cette élection, on ne peut qu'être favorable aux éléments renforçant la clarté et la sincérité du scrutin.

En ce qui concerne les parrainages, le Gouvernement n'a que très partiellement repris les propositions du Conseil constitutionnel, et il est resté silencieux sur l'interrogation suivante formulée par ce dernier quant à leur nombre : « Le Conseil s'interroge de nouveau sur le bien-fondé de règles de présentation dont le renforcement en 1976 – qui a porté de 100 à 500 le nombre de présentations requises – ne suffit plus à éviter la multiplication des candidatures. »

Dans le discours qu'il a prononcé lors de la cérémonie de présentation des vœux au Président de la République, le Président du Conseil constitutionnel indiquait ceci : « L'élection présidentielle sert à désigner le Chef de l'État. C'est considérable. Ne lui demandons pas en plus de permettre un sondage en vraie grandeur des différentes sensibilités du paysage politique national. »

Or le texte qui est proposé à notre vote laisse inchangé le nombre de parrainages nécessaires pour se présenter à l'élection et ne retient pas la proposition du Conseil constitutionnel quant à la publicité des présentateurs. Comment expliquer cette attitude de la part du Gouvernement ?

Si j'en crois M. le rapporteur, « le silence du texte [...] en ce qui concerne le nombre et la publicité des présentateurs semble motivé par le souci de ne pas limiter l'accès à la candidature de personnalités disposant d'un fort potentiel électoral mais d'un nombre limité de présentateurs ».

Monsieur le rapporteur, si l'on peut admettre, en dépit de la personnalité dont le portrait-robot est esquissé en creux dans votre rapport, qu'il n'est pas démocratique d'interdire à un courant politique de participer à l'élection présidentielle alors qu'il possède un fort potentiel électoral, cela n'implique pas pour autant qu'il faille garder inchangées les règles régissant aujourd'hui les possibilités de candidatures.

C'est un chantier qui est devant nous, et le Gouvernement aurait été bien inspiré d'engager cette réflexion au Parlement en temps voulu.

M. le rapporteur estime par ailleurs que « l'augmentation du nombre requis de présentateurs aurait été cohérente afin de garder la proportion adoptée voici trente ans ».

C'est indiscutablement une piste de réflexion, mais il en existe d'autres, qui peuvent soit faire référence au nombre de voix recueillies lors des élections législatives ou européennes, soit s'orienter vers un système mixte conciliant parrainage et nombre de voix.

Dans ce domaine, nous ne pouvons, à ce jour, que formuler des regrets puisqu'il est évident qu'une modification des règles de candidature ne peut s'improviser à la sauvette, un an avant l'élection présidentielle. En 2007, nous serons, sur ce point, condamnés *à statu quo*. Je forme le vœu que la question ne reste pas en l'état jusqu'en 2012.

La question de la publicité éventuelle des noms et qualités des présentateurs se pose quant à elle de manière complètement différente. Il ne s'agit pas d'une modification substantielle par rapport à la réalité des pratiques observées. Il s'agit simplement de sortir d'une pseudo-publicité. Actuellement – ma collègue Nicole Borvo Cohen-Seat l'a rappelé –, seule une liste de 500 présentateurs pour chaque candidat est publiée au *Journal officiel*. Ainsi, en 2002, 8 000 noms furent rendus publics par tirage au sort sur un total de 17 815. Dans le même temps, le Conseil constitutionnel affichait dans ses locaux, pendant quelques jours, les listes exhaustives des présentateurs. Cette pratique existe depuis 1988. L'intervention des médias permet de porter à la connaissance des citoyens les présentateurs de chaque candidat.

Le Conseil constitutionnel a préconisé de diffuser sur son site Internet le nom de tous les présentateurs. Il a estimé, dans ses observations de novembre 2002, que la publication de l'intégralité de la liste était « conforme à l'égalité entre élus qui présentent un candidat comme à la transparence de la vie démocratique ».

Le Gouvernement n'a pas repris cette suggestion. Or, il ne s'agissait en l'occurrence que de mettre en accord les faits et le droit. La décision de publier au *Journal officiel* la liste intégrale des présentateurs entre tout à fait dans le champ de la loi organique. Que l'on ne vienne pas nous expliquer qu'une telle publication romprait l'égalité entre les candidats ! Le passé témoigne de l'absence de corrélation positive automatique entre le nombre de présentateurs et le nombre de suffrages obtenus. De plus, le nombre de présentateurs recueillis par chaque candidat est connu de tous.

Comme l'écrit M. le rapporteur, « la transparence la plus élémentaire devrait conduire à la publication de tous les présentateurs ». Celui qui exerce un mandat politique doit rendre compte des actes effectués dans le cadre de ce mandat. Accepter de présenter un candidat à l'élection présidentielle est un acte important qui doit être porté à la connaissance des citoyens.

Faute d'argument sérieux à opposer à cette publicité, je vous invite, monsieur le ministre, à réviser la position du Gouvernement et à accepter l'amendement que le groupe socialiste présentera en ce sens, allant ainsi au-devant des désirs du rapporteur. Nous aurons de la sorte introduit ensemble, avec son accord je l'espère explicite, une plus grande transparence dans le processus de présentation. Qui pourrait s'en plaindre du point de vue de la démocratie ?

La seconde innovation introduite par votre projet de loi concerne le contrôle des comptes. Confier en première instance ce contrôle à la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques ne nous pose pas de problème. Cela peut même paraître judicieux, en raison de la concomitance de la production des comptes de campagne pour l'élection présidentielle et de ceux des élections législatives, et du fait que certaines dépenses peuvent concerner à la fois les deux types d'élection. Réserver au Conseil constitutionnel les contestations et faire de cette institution, sur l'initiative des candidats concernés, une instance d'appel peuvent aussi recueillir notre accord.

En revanche, un point reste pour nous délicat : le nouveau système de modulation du montant du remboursement forfaitaire. Cette mesure mérite attention. En 2001 déjà, le législateur avait adopté des dispositions pour atténuer la rigueur de la privation automatique du remboursement forfaitaire et pour donner une plus grande marge d'appréciation au Conseil constitutionnel. Le projet de loi organique vise, dans son article 4, à élargir encore ce pouvoir d'appréciation. Est-ce véritablement nécessaire ?

La rédaction actuellement en vigueur, une fois effectuée l'adaptation rendue nécessaire par l'intervention de la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques, me semble meilleure. Elle était d'ailleurs issue d'une proposition d'amendement de notre collègue Robert Badinter qui avait en son temps recueilli l'accord de la commission des lois du Sénat. Cette proposition, adoptée par le Sénat, était équilibrée puisqu'elle reconnaissait au Conseil constitutionnel un pouvoir d'appréciation mais, dans le même temps, encadrait strictement celui-ci.

Or, dans la rédaction proposée par le Gouvernement, cet encadrement disparaît. C'est, à nos yeux, regrettable. Donner à une instance, surtout une autorité administrative, la possibilité d'apprécier ce qui devrait relever du domaine de la loi n'est pas une démarche que nous pouvons accepter et diminue le niveau de garantie accepté par le Sénat en 2001. Nous présenterons donc un amendement sur ce point précis.

Pour conclure, monsieur le ministre, permettez-moi une nouvelle fois, après d'autres, de regretter les conditions dans lesquelles nous débattons, qui nous privent d'une réelle discussion parlementaire sur un sujet important.

Peut-être pouvons-nous nous rejoindre sur un point, en reconnaissant que, vu l'importance du rôle du Président de la République, il nous faudra, dans la configuration que les Français décideront, revoir la copie et répondre à des questions essentielles aujourd'hui négligées.

Je me contenterai d'évoquer, sans volonté d'exhaustivité, deux points qu'il faudra régler : premièrement, le statut pénal du chef de l'État, si solennellement promis et toujours attendu ; deuxièmement, le contrôle démocratique de l'élection présidentielle, placé dans les mains de conseils au sein desquels le pluralisme n'est plus respecté.

La mainmise que la majorité actuelle exerce durablement sur deux des piliers de notre démocratie que sont le Conseil supérieur de l'audiovisuel et le Conseil constitutionnel obligera, tôt ou tard, à revenir sur leur mode de nomination, mais cela, je vous le concède, relève d'un autre débat. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)*

**M. le président.** La parole est à M. Patrice Gélard.

**M. Patrice Gélard.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je tiens, au nom du groupe UMP, à affirmer d'entrée de jeu notre parfait accord avec les conclusions du rapport de mon excellent collègue – à un double titre, d'ailleurs – Hugues Portelli. Ma conclusion ne sera donc pas surprenante : le groupe UMP votera selon les préconisations de son rapport.

Comme l'ont déjà dit M. le ministre et les autres orateurs, ce projet de loi est somme toute très secondaire. Il a seulement pour but de procéder à des adaptations rendues nécessaires par le fait que certaines dispositions législatives comportaient des références qui n'étaient plus en confor-

mité avec le code électoral. Tel est l'objet de l'article 1<sup>er</sup> de ce projet de loi, qui est assez court puisqu'il ne comprend que cinq articles.

Ce texte est aussi relativement simple parce qu'il met en œuvre des observations du Conseil constitutionnel.

Je tiens à souligner que le Conseil constitutionnel joue ici pleinement son rôle. En effet, il est chargé, par l'article 58 de la Constitution, de veiller à la régularité de l'élection du Président de la République. Il tire donc après chaque élection les enseignements du scrutin qui vient de se dérouler et présente au législateur des propositions tendant à améliorer les dispositions législatives et organiques concernant l'élection du chef de l'État, ainsi que les autres élections.

Permettez-moi une remarque préliminaire : nous pourrions nous aussi faire ce travail. Le Parlement doit également veiller à l'amélioration des lois électorales au fur et à mesure qu'apparaissent des dysfonctionnements ou des nécessités d'adaptation. Nous ne le faisons malheureusement pas parce que, débordés par le travail législatif, nous n'avons pas toujours du temps à consacrer à ce genre de préoccupations. Mais, si nous sommes coupables, le Gouvernement l'est tout autant que nous, parce qu'il n'a pas tenu compte des observations faites successivement par le Conseil constitutionnel, à l'occasion des deux dernières élections.

L'élection du Président de la République n'est d'ailleurs pas la seule en cause. Le Conseil constitutionnel a également émis des observations sur les élections législatives et, là encore, il n'a pas été suivi. Il faudra peut-être tirer un jour les enseignements de ces observations, au risque de voir contester les résultats des élections par le Conseil lui-même, si les observations qu'il a présentées dans des délais raisonnables ne sont pas respectées.

Que disait le Conseil constitutionnel dans ses observations successives ? Rien que de très raisonnable.

La première observation portait sur le calendrier des opérations électorales : il fallait avancer la date de remise des présentations de candidature, et améliorer le déroulement de la campagne officielle à la radio et à la télévision. Cette première exigence est satisfaite par le projet de loi organique.

La deuxième observation du Conseil constitutionnel suggérait de fixer le jour du scrutin au samedi en Polynésie française, ce qui était déjà le cas, mais aussi dans les Amériques. Là encore, le projet de loi suit cette recommandation et donne donc satisfaction au Conseil constitutionnel. Je sais que certains électeurs américains n'ont pas beaucoup apprécié la chose. Certains d'entre nous ont reçu des protestations. Mais il me semble que celles-ci étaient moins fondées que les observations du Conseil constitutionnel.

La troisième observation portait sur la présentation des candidats. Le Conseil constitutionnel préconisait la publication de la liste intégrale des présentations des candidats. Cette préconisation n'a pas été retenue. Pour le comprendre, il faut se replacer dans le contexte de l'adoption de la loi organique à son origine : l'idée n'avait effectivement pas été retenue au nom du principe d'égalité, de crainte que la constatation, par les électeurs, qu'un candidat n'aurait obtenu que le nombre limite de présentations, alors que les autres candidats en auraient obtenu beaucoup plus, ne puisse fausser le scrutin.

Je pense néanmoins que le Conseil constitutionnel avait raison. Le fait qu'il ait publié déjà dans ses locaux la liste des candidatures et que la presse ait pu les reprendre montre

que notre démarche manque de rectitude. Il serait effectivement nécessaire de publier au *Journal officiel* la liste totale des présentations.

**M. Michel Dreyfus-Schmidt.** Votez donc notre amendement !

**M. Patrice Gélard.** Il est trop tard, monsieur Dreyfus-Schmidt.

**M. Michel Dreyfus-Schmidt.** Non !

**M. Patrice Gélard.** Nous n'avons que deux jours pour adopter la loi. En deux jours, on ne peut pas faire une navette et réunir une commission mixte paritaire. Ce n'est pas possible dans le calendrier actuel !

**M. Michel Dreyfus-Schmidt.** Mais si !

**M. Patrice Gélard.** Ensuite, le projet de loi vise à concrétiser d'autres propositions du Conseil constitutionnel concernant la mise à jour d'un certain nombre de références – cette proposition est satisfaite à l'article 1<sup>er</sup> –, la campagne électorale, le vote des Français à l'étranger – sur cette question, traitée à l'article 5, je laisserai la parole à mon collègue et ami Robert Del Picchia, qui exprimera son point de vue à cet égard –, les opérations de vote, en vue d'uniformiser les différents scrutins, le recensement des votes, les délégués du Conseil constitutionnel – mais nous sortons-là du domaine de la loi organique – et, enfin, le financement de la campagne électorale, qui constitue une amélioration intéressante.

Sur ce point, deux innovations sont importantes : la première consiste à établir, en fait, un double degré de juridiction, en confiant à la Commission nationale de contrôle des comptes de campagne et des financements politiques le soin d'examiner en première instance les comptes de campagne des candidats. La seconde innovation, à laquelle je suis également tout à fait favorable, est la possibilité pour la commission nationale ou le Conseil constitutionnel de moduler le remboursement forfaitaire des dépenses électorales lorsque les irrégularités relevées n'entraînent pas le rejet du compte.

J'estime d'ailleurs que cette possibilité d'interprétation devrait être étendue à toutes les élections. En effet, le caractère automatique d'un certain nombre de sanctions dans le cadre des élections législatives n'est plus admissible à l'heure actuelle !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** C'est vrai !

**M. Christian Cambon.** Très bien !

**M. Patrice Gélard.** Un candidat qui dépasserait de dix euros le plafond de dépenses autorisé par la loi électorale se verrait privé du droit de se présenter aux élections pendant un an. Ce n'est pas admissible parce que la loi est trop rigide sur ce point, et il serait donc absolument nécessaire de la revoir.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** C'est vrai !

**M. Patrice Gélard.** C'est la raison pour laquelle je ne peux pas accepter l'amendement de M. Frimat. Notre collègue a présenté les choses avec beaucoup d'intelligence, mais je ne suis pas d'accord avec lui, car, sur ce point, la souplesse est selon moi nécessaire.

Les observations du Conseil constitutionnel ont donc été largement satisfaites, sauf sur deux points : la publication de l'ensemble des parrainages – mais cet élément ne me paraît

pas essentiel – et l'augmentation des propositions de candidatures, question sur laquelle je tiens à m'arrêter quelques instants.

Certes, depuis 1976, la population est passée à plus de 60 millions d'habitants, soit une augmentation d'environ 10 millions d'habitants. Le problème, c'est que l'augmentation du nombre des présentateurs par candidat nécessite une large réflexion et ne peut se décider en cinq minutes !

**M. Michel Dreyfus-Schmidt.** C'est comme pour le règlement du Sénat !

**M. Patrice Gélard.** En attendant cet élargissement de la réflexion qui n'a pas encore commencé, on ne peut pas, pour l'instant, suivre le Conseil constitutionnel sur ce point. Si nous avons deux ans devant nous, nous pourrions naturellement le faire beaucoup plus facilement.

Ce projet de loi organique vise simplement, en définitive, à proposer des aménagements somme toute mineurs, et non à bouleverser l'intégralité de la Constitution, comme l'a proposé Mme Borvo Cohen-Seat, qui voudrait remettre en cause la notion même de démocratie en substituant la démocratie participative à la démocratie représentative. Nous pensons que ce n'est ni notre affaire ni notre domaine.

Par conséquent, il s'agit d'un texte relativement secondaire sur lequel nous n'avons qu'à suivre les préconisations de M. le rapporteur. Toutefois, je tiens, comme lui tout à l'heure, à souligner au moins deux éléments.

D'une part, je trouve que le Parlement ne surveille pas assez les dysfonctionnements de notre code électoral et que nous devrions, après chaque élection, établir le bilan de ces derniers.

D'autre part, comme l'a dit M. le rapporteur, notre code électoral est l'un de nos codes les plus mal rédigés ! Il est en effet illisible pour la plupart de nos concitoyens, pour les présidents des bureaux de vote et pour leurs assesseurs. Il convient absolument de remettre ce travail en chantier afin de le revoir en profondeur, car nous sommes en face d'un texte qui n'est pas digne de notre démocratie !

Enfin, comme M. le rapporteur, je regrette que ce projet de loi nous soit soumis si tardivement, ce qui nous amène naturellement à préconiser le vote conforme. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP.)*

**M. le président.** La parole est à M. Richard Yung.

**M. Richard Yung.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi organique qui est soumis à notre examen a le mérite de répondre favorablement à l'une de nos propositions, puisqu'il vise à étendre le principe du vote anticipé le samedi aux bureaux de vote situés sur le continent américain et dans la Caraïbe.

Cette disposition, qui dérogera aux dispositions de l'article L. 55 du code électoral, relève du bon sens et donne de la cohérence à notre droit électoral, qui nécessite par ailleurs un certain nombre de réformes de fond, comme l'a indiqué M. Patrice Gélard.

En 2005, à l'occasion du référendum sur le projet de Constitution européenne, les Français établis dans les pays de cette zone géographique avaient déjà pu voter le samedi.

Désormais, le vote anticipé sera la règle pour les 104 000 Français établis sur le continent américain et la Caraïbe, et inscrits sur les listes électorales consulaires pour l'élection du Président de la République.

À l'instar des citoyens résidant en Polynésie française, nos concitoyens pourront exprimer leur suffrage sans connaître les résultats de la métropole, des autres DOM-TOM et des bureaux de vote ne se situant pas dans la zone Amériques et Caraïbe. En effet, à l'heure des traditionnelles estimations de vingt heures, qui sont publiées en France aux journaux télévisés et à la radio, c'est seulement le milieu de l'après-midi dans les Amériques et la Caraïbe.

Les résultats provisoires étant connus avant la fermeture des bureaux de vote, certains Français – ceux qui résident par exemple sur la côte ouest des États-Unis ou du Canada – peuvent penser que le résultat du scrutin est scellé d'avance et peuvent en conséquence être découragés de voter.

La disposition prévue par le présent projet de loi renforcera donc la sincérité du scrutin et consolidera le principe d'égalité des citoyens électeurs. Avec le vote anticipé, tous les Français, qu'ils résident en métropole ou qu'ils soient dispersés aux quatre coins de la planète, auront voté lors de l'annonce des premiers résultats.

À l'Assemblée nationale, nos collègues députés ont eu la bonne idée de permettre l'inscription sur les listes électorales consulaires de l'adresse électronique de chaque électeur – si elle existe, bien sûr –, afin qu'il puisse recevoir par voie électronique toute information à caractère électoral, par exemple les professions de foi.

Sachant que de nombreux Français établis hors de France, notamment en Europe, communiquent beaucoup par Internet, cette mesure va dans le bon sens et rendra effective la campagne électorale à l'étranger. Toutefois, cette disposition ne doit pas nous faire oublier la nécessité d'améliorer le lien entre les consulats et les électeurs qui ne disposent pas d'une messagerie électronique.

Par ailleurs, pour éviter toute confusion et donc réduire le taux d'abstention, ces nouvelles dispositions – le vote anticipé et l'inscription de l'adresse électronique sur la liste électorale consulaire – devront faire l'objet de la publicité la plus large possible.

Monsieur le ministre, plusieurs d'entre nous, y compris dans votre propre majorité, ont regretté la forme de ce débat, en particulier ce calendrier qui aboutit à nous présenter le projet trois jours avant la date limite, ce qui rend quasiment impossible toute modification significative. Nous pouvons en déduire qu'il y a eu là ou un oubli, ce qui est dommage pour des sujets de cette importance, ou, au contraire, une utilisation du calendrier pour éviter le vrai débat !

Monsieur le ministre, permettez-moi à présent de mettre en exergue ce qui est à mes yeux un oubli important. Vous auriez dû saisir l'occasion de ce projet de loi organique pour modifier les modalités d'élection du Président de la République sur un point essentiel, celui de la participation électorale des Français établis hors de France.

Je tiens à vous rappeler que, sur un peu plus de deux millions de Français établis hors de France, 400 000 sont inscrits sur les listes électorales pour l'élection du Président de la République. Certes, ce chiffre est en augmentation, une augmentation régulière et relativement importante. Mais, outre le nombre peu important des inscrits, la participation électorale est aussi très faible lors de l'élection présidentielle. En 1995, elle était de 50 %. Lors des élections présidentielles de 2002, pourtant marquées par une forte participation en France, le taux d'abstention à l'étranger a atteint plus de 62 % au premier tour.

Les raisons sont connues, et je ne les développerai donc pas. Elles tiennent non pas à un mauvais civisme des Français établis hors de France, qui, au contraire, gardent un lien fort avec la mère patrie sur laquelle ils conservent un regard aigu, mais essentiellement à l'éloignement géographique des bureaux de vote. Il en existe un par ambassade ou consulat. Dans un certain nombre de pays, cela signifie qu'il faut parcourir entre 300 kilomètres et 500 kilomètres dans chaque sens pour aller voter ! Avec de pareils déplacements, c'est demander à nos concitoyens de faire preuve d'un civisme peu ordinaire ! J'ajoute que la fermeture de nombreux consulats – ce que nous sommes plusieurs à déplorer – va accentuer encore cette rupture entre le citoyen électeur et le bureau de vote.

Pour contrecarrer ce que l'on peut appeler une « fracture électorale » et permettre de faire abstraction de l'éloignement par rapport au bureau de vote, certains procédés pouvant être qualifiés d'exceptionnels, tels que le vote par correspondance sous pli fermé ou le vote par voie électronique, ont été mis en place. Toutefois, ces modalités, qui résultent de la loi du 28 mars 2003, ne concernent actuellement que l'élection des membres de l'Assemblée des Français de l'étranger. Ainsi, le 18 juin prochain, nos concitoyens d'Europe, d'Asie et du Levant, pour reprendre une ancienne expression, pourront voter par correspondance électronique.

Pourquoi permettre aux citoyens établis hors de France de voter à distance dans le cas particulier de l'élection de l'Assemblée des Français de l'étranger et ne pas l'autoriser pour l'élection du Président de la République ? D'après le ministère de l'intérieur et le secrétariat général de la défense nationale, qui le conseille en la matière, le vote par correspondance électronique ne serait pas suffisamment fiable dans le cas de l'élection présidentielle.

**M. Robert Del Picchia.** C'est faux !

**M. Richard Yung.** Les exigences de sécurité seraient seulement réunies dans le cas de l'élection de l'Assemblée des Français de l'étranger. Mes chers collègues, avouez que c'est un raisonnement pour le moins curieux !

De deux choses l'une : soit le vote électronique est absolument fiable, soit il ne l'est pas. Toutes les élections doivent se dérouler dans les mêmes conditions de sécurité. Pour quelles raisons le vote par correspondance électronique serait-il plus sûr lors de l'élection de l'Assemblée des Français de l'étranger et moins sûr lors de l'élection du Président de la République ? Cette position traduit plutôt, nous semble-t-il, une certaine indifférence, voire du mépris, à l'égard de l'élection des conseillers de l'Assemblée des Français de l'étranger.

Monsieur le ministre, au sein de l'Union européenne, seize États sur vingt-cinq permettent d'ores et déjà à leurs ressortissants établis à l'étranger de prendre part à distance, selon diverses modalités, à leurs élections nationales respectives. Ces modalités de vote à distance n'ont fait l'objet d'aucune critique sérieuse et n'ont débouché sur aucun contentieux électoral, que je sache ! En 2005, à l'occasion du débat budgétaire, le Gouvernement avait d'ailleurs fait savoir qu'il était favorable à l'introduction du vote électronique des Français établis hors de France pour l'élection présidentielle de 2007.

Par conséquent, je vous demande de tenir vos promesses. Instaurons le vote par correspondance pour l'élection présidentielle. Il va de soi que cette procédure représenterait une exception au regard des principes traditionnels du droit électoral. Mais je suis persuadé que ce nouveau procédé, s'il

est strictement encadré et transparent, permettra d'établir enfin une égalité réelle entre les citoyens de l'Hexagone et les citoyens établis à l'étranger.

Monsieur le ministre, nous attendons votre réponse à ces remarques pour décider si nous nous abstenons ou non lors du vote de ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à M. Robert Del Picchia.

**M. Robert Del Picchia.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je suis ravi de voir que l'opposition est d'accord avec le vote électronique à distance !

**M. Richard Yung.** C'est une bonne idée !

**M. Robert Del Picchia.** Lorsque la proposition de loi que j'avais déposée et qui tendait à autoriser le vote par correspondance électronique des Français établis hors de France pour les élections du Conseil supérieur des Français de l'étranger a été examinée, nous avons eu du mal à convaincre, et il avait fallu beaucoup de discussions avant que les conclusions de la commission des lois ne soient adoptées à l'unanimité ! Mais nous y sommes parvenus, et je constate que le vote électronique à distance est maintenant apprécié aussi par l'opposition !

Le texte qui nous est présenté aujourd'hui apporte des modifications limitées certes, mais nécessaires au bon fonctionnement de l'élection du Président de la République.

Je partage pleinement les conclusions de la commission des lois brillamment présentées par son rapporteur. Si l'on peut regretter le dépôt tardif de ce texte, qui empêche peut-être un débat plus large et l'adoption d'éventuels amendements, je suis tout aussi soucieux de la mise en œuvre rapide des dispositions qu'il contient.

En effet – une fois n'est pas coutume –, les Français de l'étranger occupent une place importante, pour nous en tout cas, dans le dispositif du texte que nous examinons aujourd'hui.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Un article sur trois !

**M. Robert Del Picchia.** Nos compatriotes d'outre-frontières – c'est ainsi, semble-t-il, que l'on va les appeler à l'avenir – seraient largement favorisés par son adoption, et ce à un triple égard.

Premièrement, comme cela a déjà été souligné, l'adoption du projet de loi organique, notamment les mesures de simplification du vote par procuration, clarifierait le droit en vigueur.

Monsieur le ministre, la simplification du recours à la procuration constitue une avancée forte pour les citoyens de l'étranger. En effet, certains doivent parcourir des distances très importantes – plusieurs centaines de kilomètres – pour voter et doivent donc recourir à la procuration. Pourtant, jusqu'à récemment, l'éloignement du centre de vote n'était pas considéré comme un motif valable pour établir une procuration. Il fallait fournir des explications pour pouvoir en bénéficier. L'adoption de ce projet de loi organique permettra donc un recours simplifié à la procuration pour l'élection du Président de la République. Les élus représentant les Français de l'étranger au Sénat ainsi que les Français de l'étranger s'en félicitent et vous remercient.

Deuxièmement, M. le rapporteur a bien voulu soutenir la disposition permettant à nos compatriotes établis dans la zone Amérique de voter la veille du scrutin national. Je ne

peux que souscrire à cette proposition, et ce pour la bonne et simple raison que je suis, modestement, à l'origine de cette réforme.

En effet, j'avais déposé en mai 2002 deux propositions de loi, dont une constitutionnelle, qui prévoyaient l'organisation des scrutins nationaux dans la zone Amérique le samedi.

Mes chers collègues, outre les 104 000 Français inscrits dans les centres de vote de la zone Amérique, 778 000 électeurs inscrits résidant en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, en Polynésie française et à Saint-Pierre-et-Miquelon, soit, au total, 2 % du corps électoral français, sont informés des résultats électoraux avant même d'aller voter. Autrement dit, à quoi cela sert-il de se déplacer si l'on sait qui a gagné l'élection ?

Deux conséquences découlent de cet état de fait.

Tout d'abord, on constate qu'un faible nombre de Français établis hors de France résidant dans la zone Amérique sont inscrits sur la liste électorale au consulat : 81 000 inscrits, sur un total de plus de 400 000, soit six fois plus.

Ensuite, on note le désintérêt préoccupant des électeurs de ces régions pour l'élection présidentielle. En effet, je le répète, il n'est pas nécessaire de se déplacer quand on sait qui a gagné !

En France métropolitaine, au premier tour de l'élection présidentielle de 2002, le taux d'abstention atteignait déjà 27 %, et il était de près de 58 % dans les cinq DOM-TOM et la collectivité territoriale concernés. Par ailleurs, pour le même scrutin, tandis que le taux d'abstention était de près de 63 % chez les électeurs français établis hors de France, il s'élevait à 70 % chez les Français de l'étranger résidant dans la zone Amérique et, de surcroît, celui-ci augmente régulièrement. À ce rythme, la participation sera bientôt nulle !

Ainsi, ma proposition de loi a-t-elle été reprise par le Sénat à l'occasion de l'examen d'un texte, devenu loi constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République. L'article 7 de la Constitution a été modifié pour supprimer la référence au dimanche.

Le texte que nous examinons aujourd'hui traduit, au niveau organique, une réforme importante pour les Français de la zone Amérique. En 2002, lorsque j'ai déposé ma proposition de loi, ma plus grande espérance était que les Français de la zone Amérique votent pour la dernière fois, au mois d'avril de la même année, en connaissant les résultats de la métropole. Voilà qui sera chose faite avec ce texte, monsieur le ministre ; je m'en réjouis et vous en remercie, au nom des Français de l'étranger.

La troisième raison qui me pousse à voter ce texte dans sa rédaction actuelle est que l'un des amendements que je n'aurais pas manqué de déposer a déjà été adopté par l'Assemblée nationale.

En effet, M. Pierre Morel-A-L'Huissier, rapporteur de ce texte à l'Assemblée nationale, a bien voulu déposer un amendement tendant à permettre, lors de l'inscription d'un Français sur la liste électorale consulaire, l'enregistrement des adresses électroniques par les autorités consulaires. En outre, il a eu l'amabilité de m'attribuer la paternité de cette proposition, ce dont je le remercie.

En mai dernier, lors de l'examen du texte visant à fusionner les listes électorales à l'Assemblée des Français de l'étranger, j'avais effectivement déposé une série d'amendements en ce sens. Le rapporteur de notre éminente commission des

lois ainsi que le secrétaire d'État aux affaires étrangères de l'époque n'avaient pas jugé cette mesure suffisamment pertinente pour la retenir.

Je suis donc aujourd'hui très heureux de constater que cette disposition a été adoptée par l'Assemblée nationale, car la communication électronique, j'en suis convaincu, répond à un réel besoin des Français de l'étranger et de leurs élus.

On le voit bien à la veille des élections qui se dérouleront, le 18 juin prochain, dans la zone Europe, Asie et Levant, pour le renouvellement des soixante-seize sièges de l'Assemblée des Français de l'étranger : les candidats à ces postes regrettent vivement de ne pas pouvoir communiquer par courriel avec leurs électeurs. Certes, mes chers collègues, une telle mesure peut vous sembler accessoire, mais permettez-moi de vous faire part de mon enthousiasme.

Il s'agit là d'une avancée considérable pour l'exercice de la démocratie à l'étranger. En effet, à ce jour, une base de données regroupant les adresses e-mails de nos compatriotes n'existe même pas. Beaucoup de postes consulaires ou d'ambassades ne possèdent tout simplement pas les moyens de contacter rapidement, et à moindres frais, nos ressortissants. Sans parler du problème que pose, en cas d'urgence et d'événements graves, l'absence de communication électronique pour la sécurité de ces ressortissants, cette situation est réellement dommageable en matière électorale.

Ainsi, par exemple, lors du référendum sur le traité constitutionnel pour l'Union européenne, ce sont 180 tonnes de papier qui ont été envoyées à l'étranger, essentiellement par fret aérien. Et – ce n'est certes pas la faute du ministère des affaires étrangères – une grande partie des documents électoraux est arrivée après le vote ! On peut aisément imaginer les économies que nous pourrions réaliser, grâce au courrier électronique, en termes de coût et de conditionnement, ainsi que les gains en termes de rapidité de transmission.

L'usage du courrier électronique doit devenir le mode de communication « par défaut » non seulement entre l'administration et l'usager, mais également entre les élus et les citoyens.

En effet, s'agissant de la propagande électorale, la communication se fait aujourd'hui par courrier postal, *via* les ambassades et les consulats, ou par voie d'affichage à l'intérieur de ces institutions. Si un candidat veut communiquer avec les électeurs, il peut demander les coordonnées postales qui sont notées sur la liste électorale. Mais vous conviendrez avec moi, mes chers collègues, que le fait d'envoyer 10 000 lettres dans un département, dans toute l'Europe centrale, en Australie ou ailleurs, ne procède pas de la même logistique, ne demande pas les mêmes délais et n'entraîne pas le même coût que l'envoi de 10 000 courriels !

J'aborderai un dernier point qui permet d'expliquer l'impératif que constitue pour les Français établis hors de France cette e-communication, à savoir la mise en œuvre du vote par Internet lors de l'élection des conseillers à l'Assemblée des Français de l'étranger, qui se déroulera du 6 au 12 juin prochain.

Près de 500 000 électeurs sont concernés, éparpillés en Europe, en Asie et au Levant. Un scrutin numérique a été mis en place, en application de la loi de mars 2003 dont je suis également l'auteur, et que le Parlement avait bien voulu adopter à l'unanimité ; j'en remercie d'ailleurs ici l'opposition.

Permettez-moi, mes chers collègues, de vous rappeler rapidement l'importance du vote par Internet pour les Français établis hors de France. Il s'agit tout simplement

de permettre aux citoyens qui habitent très loin des consulats de voter sans avoir à faire des centaines de kilomètres, comme l'a indiqué tout à l'heure M. Yung. Cet éloignement est à l'origine d'un taux de participation faible pour ce qui concerne l'ensemble des scrutins organisés dans les centres de vote.

Or, l'organisation de ce scrutin numérique a été marquée par la volonté du ministère des affaires étrangères de sécuriser au maximum les opérations de vote par Internet. Les étapes d'inscription, d'identification et de vérification ont donc été multipliées. Cette prudence dont fait preuve le ministère permettra certainement d'éviter toute attaque du système ou corruption des votes.

Néanmoins, cela complique beaucoup les choses pour l'électeur. C'est pourquoi un effort important de pédagogie doit être mis en place. Le déroulement du scrutin numérique doit être clairement expliqué à tous les électeurs. Le ministère des affaires étrangères a effectivement insisté auprès des postes consulaires pour qu'une campagne de communication soit mise en place. Malheureusement, c'est par une campagne d'affichage à l'intérieur des ambassades et des consulats que le vote électronique à distance, dont bénéficient en premier lieu les électeurs résidant loin de ces mêmes consulats, sera expliqué ! Un courrier va bien sûr leur être envoyé, et j'espère que les choses rentreront dans l'ordre.

Par ailleurs, il n'existe pas de base de données regroupant toutes les adresses électroniques des Français de l'étranger. Cette adresse n'est demandée sur aucun formulaire d'inscription au registre des Français de l'étranger ou sur la liste consulaire ; je saurais donc gré au ministère des affaires étrangères d'accélérer les procédures pour aller en ce sens.

Si je regrette vivement que le rejet des amendements que j'avais présentés le 12 mai dernier n'ait pas permis la création d'une telle base de données électroniques, qui aurait servi pour le vote par Internet de juin prochain, je me félicite toutefois du soutien du Gouvernement dans cette initiative. Cela servira au moins lors de la prochaine élection.

Vous le voyez, mes chers collègues, un grand nombre de dispositions me poussent à voter conforme ce projet de loi organique adopté par l'Assemblée nationale, afin que son application soit rapide. Et je le ferai bien sûr, monsieur le ministre. Pourtant,...

**M. Charles Gautier.** Ah !

**M. Robert Del Picchia.** ... je suis tenté de me joindre à ceux qui regrettent un dépôt quelque peu tardif du texte.

**M. Richard Yung.** C'est le moins que l'on puisse dire !

**M. Robert Del Picchia.** En effet, j'aurais souhaité que s'ouvrent devant le Parlement certains débats. Les deux premiers que j'évoquerai concernent les Français établis hors de France, puis je soulèverai un dernier point qui relève plus de mon mandat national.

Tout d'abord, j'aurais aimé pouvoir aborder sous forme d'amendements la possibilité pour les Français inscrits dans les centres de vote à l'étranger de voter par Internet lors de l'élection du Président de la République. Si l'expérimentation en grandeur nature du vote par Internet de juin prochain démontre la faisabilité et l'impact de ce mode de votation sur la participation, il semblerait alors normal de pouvoir étendre le vote électronique à distance à la plus importante des élections françaises. J'ai d'ailleurs déposé une proposition de loi en ce sens le 25 mai 2004.

En outre, la régionalisation de l'élection des députés au Parlement européen a entraîné des « dommages collatéraux » pour les Français de l'étranger.

En effet, avant cette réforme, qui était par ailleurs nécessaire, nos compatriotes d'outre-frontière avaient la possibilité de voter dans les centres de vote ouverts à l'étranger. En l'absence d'une circonscription spécifique, cette possibilité, vous le savez, a disparu.

Permettez-moi de vous rappeler, mes chers collègues, que plus d'un million de Français réside au sein de l'Union européenne. L'élection de ces représentants au Parlement européen les intéresse donc tout particulièrement.

C'est pourquoi j'avais également déposé le 28 juin 2004 une proposition de loi qui permettait à nos compatriotes de voter à l'étranger. Il s'agissait de modifier la circonscription nommée « Île-de-France » en circonscription « Île-de-France et Français établis hors de France » (*Mme Nicole Borvo Cohen-Seat s'exclame*), laquelle était composée de la section « Île-de-France » et de la section « centres de vote à l'étranger ».

Le débat que nous avons aujourd'hui me paraissait être une bonne occasion de soulever à nouveau ce problème. Les élections européennes sont, il est vrai, encore loin ; nous aurons donc certainement l'occasion d'en reparler.

Enfin, je reviendrai sur une problématique plus nationale.

Je regrette, avec beaucoup d'autres peut-être, le caractère largement technique du texte qui nous est proposé. Après le déroulement du dernier scrutin présidentiel, on pouvait s'attendre à ce que le législateur remette en question, comme l'y invitait le Conseil constitutionnel, un certain nombre de points. Je pense plus particulièrement à l'épineux problème des parrainages.

Les élus des Français de l'étranger sont aussi des parrains, et la date de discussion de ce texte ne nous permet pas, comme cela a déjà été dit, de proposer un relèvement du seuil de ceux-ci. En effet, il ne serait pas de bonne démocratie de discuter d'une réforme politique de l'élection présidentielle un an avant son organisation. Il est trop tard pour modifier quoi que ce soit. Cela s'inscrit dans les bons usages de la République, et j'adhère à cette tradition. Mais je suis convaincu qu'une réforme du régime des présentations pourrait être à l'avenir hautement nécessaire.

En 2002, sur les vingt et une personnalités qui avaient réellement lancé une campagne de récolte des signatures, pas moins de seize avaient pu être candidates au premier tour. En 1974, le Conseil constitutionnel avait demandé – et obtenu – un relèvement du seuil parce que les candidats étaient trop nombreux pour permettre une élection sincère et sereine. Or, je vous rappelle qu'ils n'étaient que douze ! J'ajoute que, sur les seize candidats présents au premier tour en 2002, neuf n'ont pas obtenu 5 % des suffrages et cinq des candidats validés par les parrains n'ont même pas réuni 3 % des votes !

Les conséquences de cette multiplication des candidatures n'ont pas besoin d'être ici énumérées, car vous les connaissez bien, mes chers collègues. Vous l'aurez compris, je tiens encore une proposition de loi organique à votre disposition... Nous pourrions en discuter et la faire peut-être adopter un jour, tout en précisant bien entendu que la loi entrera en vigueur après la prochaine élection présidentielle.

En conclusion, malgré les dernières réserves que je viens d'émettre et qui sont plus des réflexions pour l'avenir, je voterai ce projet de loi organique, monsieur le ministre, en espérant une application rapide des dispositions qui sont très attendues par nos compatriotes établis hors de France et par leurs élus à l'Assemblée des Français de l'étranger. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Je tiens à remercier M. le président de la commission des lois, ainsi que l'ensemble des membres de cette dernière du travail qu'ils ont réalisé.

Monsieur Portelli, votre rapport est tout à la fois précis, complet et pédagogique. Vous avez bien voulu rappeler, avec M. Gélard, que cette loi organique est nécessaire. Sans elle, le scrutin central de notre vie politique obéirait à des règles électorales obsolètes, sans que puissent s'appliquer les importantes réformes conduites depuis 2002, notamment la simplification des procurations.

Ce serait d'autant plus étonnant et paradoxal que ces mêmes réformes s'appliqueront de plein droit quelques semaines plus tard, lors des élections législatives.

Une telle différence entre deux types d'élections constituerait une source d'erreurs pour les autorités et les services chargés d'organiser ces scrutins, ne manquerait pas d'alimenter longuement et largement les contentieux électoraux et, surtout, ne serait pas comprise des Français.

Comme vous l'avez également souligné, monsieur le rapporteur, le texte dont nous débattons aujourd'hui présente un caractère technique.

Au-delà de l'actualisation des règles, le Gouvernement a souhaité s'en tenir aux mesures de simplification qui ont été préconisées par le Conseil constitutionnel et qui ne sont pas susceptibles – c'est un élément important sur lequel je reviendrai lors de l'examen des amendements – de donner lieu à polémique à un an de l'élection majeure.

Qu'il s'agisse du vote le samedi dans les collectivités et centres de votes d'Amérique, du desserrement du calendrier des opérations préparatoires, de la normalisation de la procédure d'examen des comptes par la Commission nationale de contrôle ou du pouvoir d'appréciation pour la détermination du remboursement, nous pouvons tous, je crois, convenir de l'utilité de ces mesures. J'ai cru comprendre que tel était le cas, même si certains auraient souhaité aller plus loin.

Ces dispositions contribueront à clarifier le cadre de l'élection, au bénéfice des électeurs, mais aussi des candidats, des autorités de contrôle et, finalement, au profit de la démocratie.

Répondant à votre vœu, monsieur Del Picchia, l'Assemblée nationale a ajouté au texte initial une importante disposition visant à permettre à ceux de nos compatriotes établis hors de France qui le souhaitent de préciser leur adresse électronique sur les listes électorales.

L'utilisation du courriel permettra d'améliorer sensiblement la transmission de la documentation électorale à l'étranger.

Monsieur Yung, vous suggérez une prise en compte plus grande des contraintes liées à l'éloignement géographique, avec le recours au vote par Internet et le rétablissement du vote par correspondance. Nous y reviendrons lors de la discussion des amendements. Ce sont des propositions importantes, mais qu'il faut éviter de traiter précipitamment.

Bien sûr, madame Borvo Cohen-Seat, le Gouvernement aurait pu aller plus loin et introduire des mesures relatives à la présentation des candidats. J'entends bien cette argumentation. Mais, à un an de l'élection, cela aurait nourri le débat et donné lieu à des contestations. Tant le Gouvernement que le législateur auraient été soupçonnés d'organiser à leur profit cette élection majeure. Certains, y compris peut-être parmi vos amis, voire sur les travées de votre groupe, auraient alors crié à la manipulation. Nous n'avons pas souhaité encourir ce reproche.

Le Gouvernement s'en est donc tenu au strict nécessaire et, en renonçant à ouvrir des débats qui, à l'évidence, sont loin d'être consensuels, tant parmi les partis politiques et les élus que dans l'opinion publique, a préféré ne pas mettre en péril l'adoption du projet de loi organique.

Sur la modulation du remboursement, le Gouvernement s'en est également tenu à un dispositif strictement encadré. Contrairement à ce que vous avez indiqué, monsieur Frimat, ce point n'est pas secondaire. Ce pouvoir de modulation sera exercé non par l'administration, mais par le juge constitutionnel et une autorité administrative indépendante, à savoir la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques. Cela évitera sans doute certaines interprétations. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF.)*

**M. le président.** Nous passons maintenant à la discussion des articles.

#### Article 1<sup>er</sup>

Le I de l'article 3 de la loi n° 62-1292 du 6 novembre 1962 relative à l'élection du Président de la République au suffrage universel est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « , dix-huit jours au moins avant le premier tour de scrutin, » sont supprimés ;

2° Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa, après les mots : « le président de la Polynésie française », sont insérés les mots : « , le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie » ;

3° Dans les deuxième et troisième alinéas, les mots : « du Conseil supérieur des Français de l'étranger » sont remplacés par les mots : « de l'Assemblée des Français de l'étranger » ;

4° Après la deuxième phrase du deuxième alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« Les présentations doivent parvenir au Conseil constitutionnel au plus tard le sixième vendredi précédant le premier tour de scrutin à dix-huit heures. Lorsqu'il est fait application des dispositions du cinquième alinéa de l'article 7 de la Constitution, elles doivent parvenir au plus tard le troisième mardi précédant le premier tour de scrutin à dix-huit heures. »

5° La dernière phrase du troisième alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Aux mêmes fins, les conseillers régionaux sont réputés être les élus des départements correspondant aux sections



départementales mentionnées par l'article L. 338-1 du code électoral. Aux mêmes fins, les conseillers à l'Assemblée de Corse sont réputés être les élus des départements entre lesquels ils sont répartis en application des dispositions des articles L. 293-1 et L. 293-2 du même code. »

**M. le président.** La parole est à M. Michel Dreyfus-Schmidt, sur l'article.

**M. Michel Dreyfus-Schmidt.** L'article 1<sup>er</sup> traite de la présentation des candidats et de la publication de leur liste.

J'ai l'impression que M. le ministre n'a pas entendu les mêmes orateurs que moi. En effet, ceux qui se sont exprimés au cours de la discussion générale ont unanimement regretté que le projet de loi n'aille pas plus loin, qu'il ne prévoit pas, en particulier, la publication de la liste de tous les parrains et l'accroissement du nombre de ces derniers.

Aussi, je voudrais dénoncer ce qui nous est présenté à tort comme des vérités d'évidence.

On nous dit que le présent projet de loi organique doit être voté nécessairement avant le 1<sup>er</sup> avril. Mieux vaut tard que jamais ! Il est vrai qu'on aurait pu le voter plus tôt, mais il n'est pas trop tard. On justifie que le vote doive avoir lieu avant le 1<sup>er</sup> avril par l'ouverture des comptes des candidats à compter de cette date. Quand bien même ce serait exact, il est toujours possible d'organiser une navette. Nous disposons de trois jours pour ce faire. Dans le passé, des navettes ont été organisées bien plus rapidement ! Le Gouvernement, s'il le voulait, pourrait même provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire.

Mais la raison invoquée n'est pas justifiée dans la mesure où la matière même des comptes n'est pas modifiée. Dans le cas contraire, évidemment, si l'on prévoyait que telle dépense ne doit pas être prise en considération et que telle autre doit l'être, il conviendrait que la règle soit connue dès que la période est ouverte. Mais ce n'est pas le cas.

En outre, l'élection présidentielle peut parfaitement avoir lieu avant l'année prochaine. C'est tout à fait possible ! Nombreux sont ceux, y compris dans la rue, qui demandent la démission du Président de la République.

**M. Robert Del Picchia.** Oh !

**M. Henri de Raincourt.** Allons...

**M. Michel Dreyfus-Schmidt.** C'est un exemple ! On a déjà vécu des dissolutions ou d'autres événements encore !

Quand bien même cette affirmation sur les comptes serait vraie – et j'ai démontré qu'elle ne l'était pas –, elle serait inopérante s'agissant de la question du nombre des parrains et de la publication de leur nom, point sur lequel ont insisté tous les intervenants dans la discussion générale.

M. Gélard nous dit qu'il faut réfléchir. Lui-même a été chargé il y a bien longtemps de mener une réflexion sur la modification du règlement du Sénat. Or il réfléchit tellement que, contrairement à ce que nous espérons, elle n'a pas encore eu lieu ! (*Rires.*)

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** C'est vrai !

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* C'est une déclaration ad hominem !

**M. le président.** Mais qui nous réjouit dans sa forme, compte tenu du tonus manifesté par notre collègue Michel Dreyfus-Schmidt !

Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 1, présenté par M. Masson, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

Le I de l'article 3 de la loi n° 62-1292 du 6 novembre 1962 relative à l'élection du Président de la République au suffrage universel est ainsi modifié :

I. – Les deux premiers alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Peuvent être candidates à l'élection présidentielle :

« – les personnes présentées par un parti politique ayant recueilli au moins 5 % des suffrages exprimés lors du plus récent renouvellement de l'Assemblée nationale. Le décompte des suffrages attribuables aux partis s'effectue conformément aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 9 de la loi n° 88-227 du 28 mars 1988 relative à la transparence de la vie politique ;

« – les personnes présentées par au moins 1 000 citoyens membres du Parlement, des conseils régionaux, de l'Assemblée de Corse, des conseils généraux, des départements de Mayotte et de Saint-Pierre-et-Miquelon, du Conseil de Paris, de l'assemblée de la Polynésie française, du Congrès et des assemblées de province de la Nouvelle-Calédonie, de l'Assemblée territoriale des îles Wallis-et-Futuna, maires, maires délégués des communes associées, maires des arrondissements de Lyon et de Marseille ou membres élus de l'Assemblée des Français de l'étranger. Les présidents des organes délibérants des communautés urbaines, des communautés d'agglomération ou des communautés de communes et les ressortissants français membres du Parlement européen élus en France peuvent également, dans les mêmes conditions, présenter un candidat à l'élection présidentielle. Une candidature ne peut être retenue que si, parmi les signataires de la présentation, figurent des élus d'au moins trente départements ou collectivités d'outre-mer, sans que plus d'un dixième d'entre eux puissent être les élus d'un même département ou d'une même collectivité d'outre-mer. Une candidature ne peut être retenue que si parmi les signataires de la présentation, figurent au moins 50 élus qui assurent la présentation au titre d'un mandat de député, de sénateur, de conseiller régional ou de conseiller général. »

II. – Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La liste des candidats est établie par le Conseil constitutionnel au vu des désignations opérées par les partis politiques et des présentations adressées au moins dix-huit jours avant le premier tour de scrutin. Elle est publiée par le Gouvernement quinze jours au moins avant le premier tour de scrutin ».

La parole est à M. Jean Louis Masson.

**M. Jean Louis Masson.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, bien que je me réjouisse de la reprise dans ce projet de loi organique d'un grand nombre des observations formulées par le Conseil constitutionnel – le vote de la loi organique du 15 décembre 2005 modifiant les dates des renouvellements du Sénat et de la loi du 15 décembre 2005 prorogeant la durée du mandat des conseillers municipaux et des conseillers généraux renouvelables en 2007 procédait aussi d'observations du Conseil constitutionnel –, je regrette néanmoins quelque peu que deux de ses observations les plus importantes et fondamentales n'aient pas connu de suite avant les deux grandes échéances électorales de 2007. Je vise ici, d'une part, la

question du redécoupage des circonscriptions législatives, d'autre part, la détermination de la liste des candidats à l'élection présidentielle.

S'agissant des élections législatives, je rappelle que la loi du 11 juillet 1986 relative à l'élection des députés et autorisant le Gouvernement à délimiter par ordonnance les circonscriptions électorales – j'étais député à l'époque – prévoyait très explicitement qu'il serait procédé à un nouveau découpage des circonscriptions après le deuxième recensement général suivant la dernière délimitation. Le Conseil constitutionnel a eu parfaitement raison de souligner qu'il était anormal que cette disposition n'ait pas été respectée. Pour ma part, je regrette qu'on n'ait pas trouvé le temps de traiter cette question.

L'autre sujet, qui est l'objet de mon amendement, est celui des parrains. Je considère que le système actuel est complètement aberrant, et ce pour deux raisons : d'une part, il n'empêche pas que se présentent des candidats tout à fait marginaux, voire farfelus ; d'autre part, il peut conduire à éliminer des candidats qui, au contraire, représentent un courant d'opinion et qui ont une légitimité à être candidat. Si l'on veut empêcher ces candidats de se présenter, il faut explicitement dire que tel ou tel parti n'a pas le droit d'exister.

Je crains qu'on ne se retrouve avec une pléthore de candidats lors de la prochaine élection présidentielle. C'est totalement aberrant pour la démocratie. Tôt ou tard – peut-être pas cette fois, mais lors d'une autre échéance –, le risque existe que des candidats potentiels – qu'on soit d'accord ou non avec leurs idées – ayant une légitimité démocratique ne puissent se présenter. En démocratie, il existe un minimum de règles à respecter. Dans le cas présent, et de ces deux points de vue, elles ne le sont pas.

Je n'ai pas la prétention, avec mon amendement, de faire modifier la loi, car je sais bien qu'il risque fort de ne pas être adopté ; mais, sur le fond, il fallait quand même que cette opinion puisse être exprimée. Et quel meilleur moyen pour ce faire que des amendements ? Je n'affirme pas que ma position est la seule valable ou la seule qui puisse répondre au problème, dont M. le ministre a reconnu qu'il était épineux. Il aurait fallu l'aborder, même si je comprends que le Gouvernement n'ait pas souhaité mettre la main dans l'engrenage. Mais il nous appartient aussi, à nous autres les parlementaires, de soulever les problèmes. M. le ministre le comprendra.

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 2 est présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 4 est présenté par MM. Frimat, C. Gautier, Peyronnet, Yung et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° – Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le nom et la qualité des citoyens qui ont proposé les candidats inscrits sur la liste sont rendus publics par le Conseil constitutionnel huit jours au moins avant le premier tour du scrutin. La liste intégrale des présentateurs est publiée au *Journal officiel* de la République française et mise en ligne sur le site Internet du Conseil constitutionnel dans les mêmes délais. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour présenter l'amendement n° 2.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je me suis déjà expliquée sur cet amendement n° 2. Cette proposition du Conseil constitutionnel me paraissait intéressante. J'ai bien entendu ce que vous avez dit, monsieur le ministre. Néanmoins, je ne pense pas que vous auriez pu être accusé de manipulation en soumettant une telle disposition à notre vote dans la mesure où, comme l'a fait remarquer M. le rapporteur, elle aurait précisément fait suite à une préconisation du Conseil constitutionnel.

M. le rapporteur n'a pas repris l'argument fallacieux de M. Morel-A-L'Huissier, rapporteur du présent projet de loi à l'Assemblée nationale, qui évoquait une rupture de l'égalité de traitement entre les candidats en cas d'adoption d'une telle mesure. Franchement, cet argument est curieux, et je me suis demandé s'il s'agissait d'une faveur faite à M. Le Pen. C'est vraiment très étrange. Je pense au contraire que l'adoption de cette mesure instaurerait plutôt une égalité de traitement entre les candidats.

**M. le président.** La parole est à M. Bernard Frimat, pour présenter l'amendement n° 4.

**M. Bernard Frimat.** J'ai déjà eu l'occasion, lors de la discussion générale, d'expliquer le sens de cet amendement.

Après avoir entendu avec satisfaction que l'UMP et le rapporteur y étaient favorables, j'ai pris note que, pour autant, et dans une très grande logique intellectuelle, ils ne le voteraient pas. Je salue leur cohérence... Mais sans doute s'agit-il d'une pratique qui doit aider à la germination intellectuelle.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** C'est une pratique courante !

**M. Charles Gautier.** C'est une consigne !

**M. Bernard Frimat.** Pour rester fidèles à cette nouvelle façon quelque schizophrénique d'aborder les problèmes, peut-être voteront-ils à l'avenir l'une de nos propositions après s'y être préalablement opposés !

Mais, au-delà de ces éléments, monsieur le ministre, vous ne pouvez opposer aucun argument. Et si je voulais reprendre les argumentations telles qu'elles ont été exposées par mes différents collègues, je dirai que la publication des noms des parrains est un élément de transparence évident. Personne ici ne peut souhaiter l'existence de parrains clandestins. On en trouve,...

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ah !

**M. Bernard Frimat.** ... mais, en principe, pas en politique ! Qui d'entre nous parrainera demain un candidat en formulant des vœux pour que son nom ne soit pas publié, afin que cela ne se sache pas ? Cela n'a aucun sens au niveau politique, où la transparence la plus élémentaire s'impose.

De plus, ces parrainages sont un secret de polichinelle dans la mesure où le Conseil constitutionnel, depuis 1988, époque à laquelle Robert Badinter en était le président, affiche dans ses locaux pendant quatre jours les noms des parrains, ces derniers étant ensuite publiés par la presse régionale.

Votre refus est donc incompréhensible, à moins que vous ayez pour objectif de sponsoriser les organismes de presse, afin qu'ils puissent continuer à vendre des journaux...

Par conséquent, les noms des parrains sont connus et font l'objet d'une pseudo-publicité, comme tout le monde peut s'en rendre compte. D'aucuns diront sans doute que, dans ces conditions, la publication des noms de l'ensemble des présentateurs n'est pas utile. Mais ce procédé serait tout de plus respectueux des élus.

On évoque l'égalité. Or le Conseil constitutionnel a justement recommandé de faire régner ce principe entre les parrains. Pourquoi ces derniers subiraient-ils un sort différent selon que leur nom a été publié ou non ? Voilà une rupture d'égalité ! Le fait que tel candidat a obtenu un tout petit peu plus de 500 signatures alors que tel autre en a obtenu beaucoup plus est connu.

Vous vous agrippez à l'argument selon lequel on ne fait pas de réforme de ce type à un an du scrutin. Mais si nous discutons seulement maintenant de ce point, c'est votre faute, car rien ne vous empêchait de nous présenter cette réforme plus tôt ! (*Mme Nicole Borvo Cohen-Seat rit.*)

Vous êtes en train de promouvoir un constat de carence : puisque vous avez été mauvais, il faudrait le rester ! Eh bien, monsieur le ministre, je veux vous donner une chance de vous racheter ! Vous le voyez, notre discussion est tout à fait sympathique.

Évidemment, le vote ne sera alors pas conforme, et la France en sera bouleversée ! Nous avons d'ailleurs tous le sentiment, aujourd'hui, que la France est uniquement suspendue au devenir de ce projet de loi organique, et que les deux millions de personnes qui ont défilé hier dans la rue l'ont fait pour cela !

Pour que la modification que je propose soit adoptée, il faudrait que l'Assemblée nationale examine à nouveau le texte. Monsieur le ministre, je ne doute pas que votre influence soit suffisamment importante pour que, pour une fois, la majorité des députés votent conforme le texte adopté par le Sénat ! Vous n'aurez même pas à réunir de commission mixte paritaire, et je suis certain que la chose pourra être terminée demain ! Et ainsi, vous feriez un petit geste en faveur de la transparence politique.

Par conséquent, si vous maintenez votre refus – ce que je n'ose imaginer –, je ne pourrai que conclure à votre volonté de développer l'opacité politique, de refuser la transparence. Je n'irai pas jusqu'à m'interroger pour savoir quelle idée vous guide. Peu m'importe qui vous voulez séduire. Je renvoie, pour cela, à la lecture du journal *Le Parisien* ! (*Très bien ! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

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

**M. Hugues Portelli, rapporteur.** La commission des lois a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 1 de M. Masson, au motif qu'il a pour objet une modification substantielle des règles du scrutin dans un délai trop bref par rapport à la prochaine élection présidentielle.

Par ailleurs, les deux types de modifications prévues par cet amendement sont un peu contradictoires entre elles : d'un côté, on introduit la règle des 5 %, qui permet d'avoir un nombre relativement important de candidats ; de l'autre, on ajoute un deuxième type de critère, le parrainage de 1 000 citoyens, assorti lui-même de sous-catégories. Cela signifie que 50 parrainages au moins doivent émaner de parlementaires, de conseillers généraux ou de conseillers régionaux.

Au total, de nombreuses personnes se trouvent dans cette situation, et je ne suis pas certain que cela réduirait le nombre de candidats.

Quant aux amendements identiques n°s 2 et 4, la commission a émis un avis défavorable, pour les raisons déjà exposées.

**M. Bernard Frimat.** Ah bon ?

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

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Je voudrais tout d'abord saluer l'esprit d'initiative, toujours en éveil, de Jean-Louis Masson, s'agissant notamment des questions électorales.

Son amendement comporte plusieurs propositions.

Il s'agit, en premier lieu, d'augmenter le nombre des parrainages. À cet égard, monsieur Masson, je ferai une réflexion de fond. Le nombre de candidats ne me paraît pas, en soi, un vrai problème, d'autant plus que la mesure proposée ne donne pas des résultats extrêmement probants.

Cette question a été évoquée par M. Gélard. En 1974, il y avait douze candidats. Après la modification de 1976, on est passé de 100 à 500 signatures. La situation n'a pas été bouleversée pour autant, puisque le nombre de candidats a été, comme vous le savez, de dix en 1980 et de seize en 2000.

Par conséquent, en réalité, le principe même de l'élévation du nombre des parrainages ne garantit pas l'objectif que vous cherchez à atteindre.

En deuxième lieu, j'ai écouté les propos de M. Hugues Portelli concernant les 50 parrainages qui seraient réservés à des parlementaires, des conseillers généraux ou des conseillers régionaux. Avec une telle proposition, je me demande comment vous envisagez la poursuite de vos rapports avec les maires de votre département...

Honnêtement, je ne suis pas certain que le fait d'établir une hiérarchie entre ces élus locaux et les parlementaires suscite un enthousiasme délirant et qu'ils vous accueilleront avec des petits drapeaux à la descente du train ! (*Sourires.*)

En troisième lieu, chaque parti ayant obtenu au moins 5 % des suffrages exprimés lors des précédentes élections législatives pourrait présenter un candidat. Vous qui êtes issu de la grande famille gaulliste, monsieur Masson, vous ne me contredirez pas lorsque j'affirme que cette proposition va à l'inverse des dispositions relatives aux conditions de présentation des candidats qui ont été proposées en 1962.

C'est pourquoi le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement n° 1.

S'agissant des amendements n°s 2 et 4, je fais miens les propos de M. le rapporteur. Je dirai simplement que M. Frimat, de manière très sympathique, a essayé de mettre en perspective la cohérence du vote potentiel de la majorité. Mais il a commencé son propos en nous indiquant que les listes des parrainages étaient inconnues, et il l'a terminé en précisant que, de toute façon, elles étaient très connues. (*M. Michel Dreyfus-Schmidt le conteste.*)

**M. Charles Gautier.** Difficilement connues !

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Permettez-moi donc à mon tour, monsieur Frimat, de souligner votre très grande cohérence ! Effectivement, la liste des parrainages est maintenant connue, contrairement à ce qui se passait pour les précédents scrutins : il suffit en effet d'aller la consulter au Conseil constitutionnel ! De plus, lors du précédent scrutin – vous l'avez dit en filigrane, mais sans trop y insister parce que cela aurait démolé votre raisonnement –, cette liste a même été publiée dans la presse.

**M. Michel Dreyfus-Schmidt.** Non !

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Vous ne lisez pas les journaux, monsieur Dreyfus-Schmidt ? Si vous le souhaitez, je vous en ferai parvenir un exemplaire pour votre collection personnelle.

Cela a été publié...

**M. Michel Dreyfus-Schmidt.** Pas intégralement !

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** ... dans *Libération*. Je croyais que ce journal était plus lu à gauche de cet hémicycle. Mais sans doute me trompais-je...

En tout cas, je persiste à penser – et si vous êtes honnête, ce dont je ne doute pas une seule seconde, vous ne pourrez qu'être d'accord avec moi – que modifier à un an de l'élection présidentielle des règles sur un sujet assez sensible, qui ne fait pas l'unanimité, contrairement à ce que vous avez pu dire, cela nourrit toutes les supputations de calculs.

**M. Charles Gautier.** Cela ne nourrit rien du tout !

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Restons simples, restons lisibles, honnêtes, et transparents.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces amendements identiques n<sup>os</sup> 2 et 4.

**M. le président.** Monsieur Masson, l'amendement n<sup>o</sup> 1 est-il maintenu ?

**M. Jean Louis Masson.** Je n'ai pas été totalement convaincu par les propos de M. le ministre. Il ne me semble pas du tout aberrant de prévoir deux filières de candidatures, si cela permet, d'une manière ou d'une autre, d'atteindre les deux objectifs visés ou de remédier aux deux points que j'ai évoqués.

Je tenais à poser ce problème, parce que je m'intéresse beaucoup aux systèmes électoraux. Cela étant, je retire mon amendement, car j'ai cru comprendre qu'il ne recueillerait pas une très forte majorité.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 1 est retiré.

La parole est à Mme Muguette Dini, pour explication de vote sur les amendements identiques n<sup>os</sup> 2 et 4.

**Mme Muguette Dini.** J'ai bien noté que tous les intervenants, à commencer par M. le rapporteur, se sont accordés à regretter que la liste des présentateurs ne soit pas publiée intégralement.

Je refuse de me plier à la dictature du délai trop court pour une navette. Ce n'est pas la faute des sénateurs si le Gouvernement s'y prend si tard.

**M. Charles Gautier.** Si mal !

**Mme Muguette Dini.** Par conséquent, conformément à ma conviction selon laquelle cette disposition est nécessaire, je voterai ces amendements identiques n<sup>os</sup> 2 et 4.

**M. le président.** La parole est à M. Bernard Frimat, pour explication de vote.

**M. Bernard Frimat.** Le groupe UC-UDF ne s'était pas exprimé dans le débat. Sa position rejoint celle de l'UMP, du groupe CRC et du groupe socialiste, favorables à ces dispositions. (*Mme Muguette Dini s'exclame.*)

Monsieur le rapporteur, il est difficile de commenter votre réponse. Puis-je dire sans vous fâcher qu'elle était relativement sommaire ? (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Oui !

**M. Bernard Frimat.** Si vous voulez la compléter, je vous conseille, en toute amitié, la lecture de l'excellent rapport de M. Hugues Portelli, où l'on peut lire ceci : « la transparence la plus élémentaire des opérations électorales devrait conduire à la publication de tous les présentateurs ».

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Voilà !

**M. Bernard Frimat.** Monsieur le ministre, vous avez prouvé que vous n'aviez aucun argument. Je vous en donne acte. Mais il n'était pas utile de travestir mon propos.

Lors de la discussion générale, j'ai simplement dit que nous nous trouvions face à une pseudo-publication. À partir du moment où, grâce à l'heureuse initiative du Conseil constitutionnel, les noms des présentateurs sont connus, il faut mettre en accord les faits et le droit. Ce n'est pas une modification substantielle par rapport à la pratique.

Simplement, permettez-moi à mon tour de m'interroger sur les raisons pour lesquelles vous rejetez une telle publication. Comme je vous l'ai dit tout à l'heure, vous avez verrouillé cette discussion pour des raisons de carence de présentation.

Nous avons, nous, la liberté de présenter un amendement. Nous le maintenons, et nous verrons le résultat.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 2 et 4.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>.

(*L'article 1<sup>er</sup> est adopté.*)

## Article 2

Le II de l'article 3 de la même loi est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Les opérations électorales sont organisées selon les règles fixées par les articles L. 1<sup>er</sup>, L. 2, L. 5 à L. 7, L. 9 à L. 21, L. 23, L. 25, L. 27 à L. 40, L. 42, L. 43, L. 45, L. 47 à L. 52-2, L. 52-4 à L. 52-11, L. 52-12, L. 52-14, L. 52-15, quatrième alinéa, L. 52-16 à L. 52-18, L. 53 à L. 55, L. 57 à L. 78, L. 85-1 à L. 111, L. 113 à L. 114, L. 116, L. 117, L.O. 127, L. 199, L. 200, L. 203, L. 328-1-1, L. 334-4 à l'exclusion, dans le premier alinéa, des mots : « , à l'exception du premier alinéa de l'article L. 66 », L. 385 à L. 387, L. 389 et L. 393 du code électoral, sous réserve des dispositions suivantes : » ;

2<sup>o</sup> Les cinquième et sixième alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« La Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques approuve, rejette ou réforme, après procédure contradictoire, les comptes de campagne et arrête le montant du remboursement forfaitaire prévu au V du présent article. Elle se prononce dans les six mois du dépôt des comptes.

« Dans tous les cas où un dépassement du plafond des dépenses électorales est constaté, la commission fixe une somme, égale au montant du dépassement, que le candidat est tenu de verser au Trésor public. Cette somme est recouvrée comme les créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine.

« Par dérogation au quatrième alinéa de l'article L. 52-12 du code électoral, les comptes de campagne des candidats

sont publiés par la commission au *Journal officiel* dans le mois suivant l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa du même article L. 52-12. »

3° Dans le septième alinéa, les mots : « des décisions du Conseil constitutionnel prévue au troisième alinéa du III du présent article » sont remplacés par les mots : « prévue au dernier alinéa du V du présent article » ;

4° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Par dérogation aux dispositions de l'article L. 55 du code électoral, le scrutin est organisé le samedi en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française et dans les ambassades et les postes consulaires situés sur le continent américain. » – (*Adopté.*)

### Article 3

Le troisième alinéa du III de l'article 3 de la même loi est ainsi modifié :

1° Les deux premières phrases sont remplacées par une phrase ainsi rédigée :

« Les décisions de la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques mentionnées au II du présent article peuvent faire l'objet d'un recours de pleine juridiction devant le Conseil constitutionnel par le candidat concerné, dans le mois suivant leur notification. » ;

2° Dans la troisième phrase, les mots : « de ces comptes » sont remplacés par les mots : « des comptes ». – (*Adopté.*)

### Article 4

Le dernier alinéa du V de l'article 3 de la même loi est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le remboursement total ou partiel des dépenses retracées dans le compte de campagne n'est possible qu'après l'approbation définitive de ce compte. Le remboursement forfaitaire n'est pas versé aux candidats qui ne se sont pas conformés aux prescriptions du deuxième alinéa du II du présent article, qui n'ont pas déposé leur compte de campagne dans le délai prévu au deuxième alinéa de l'article L. 52-12 du code électoral ou dont le compte de campagne est rejeté pour d'autres motifs. Dans les cas où les irrégularités commises ne conduisent pas au rejet du compte, la décision concernant ce dernier peut réduire le montant du remboursement forfaitaire en fonction du nombre et de la gravité de ces irrégularités.

« La Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques ou, en cas de recours, le Conseil constitutionnel fait publier au *Journal officiel* les décisions prises pour approuver, rejeter ou réformer les comptes de campagne et arrêter le montant du remboursement. »

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 5, présenté par MM. Frimat, C. Gautier, Peyronnet, Yung et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Remplacer la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour le dernier alinéa du V de l'article 3 de la loi n° 62-1292 du 6 novembre 1962 par deux phrases ainsi rédigées :

Dans les cas où les irrégularités commises ne conduisent pas au rejet du compte et où la méconnaissance des dispositions applicables serait non intentionnelle et de portée très réduite, la décision concernant ce compte réduit le montant du remboursement forfaitaire. Une

telle réduction du montant du remboursement ne peut être inférieure au sixième du plafond prévu au deuxième alinéa du II.

La parole est à M. Charles Gautier.

**M. Charles Gautier.** La loi organique du 5 février 2001 a maintenu le principe selon lequel le remboursement forfaitaire n'est pas accordé aux candidats qui ont dépassé le plafond des dépenses électorales, qui n'ont pas déposé leur compte dans les délais au Conseil constitutionnel ou dont le compte a été rejeté. Toutefois, répondant à une recommandation récurrente du Conseil constitutionnel, elle apportait un tempérament à l'automatisme du non-remboursement « dans les cas où la méconnaissance des dispositions applicables serait non intentionnelle et de portée très réduite ».

Aujourd'hui, le présent projet de loi offre encore une marge d'appréciation plus large à la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques ou au Conseil constitutionnel en cas de recours. En effet, l'article prévoit ceci : « Dans les cas où les irrégularités commises ne conduisent pas au rejet du compte, la décision concernant ce dernier peut réduire le montant du remboursement forfaitaire en fonction du nombre et de la gravité de ces irrégularités ».

Ainsi, la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques ou, en cas de recours, le Conseil constitutionnel ont toute latitude pour apprécier l'ampleur des manquements et pour décider, après avoir constaté des irrégularités dans le compte de campagne, sauf en cas de rejet du compte, de réduire ou non le montant du remboursement forfaitaire des dépenses électorales.

À l'absence de sanction électorale s'ajouterait la possibilité pour la Commission nationale ou le Conseil constitutionnel, en cas d'irrégularités constatées dans le compte de campagne, de ne pas prononcer automatiquement de sanction financière.

Sur ce point, la commission des lois se contente de suivre le souhait réitéré « fermement » par le Conseil constitutionnel et de noter que le cumul de conditions retenu en 2002 « a limité l'utilité de ce pouvoir d'appréciation en lui donnant une portée très limitée » sans étayer davantage son argumentation, si ce n'est pour souligner que cette réforme importante mettrait fin au lien automatique entre constat d'irrégularités dans certains comptes par le juge de l'élection et refus d'accorder le remboursement forfaitaire en vue de lui donner une souplesse bienvenue pour proportionner la sanction infligée à l'infraction constatée.

Nous pensons que cette disposition va trop loin et que le point d'équilibre, qui avait été proposé par le Sénat en 2005, encadrant ce pouvoir d'appréciation par deux conditions cumulatives, doit être maintenu.

L'attribution d'un pouvoir d'appréciation trop large est de nature à susciter des commentaires suspicieux à l'égard de décisions qui seraient prises dans ce cadre.

Par ailleurs, s'agissant d'une telle élection, la moindre des choses est que les candidats et leur équipe de campagne veillent au respect de la législation, prennent toutes les garanties et s'assurent d'une marge de sécurité pour éviter tout risque de dépassement du plafond.

Notre amendement n° 5 vise à laisser un pouvoir d'appréciation encadré à la Commission nationale ou, en cas de recours, au Conseil constitutionnel uniquement en ce qui concerne la modulation du montant du remboursement, mais pas sur le principe même de la sanction.

Il prévoit d'en revenir au compromis adopté par le Sénat, sur l'initiative de Robert Badinter, lors de l'examen de la loi organique du 5 février 2001. Dès lors que les irrégularités sont constatées et que celles-ci n'entraînent pas le rejet du compte de campagne, le montant du remboursement est impérativement réduit.

En outre, il précise que cette sanction ne peut pas être inférieure au tiers du montant du remboursement forfaitaire, fixé à hauteur de la moitié du plafond de dépenses autorisées. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. le président.** L'amendement n° 3, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Dans la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour le dernier alinéa du V de l'article 3 de la loi n° 62-1292 du 6 novembre 1962, supprimer les mots :

en fonction du nombre et de la gravité de ces irrégularités

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je partage les propos que vient de tenir M. Charles Gautier.

Comme je l'ai souligné dans mon intervention lors de la discussion générale, comment peut-on imaginer un instant qu'un candidat ou son mandataire financier ignore les dispositions législatives relatives à l'organisation du scrutin le plus important de la vie politique française ? Ce n'est pas concevable !

J'ai dit ce que je pensais des conditions actuelles de l'élection du Président de la République.

Il ne me paraît pas bon de donner à un organisme non juridictionnel un pouvoir d'appréciation et de sanction dans le cadre d'une élection aux conséquences politiques aussi importantes.

La modulation envisagée par le projet de loi organique me paraît donc source de confusion.

C'est la raison pour laquelle l'amendement n° 3 vise à maintenir une règle simple : soit la loi est respectée, soit elle ne l'est pas.

Mais c'est sans doute parce que cette règle paraissait trop simple que le Gouvernement nous propose de la modifier !

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

**M. Hugues Portelli, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable sur les amendements n°s 5 et 3.

En effet, le libellé du texte figurant dans le projet de loi organique correspond exactement aux préconisations du Conseil constitutionnel. Il repose sur le principe de proportionnalité des sanctions par rapport aux irrégularités.

La commission estime donc que ce libellé est à la fois meilleur et plus clair que le texte en vigueur à l'heure actuelle.

En outre, je ne partage pas l'argumentation qui a été avancée au sujet de la Commission nationale des comptes de campagne et des financements politiques. En effet, cette autorité administrative est certes indépendante, mais, ne l'oublions pas, elle est composée exclusivement de magistrats des trois ordres de juridiction.

Je dirais même que la Commission nationale des comptes de campagne compte davantage de magistrats en son sein que le Conseil constitutionnel...

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** Éventuellement !

**M. Hugues Portelli, rapporteur.** ... qui, bien qu'ayant des pouvoirs juridictionnels, n'est pas un organe juridictionnel.

On ne peut donc arguer du danger qu'il y aurait à confier à la Commission nationale des comptes de campagne l'examen de ces comptes et leur appréciation.

À titre strictement personnel, je suis même extrêmement satisfait de la modification introduite par le projet de loi organique, compte tenu de la compétence, unanimement reconnue, dont fait preuve, depuis sa création, la Commission nationale des comptes de campagne, dans l'étude des élections.

**M. Patrice Gélard.** Tout à fait !

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

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Je partage l'avis très précis et complet que vient d'exprimer M. le rapporteur.

Il me paraît néanmoins utile de souligner un argument supplémentaire. Ces amendements reviendraient, concrètement, à interdire toute possibilité de modulation du montant des remboursements aux candidats ayant obtenu moins de 5 % des suffrages.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Non !

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Concrètement, cela revient en effet à cela ! Or, je pense que tel n'est pas votre objectif. Peut-être ne disposiez-vous pas de tous les éléments, ou n'aviez-vous pas vu toutes les implications de votre démarche, que je ne veux surtout pas mettre en cause ? Quoi qu'il en soit, les petites formations politiques se verraient sanctionnées, ce qui ne me paraît pas un objectif louable.

C'est également pour ce motif que le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces deux amendements.

**M. Bernard Frimat.** Caricature !

**M. le président.** La parole est à M. Patrice Gélard, pour explication de vote sur l'amendement n° 5.

**M. Patrice Gélard.** Je tiens à souligner, en premier lieu, que le principe de proportionnalité est un principe à valeur administrative, mais aussi constitutionnelle.

En second lieu, la complexité d'une campagne présidentielle est telle qu'il est impossible de tout contrôler de près et que, pour un excédent de dix euros, un candidat risque d'être condamné à des sommes considérables.

C'est la raison pour laquelle il importe de se rallier aux observations du Conseil constitutionnel et maintenir le principe de proportionnalité.

**M. Charles Gautier.** La tolérance zéro, c'est pour ceux d'en bas !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 5.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 3.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 4.

(*L'article 4 est adopté.*)

**Article 5**

I. – La même loi est complétée par un article 4 ainsi rédigé :

« *Art. 4.* – Les dispositions du code électoral auxquelles renvoient la présente loi et la loi organique n° 76-97 du 31 janvier 1976 relative aux listes électorales consulaires et au vote des Français établis hors de France pour l'élection du Président de la République sont applicables dans leur rédaction en vigueur à la date de publication de la loi organique n° du relative à l'élection du Président de la République. »

I *bis.* – La première phrase du premier alinéa de l'article 8 de la loi organique n° 76-97 du 31 janvier 1976 relative aux listes électorales consulaires et au vote des Français établis hors de France pour l'élection du Président de la République est complétée par les mots : « et celle de son adresse électronique ».

II. – L'article 18 de la loi n° 76-97 du 31 janvier 1976 précitée est abrogé.

**M. le président.** L'amendement n° 6, présenté par M. Yung, Mme Cerisier-ben Guiga et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après le I *bis* de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article 13 de la loi organique n° 76-97 du 31 janvier 1976 sur le vote des Français établis hors de France pour l'élection du Président de la République, sont insérés les articles 13-1 à 13-3 ainsi rédigés :

« *Art. 13-1.* – Les électeurs votent soit dans les bureaux ouverts en application de l'article 2, soit par correspondance sous pli fermé ou par voie électronique.

« *Art. 13-2.* – Le vote par voie électronique est régi par les dispositions suivantes :

« I. L'électeur ayant exercé son droit de vote par voie électronique n'est admis à voter ni par correspondance sous pli fermé ni en se présentant dans l'un des bureaux de vote ouverts en application de l'article 5 de la loi du 7 juin 1982 susvisée.

« II. Les données relatives aux Français inscrits sur la liste électorale prévue dans chaque circonscription consulaire par l'article 2 de la loi du 7 juin 1982 susvisée ainsi que celles relatives à leur vote font l'objet, selon les modalités techniques fixées par arrêté du Ministre des Affaires Étrangères, de deux traitements automatisés d'information distincts, respectivement dénommés « fichier des électeurs » et « contenu de l'urne électronique ».

« Le traitement dénommé « fichier des électeurs » a pour objet de fournir à chaque électeur, à partir de la liste électorale tenue par chaque consulat, des codes lui permettant d'exprimer son vote par voie électronique, d'identifier les électeurs ayant pris part au vote électronique et d'en éditer la liste.

« Le traitement dénommé « contenu de l'urne électronique » a pour objet de recenser, par bureau, les votes exprimés par voie électronique. Les données de ce second fichier sont cryptées et ne peuvent comporter de lien permettant l'identification des électeurs.

« Les postes consulaires où sont installés un ou plusieurs bureaux de vote transmettent au secrétariat général de l'Assemblée des Français de l'Étranger la liste des électeurs dès sa validation par la commission administrative locale prévue à l'article 2 *bis* de la loi du 7 juin 1982 susvisée.

« III. Il est attribué à chaque électeur un code permettant de l'identifier et un mot de passe unique.

« L'autorité consulaire adresse à tous les électeurs une circulaire et un bulletin de vote de chaque liste ou candidat, l'adresse du site Internet auquel l'électeur doit se connecter pour voter et, dans des conditions garantissant leur confidentialité, les deux informations mentionnées à l'alinéa précédent.

« IV. Le droit de vote peut être exercé par voie électronique aux dates et heures fixées par décret publié au plus tard dans les huit jours qui précèdent le scrutin.

« Pour voter par voie électronique, l'électeur, après connexion au site Internet mentionné au III du présent article, s'identifie au moyen des éléments d'identification personnelle qui lui ont été attribués, exprime son vote et le valide. La validation du vote le rend définitif et empêche toute modification.

« V. Avant l'ouverture du scrutin, la liste des électeurs ayant voté par voie électronique est communiquée par l'autorité consulaire au président du bureau de vote afin que leur vote soit mentionné sur la liste d'émargement.

« VI. Lors du dépouillement des votes, le président du bureau et l'un des assesseurs reçoivent de l'autorité consulaire, selon les modalités garantissant leur confidentialité, deux codes distincts permettant d'accéder aux données du fichier dénommé « contenu de l'urne électronique ».

« Le nombre de suffrages exprimés par voie électronique, ainsi que le nombre de voix ainsi obtenues par chaque liste, est édité sur une feuille de dépouillement distincte, dont le président donne lecture.

« Le bureau contrôle que le nombre total de suffrages exprimés par voie électronique correspond au nombre des mentions de vote par voie électronique sur la liste d'émargement.

« Le nombre total de suffrages exprimés par voie électronique, ainsi que le nombre de voix obtenues par chaque liste sont portés au procès-verbal sur une ligne distincte intitulée : votes par voie électronique.

« Un décret en Conseil d'État fixe, le cas échéant, les conditions d'application du présent article.

« *Art. 13-3.* – Le vote par correspondance sous pli fermé est régi par les dispositions suivantes :

« I. Les électeurs votent par correspondance dans les pays où il ne leur est pas possible de se rendre au bureau de vote. Dans les autres pays ils peuvent voter par correspondance à condition d'en avertir par écrit l'autorité consulaire au plus tard le 31 mars précédant la date du scrutin.

« II. L'autorité consulaire leur envoie en temps voulu, avec les bulletins de vote, une enveloppe portant une formule d'identification ainsi que l'enveloppe de scrutin opaque et non gommée destinée à contenir le bulletin qu'ils auront choisi.

« Toutefois, après la date du 31 mars, si des circonstances imprévues empêchent sa présence le jour du scrutin, tout électeur peut, jusqu'à 18 heures (heure locale) du deuxième jour précédant le scrutin, demander à voter par correspondance, à condition de se présenter personnellement devant l'autorité consulaire pour retirer le matériel électoral.

« L'électeur adresse sous pli fermé à l'autorité consulaire ou préfectorale l'enveloppe d'identification renfermant elle-même l'enveloppe de scrutin contenant le bulletin de vote. Ce pli doit parvenir à destination au

plus tard le jour précédant la date de l'élection. Les plis parvenus en retard ne seront pas ouverts et seront incinérés en présence de l'autorité compétente qui en dressera procès-verbal.

« Les plis contenant les votes par correspondance sont conservés par l'autorité consulaire ou préfectorale jusqu'au matin du scrutin et apportés dans la salle de vote au commencement des opérations de vote. Ils sont remis au président qui en donne décharge.

« III. Avant de déposer dans l'urne l'enveloppe contenant le suffrage d'un électeur votant par correspondance, le président vérifie son identité de la manière suivante :

« 1. En ce qui concerne les électeurs immatriculés, par comparaison de la signature portée sur la formule d'identification et de la signature portée sur la fiche d'immatriculation ou sur la demande de vote par correspondance, la signature, dans ce dernier cas, ayant été préalablement authentifiée par l'autorité consulaire ;

« 2. En ce qui concerne les militaires en stationnement et les membres de leur famille, par comparaison de la signature portée sur la formule d'identification et de la signature authentifiée par l'autorité militaire sous le contrôle et la responsabilité de la prévôté et portée sur la demande de vote par correspondance ;

« 3. En ce qui concerne les électeurs non immatriculés, par comparaison de la signature portée sur la formule d'identification et de celle que l'autorité consulaire a pu faire porter par l'électeur sur tout document qu'elle détient.

« Un décret en Conseil d'État fixe, le cas échéant, les conditions d'application du présent article. »

La parole est à M. Richard Yung.

**M. Richard Yung.** Cet amendement reprend une proposition de loi organique que j'ai récemment déposée avec ma collègue Monique Cerisier-ben Guiga et d'autres membres du groupe socialiste apparentés et rattachés.

Il a pour objet d'élargir le vote par correspondance afin que les Français établis hors de France puissent pleinement participer à l'élection du Président de la République.

La situation particulière de ces compatriotes au regard de leur éloignement des bureaux de vote implique des modalités de vote spécifiques. De cette façon, une égalité réelle pourra s'établir entre les Français de métropole et ceux qui sont établis à l'étranger.

Cet amendement est conforme à la position du Conseil de l'Europe. En effet, dans sa recommandation n° R (86) 8 du 21 mars 1986, le Conseil des ministres du Conseil de l'Europe recommandait aux États membres de permettre à leurs citoyens établis à l'étranger de voter dans les consulats, par procuration ou par correspondance.

Concrètement, cet amendement vise à insérer trois nouveaux articles dans la loi organique du 31 janvier 1976. Je ne les détaillerai pas, car nous les avons exposés lors de la discussion générale.

Enfin, je souhaite attirer l'attention de M. le ministre sur un dernier point. Répondant à une question orale qui lui avait été posée à l'Assemblée nationale par M. Dominique Le Mener, le 5 avril 2005, le ministre de l'intérieur avait indiqué ceci : « S'il n'est matériellement ni techniquement possible à ce stade d'engager une démarche pour instituer le vote électronique des Français de l'étranger dès le

référendum sur la Constitution européenne, cela pourrait en revanche être envisagé pour les prochaines échéances nationales de l'année 2007 ».

La question avait donc été posée dès 2005 ; par conséquent, si le Gouvernement nous répond négativement aujourd'hui, c'est qu'il le veut bien.

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

**M. Hugues Portelli, rapporteur.** Il me paraît dommage de réunir dans un même amendement deux types de vote, à savoir le vote par correspondance et le vote électronique.

Le vote par correspondance a été supprimé par la loi du 31 décembre 1975, qui visait à lutter contre la fraude électorale, laquelle ne touche pas uniquement la métropole.

Quant au vote électronique, il est évoqué depuis longtemps et avait été envisagé à titre expérimental, notamment pour le scrutin référendaire de l'an dernier.

Outre la réponse que vous mentionnez, d'autres éléments ont été apportés depuis lors par le Gouvernement, en particulier le fait que l'élection de l'Assemblée des Français de l'étranger au mois de juin prochain servira d'expérience grandeur nature pour permettre de déterminer si ce système peut être introduit. Nous ne le saurons qu'à ce moment-là, ce qui signifie qu'il est encore trop tôt pour nous prononcer dans le cadre du présent projet de loi organique.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur les deux volets de cet amendement.

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

**M. Brice Hortefeux, ministre délégué.** Comme vient de le souligner M. le rapporteur, cet amendement comporte deux aspects.

Sur le vote par Internet – c'est le point le plus important –, je vous confirme sans aucune ambiguïté que le Gouvernement est favorable à la modernisation des procédures électorales. Il s'est engagé à expérimenter le vote par Internet à l'occasion du renouvellement partiel, au mois de juin, de l'Assemblée des Français de l'étranger.

Le principal intérêt de cette expérience grandeur nature, qui concerne 600 000 électeurs des circonscriptions d'Europe, d'Asie et du Levant, sera l'évaluation des mesures de sécurité spécifiques requises par un tel dispositif

Nous sommes tous conscients de la nécessité de faire preuve de vigilance et d'observer la plus grande prudence afin d'empêcher à tout prix toute possibilité d'intrusion sur le réseau, qui pourrait altérer la sincérité ou le secret du vote.

Le Gouvernement se fondera sur cet examen pour engager ensuite une concertation avec l'ensemble des formations politiques, en vue d'une extension éventuelle du dispositif. En l'occurrence, c'est l'Assemblée des Français de l'étranger qui aura la primeur, si je puis dire, de cette possibilité.

Le vote par correspondance a été effectivement supprimé en 1975. Si l'on devait revenir sur cette suppression, cela nécessiterait – et je rejoins à cet égard les arguments de la commission – un autre débat impliquant une évolution beaucoup plus lourde que de simples mesures techniques.

Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement partage l'avis défavorable de la commission sur ces deux amendements.

**M. le président.** La parole est à M. Robert Del Picchia, pour explication de vote.



**M. Robert Del Picchia.** Je tiens à préciser un point qui me tient à cœur.

Je partage l'avis de la commission et du Gouvernement au sujet du vote par correspondance, sur lequel je suis plutôt réticent.

En revanche, je suis très favorable au vote par Internet, et je suis d'ailleurs à l'origine de plusieurs propositions de loi, dont l'une a été adoptée, visant à instituer ce mode de votation.

L'expérience grandeur nature qui se déroulera au mois de juin prochain lors de l'élection à l'Assemblée des Français de l'étranger sera l'occasion d'effectuer les vérifications et contrôles nécessaires, et de tester le fonctionnement du dispositif.

C'est la raison pour laquelle je suis attaché à une publication des données et à une participation élevée au scrutin.

Plutôt que de relancer le débat aujourd'hui – rien ne sert de courir –, attendons de voir comment le scrutin se sera déroulé.

Je voudrais répondre à ce qui a été dit à l'Assemblée nationale. Un intervenant du groupe UDF, si ma mémoire est bonne, avait présenté un amendement relatif au vote sur Internet pour l'élection présidentielle, disposition qui figurait dans la proposition de loi que j'avais déposée en 2004.

Tout le monde a le droit de s'exprimer, et je ne regrette pas tant la question posée que cette réponse du rapporteur selon laquelle le vote électronique à distance ne serait pas possible pour l'élection présidentielle, dans la mesure où il s'agit d'une élection secrète contrairement à l'élection des conseillers de l'Assemblée des Français de l'étranger. Vous comprendrez que je m'inscrive vigoureusement en faux contre cette affirmation erronée !

**M. Philippe Goujon.** Très bien !

**M. Robert Del Picchia.** Dénigrer cette élection, c'est dénigrer les candidats qui y sont élus, dont je fais partie. Je rappelle que les membres de l'Assemblée des Français de l'étranger sont élus de la République à part entière. Leur élection se déroule au suffrage universel direct et obéit donc aux principes généraux du droit électoral, conformément aux exigences constitutionnelles de secret, de confidentialité et d'égalité.

**M. Philippe Goujon.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* Comme vient de le préciser M. le rapporteur à M. Yung, cet amendement traite de deux choses totalement différentes.

Le vote par correspondance, si on devait le rétablir, ne pourrait pas, en vertu du principe d'égalité entre les citoyens, s'appliquer aux seuls Français de l'étranger.

Le vote par correspondance avait progressivement été limité, et c'est M. Pierre Joxe, alors ministre de l'intérieur, qui l'a totalement supprimé, y compris pour les élections locales, à la suite d'abus survenus dans un certain contexte et dans une certaine région que je ne citerai pas. (*M. Robert Del Picchia s'exclame.*)

Ce système a été abandonné, et je ne pense pas, pour ma part, qu'il faille y revenir de manière globale.

D'ailleurs, pratiquement, le système que prévoit l'amendement est d'une telle complexité que mieux vaut en rester au vote par procuration.

La possibilité de voter par procuration, compte tenu de l'allègement de la procédure et de la simple nécessité, maintenant, de justifier son absence, permet en effet à chacun de voter dès lors qu'il le souhaite, et cela me paraît largement suffisant.

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 5.

*(L'article 5 est adopté.)*

#### Vote sur l'ensemble

**M. le président.** Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi organique, je donne la parole à M. Bernard Frimat, pour explication de vote.

**M. Bernard Frimat.** J'ai eu l'occasion de dire dans la discussion générale, au nom du groupe socialiste, que ce projet de loi organique, sur de nombreux points, ne nous posait pas de problème et que nous le trouvions même, à bien des égards, judicieux.

Il est par conséquent évident que nous ne pourrions pas voter contre toute une série de dispositions, surtout s'agissant, par exemple, de mises à jour du code électoral.

En revanche, les conditions dans lesquelles nous travaillons et le verrouillage du débat et du vote par le Gouvernement pourraient nous inciter à voter contre.

Néanmoins, monsieur le ministre, comme nous nous prononçons sur le fond du texte, et compte tenu du fait que vous avez refusé un amendement ayant reçu l'accord de tous les groupes, nous nous abstenons.

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

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

En application de l'article 59 du règlement, le scrutin public ordinaire est de droit.

Il va y être procédé dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

*(Le scrutin a lieu.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

*(Il est procédé au comptage des votes.)*

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 158 :

Nombre de votants.....	322
Nombre de suffrages exprimés.....	221
Majorité absolue des suffrages exprimés .....	111
Pour l'adoption.....	198
Contre .....	23

Le Sénat a adopté définitivement.

Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix-sept heures vingt-cinq, est reprise à dix-sept heures trente.)*

**M. le président.** La séance est reprise.

## DROIT DE PRÉEMPTION ET PROTECTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE

### Adoption d'une proposition de loi en deuxième lecture

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi, adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble (n<sup>os</sup> 137, 266).

Dans la discussion générale, la parole est à Mme la ministre déléguée.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité.** Monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, vous êtes saisis, en deuxième lecture, de la proposition de loi présentée par Mme Martine Aurillac et plusieurs de ses collègues, adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale en juin 2005 et par le Sénat le 13 octobre.

L'Assemblée nationale l'a examinée en deuxième lecture le 15 décembre dernier. Elle a approuvé la plupart des enrichissements, nombreux, apportés à ce texte de loi en première lecture.

Je voudrais rendre hommage aux travaux menés par le Sénat. Permettez-moi aussi de souligner la qualité du rapport en deuxième lecture de votre rapporteur, qui nous conduira à donner sa pleine effectivité aux mesures de protection des locataires prévues par cette proposition de loi.

Je sais que chacun, sur ces travées, partage le constat des difficultés entraînées par les ventes à la découpe. Pour autant, les solutions proposées pour y remédier sont encore divergentes.

Le phénomène des ventes par lots est l'enfant de la crise du logement. La vague actuelle que nous connaissons a incontestablement une nature spéculative et nous savons tous que la spéculation est l'enfant de la rareté. Ainsi, les ventes à la découpe ne sont au fond qu'une expression supplémentaire des problèmes nombreux soulevés par la crise du logement. Cette crise traduit avant tout la faiblesse de la construction de logements sur la période 1997-2002.

La détente de la spéculation viendra de l'augmentation de l'offre nouvelle de logements, et je dois à cet égard souligner les résultats obtenus par le Gouvernement. Les faits sont précis, les derniers chiffres, communiqués ce matin, sont riches d'enseignement : 414 000 mises en chantier dans les douze derniers mois ; c'est la performance la plus élevée des vingt-cinq dernières années !

Les perspectives pour 2006 se situent au-dessus de 420 000 mises en chantier. De 42 000 logements locatifs sociaux seulement financés en 2000, l'offre nouvelle vient de dépasser, sur les douze derniers mois, 80 000 logements sociaux, toujours hors plan national pour la rénovation urbaine.

L'année 2006 verra la réalisation de 100 000 logements locatifs sociaux, conformément à l'objectif du plan de cohésion sociale.

Si nous apportons des réponses nombreuses pour bloquer structurellement la spéculation, nous devons aussi agir de manière immédiate pour enrayer le phénomène des ventes par lots qui déstabilise les locataires, lesquels en sont les premières victimes.

Il faut d'abord utiliser la voie de l'accord contractuel pour endiguer la vague spéculative des ventes à la découpe et protéger efficacement les locataires en place. Le Gouvernement continue à privilégier cette voie, mais, face à la gravité des conséquences sociales et économiques de ce phénomène, il est urgent d'agir.

Il faut recourir à la loi, au-delà des protections des accords collectifs, pour enrayer le nouveau phénomène et protéger efficacement les locataires en place, sans pour autant remettre en cause ni le droit de propriété ni le délicat équilibre des rapports entre les bailleurs et les locataires.

C'est bien ce souci d'une juste régulation, la volonté de respecter le droit de propriété, de protéger les locataires victimes des ventes par lots, qui ont conduit Mme Aurillac à déposer devant l'Assemblée nationale cette proposition de loi.

Le texte qui nous revient aujourd'hui est conforme à la proposition votée par le Sénat, et je m'en félicite. Il permet l'extension des accords protecteurs et offre aux locataires comme aux propriétaires un réel droit d'opposition à l'extension par décret de ces accords nationaux.

Appliqué au sujet particulier des ventes par lots, qui concerne les secteurs de location II et III, où cinq organisations représentatives de bailleurs côtoient les cinq grandes associations nationales de locataires, il faudra réunir au moins cinq opposants, sur les dix intéressés, pour interdire la généralisation d'un accord collectif.

Ce sont donc en quelque sorte les « mauvais accords » qui se heurteront à une telle majorité frontale, et c'est bien le but que nous recherchons. Le Sénat, suivi par l'Assemblée nationale, a mis au point une solution tout à fait équilibrée qui, sans être paralysante, respecte nos principes de démocratie sociale.

Le Parlement s'est également soucie de la force légale des obligations résultant des accords collectifs de location, quand ils sont généralisés par décret. Il a notamment posé le principe de l'annulation des congés-vente abusifs.

À l'initiative du Gouvernement, qui a entendu renforcer la protection des locataires en place, le Sénat, suivi par l'Assemblée nationale, a adopté un amendement qui prévoit la nullité de droit, et non plus laissée à l'appréciation du juge, des congés pour vente qui ne respectent pas l'une des obligations inscrites dans un accord collectif par hypothèse étendu.

Il s'agit d'une garantie extrêmement solide donnée aux locataires victimes de ventes par lots : les protections de l'accord du 18 mars 2005 joueront dans toute leur plénitude en cas de congé-vente.

La mesure phare de cette proposition de loi, que le Sénat et l'Assemblée nationale ont votée, est la création d'un dispositif de préemption pour les locataires dès le stade de la première vente en bloc.

Son objectif est de mettre fin aux reventes successives d'immeubles entiers qui alimentent la spéculation, en offrant aux locataires en place la possibilité d'acheter leur logement au « prix de gros » lors de la « vente au détail ».

Le Sénat a apporté, en première lecture, plusieurs améliorations pertinentes à ce dispositif, qui ont été confirmées lors de la deuxième lecture à l'Assemblée nationale.

Concernant l'engagement minimal de six ans de maintien sous statut locatif, il a prévu la transmission obligatoire aux occupants du règlement de copropriété et d'un diagnostic de l'état général de l'immeuble avant sa vente en bloc déclenchant le nouveau droit de préemption.

Il a enfin élargi le nouveau droit de préemption aux cessions de parts de société civile immobilière – SCI – pour éviter que ce droit ne soit contourné par les propriétaires bailleurs les moins scrupuleux.

Il reste la question importante de la taille des immeubles soumis à ce nouveau droit de préemption. L'Assemblée nationale, en deuxième lecture, a baissé le seuil de dix à cinq logements.

**M. Jean-Pierre Sueur.** À juste titre !

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Cette mesure est plus protectrice pour le locataire, mais elle fait entrer dans le champ de la préemption certains patrimoines familiaux, ce qui n'est pas le but recherché.

Le Sénat a considéré en première lecture que le texte issu de l'Assemblée nationale fournissait des garanties insuffisantes aux locataires qui n'étaient pas capables d'acquiescer leur logement. C'est pourquoi il a adopté des protections supplémentaires en faveur des locataires, qui ont été validées par l'Assemblée nationale au cours de sa deuxième lecture.

Ainsi, le maire de la commune est le destinataire des informations sur les conditions de la vente en bloc des immeubles soumis au nouveau droit de préemption.

Il est inscrit dans notre droit positif la faculté pour la commune d'exercer son droit de préemption, s'agissant d'immeubles d'habitation, dès lors que l'objectif est de maintenir les locataires dans les lieux.

Ce qui a guidé l'Assemblée nationale et le Sénat, depuis le début de la discussion de cette proposition de loi, c'est bien la volonté d'obtenir un équilibre entre, d'une part, le respect du droit de propriété inscrit dans la Constitution, la nécessité de permettre à des institutionnels d'investir dans le secteur de la location et, d'autre part, l'obligation de faire le plus grand cas des locataires, qu'ils soient potentiellement acquéreurs de leur logement ou contraints de déménager.

Tous doivent en effet être protégés dans leurs droits, accompagnés dans leur démarche.

Cette loi, très attendue, fait partie d'un plan d'ensemble du Gouvernement : le Pacte national pour le logement.

Je veux souligner que ce texte comporte des mesures de régulation de l'activité des marchands de biens.

À l'Assemblée nationale, aux cours des deux lectures, je m'étais engagée à ouvrir une concertation avec les professionnels de l'achat et de la revente de logements – cela a été fait – et à traduire les mesures de régulation nécessaires du secteur dans la loi portant engagement national pour le logement, dont vous débattrez dès demain, mesdames, messieurs les sénateurs.

C'est ainsi qu'est créé le contrat de vente en l'état futur de rénovation, le VEFR, l'équivalent, pour la réhabilitation-revente des immeubles anciens, du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le VEFA, bien connu en construction neuve.

Notre but est bien de faire émerger une profession assainie de promoteurs rénovateurs, comme il existe aujourd'hui la profession tout à fait respectable des promoteurs constructeurs. L'Assemblée nationale et le Sénat ont d'ores et déjà validé en première lecture l'instauration du contrat de VEFR.

Pour aller plus loin dans la moralisation de la profession des marchands de biens, la commission du Sénat saisie au fond soutiendra d'autres mesures que le Gouvernement sera particulièrement soucieux de regarder avec un vif intérêt.

Je voudrais, mesdames, messieurs les parlementaires, vous remercier de votre implication dans la recherche de l'équilibre entre les intérêts des propriétaires et des locataires. Le texte que vous examinez aujourd'hui sera ainsi un outil supplémentaire de la cohésion sociale que nous allons mettre en place dans nos villes. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP*)

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, nous examinons aujourd'hui, en deuxième lecture, la proposition de loi de Mme Aurillac relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, telle qu'elle a été adoptée par l'Assemblée nationale, en deuxième lecture, le 15 décembre dernier.

Au cours de la navette, le texte de la présente proposition de loi a été enrichi et consolidé tant à l'Assemblée nationale qu'au Sénat, avec un même objectif : protéger les occupants les plus fragiles tout en évitant d'accroître la pénurie de logements actuellement proposés à la location, et avec une même règle : limiter ce texte à la seule vente à la découpe et ne pas rompre l'équilibre difficilement atteint par les lois du 23 décembre 1986 et du 6 juillet 1989 qui assurent une stabilité et une sécurité juridiques dans les droits et les obligations respectifs des locataires et des bailleurs.

Sur les cinq articles que comprenait ce texte à l'issue de son adoption par le Sénat, trois seulement restent encore en discussion.

Les principales modifications adoptées par le Sénat le 13 octobre 2005, pour l'essentiel à l'initiative de la commission des lois, ont été maintenues.

Il en est ainsi de la création d'un dispositif de préemption autonomisé au profit du locataire d'un logement inclus dans la vente en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, sauf dans le cas où l'acquéreur de l'immeuble prend l'engagement de proroger les baux à usage d'habitation en cours pour une durée de six ans à compter de la délivrance de l'immeuble.

Ce droit de préemption a en outre été étendu au cas où l'immeuble est détenu par une société civile immobilière.

Nous avons également prévu la communication préalable, à peine de nullité de la vente, des résultats d'un diagnostic technique établi par un contrôleur technique ou un architecte, de même que la communication préalable au maire de la commune du prix et des conditions de la vente de l'immeuble, dans sa totalité et en une seule fois, cette communication ne faisant pas double emploi avec la déclaration d'intention d'aliéner en vue de l'exercice éventuel du droit de préemption urbain.

La possibilité pour la commune d'utiliser le droit de préemption urbain afin d'assurer le maintien dans les lieux des locataires doit faire l'objet d'une confirmation expresse, grâce à l'adoption d'un amendement de Dominique Braye.

La commune et le département ont la faculté de réduire le taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière lorsque, dans le cadre d'une vente à la découpe, l'acquéreur d'un logement occupé s'engage à le maintenir en location pendant au moins six ans.

Mme la ministre a évoqué la modification de la majorité d'opposition à l'extension par décret d'un accord collectif intervenu au sein de la commission nationale de concertation, qui permettra d'étendre par décret les dispositions de l'accord du 16 mars 2005, fortement protectrices des locataires, dont on pouvait regretter qu'elles ne soient pas déjà appliquées depuis longtemps.

Il est de plus prévu la nullité du congé pour vente intervenu en méconnaissance des dispositions d'un accord collectif rendu obligatoire par décret, ainsi que la nullité de plein droit du congé pour vente délivré en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours souscrit lors de la vente en bloc.

En deuxième lecture, l'Assemblée nationale a apporté deux modifications principales.

La première concerne le droit de préemption nouvellement créé au profit du locataire au stade de la vente de l'immeuble en bloc.

Lors de la première lecture au Sénat, la commission avait souhaité porter le seuil à plus de dix logements. Tout seuil est arbitraire, mais celui-ci nous paraissait plus cohérent avec les autres dispositions législatives et conventionnelles actuelles, tout en permettant d'exclure *de facto* la quasi-totalité des bailleurs personnes physiques du dispositif ; le Sénat nous avait suivis sur ce point.

L'objet de ce texte est de s'opposer à la pratique de certains bailleurs institutionnels qui ont créé un véritable désordre dans le marché de l'immobilier, notamment dans les grandes villes ; il n'est pas de porter atteinte au droit de propriété des bailleurs personnes physiques, dont l'utilité est grande dans l'offre de logements de location. Il faut donc éviter de décourager ce type d'investisseurs.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Tout à fait !

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Évidemment ! Il s'agit de trouver un équilibre.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** En deuxième lecture, l'Assemblée nationale a abaissé ce seuil aux immeubles de plus de cinq logements pour la vente de l'immeuble lui-même.

En revanche, elle a paradoxalement conservé le seuil de plus de dix logements pour le déclenchement du droit de préemption sur les parts sociales de la société civile immobilière propriétaire de l'immeuble.

La seconde modification essentielle apportée par l'Assemblée nationale concerne le dispositif d'incitation fiscale issu d'un amendement présenté devant le Sénat par le Gouvernement. La commission des lois y avait donné un avis favorable.

Il s'agissait de permettre aux communes et aux départements de réduire, sur une base volontaire, les taux communal et départemental de la taxe additionnelle aux droits d'enre-

gistrement ou à la publicité foncière, à la condition que les acquéreurs de logements occupés acceptent de ne pas délivrer de congé pour reprendre ou vendre le logement pendant une période d'au moins six ans à compter de la date de renouvellement du bail.

Dans la rédaction adoptée par le Sénat, cette incitation était large. Elle concernait tant les ventes par lots visées par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ou donnant lieu à l'exercice du droit de préemption visé à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 que celles intervenant après la mise en copropriété de l'immeuble lorsque l'un des locataires, au moins, a exercé le droit de préemption nouvellement ouvert par la présente proposition de loi.

Ce dispositif a été entièrement réécrit par l'Assemblée nationale.

D'une part, l'engagement de ne pas délivrer de congé pour reprendre ou vendre le logement a été remplacé par un engagement de maintien du local sous statut locatif pendant une période d'au moins six ans à compter de la date d'acquisition du bien.

D'autre part, le champ d'application de cette mesure d'incitation fiscale a été réduit puisque les ventes par lots intervenant après la mise en copropriété de l'immeuble en seraient désormais exclues.

C'est pour l'essentiel sur ces deux points que la commission vous propose de revenir par l'intermédiaire des quelques amendements qu'elle vous présentera aujourd'hui.

En premier lieu, il est évidemment nécessaire d'harmoniser le seuil de déclenchement du droit de préemption. Aucune raison, ni technique ni juridique, ne plaide en faveur d'une distinction selon que l'immeuble est en société civile immobilière ou qu'il appartient à un propriétaire directement. Aussi, nous maintiendrons la position que nous avons adoptée en première lecture en proposant de rétablir le seuil à plus de dix logements.

En second lieu, la commission vous propose d'élargir de nouveau le dispositif d'incitation fiscale aux ventes par lots intervenant à la suite de l'exercice du droit de préemption prévu par l'article 10-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1975.

La possibilité, tant pour la commune que pour le département, de réduire le taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la publicité foncière doit être offerte, d'une part, dans le cadre d'une vente par lots effectuée par le propriétaire initial de l'immeuble et, d'autre part, dans le cadre de la vente d'un ou de plusieurs lots intervenant à la suite d'une mise en copropriété d'un immeuble résultant de l'exercice du droit de préemption par l'un des locataires prévu par le texte dont nous discutons.

Pour conclure, il faut rappeler que la protection accrue des locataires dans le cadre de la vente à la découpe ne proviendra pas uniquement du texte discuté aujourd'hui. Elle proviendra également de la bonne et pleine application des accords collectifs négociés entre les bailleurs et les locataires.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Eh oui !

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Le dernier accord date, vous l'avez rappelé, madame la ministre, du 16 mars 2005 et il est bien dommage qu'il ne soit pas appliqué depuis maintenant plus d'un an !

**M. Jean-Jacques Hyest**, *président de la commission des lois*. C'est à cause de certains !

**Mme Catherine Vautrin**, *ministre déléguée*. Exactement !

**M. Laurent Béteille**, *rapporteur*. Je souhaite donc vivement que cette proposition de loi soit adoptée rapidement.

D'une part, elle assurera la mise en place d'un nouveau droit de préemption qui permettra à de nombreux locataires de devenir propriétaires dans des conditions extrêmement intéressantes (*Mme Nicole Borvo Cohen-Seat s'esclaffe*) et, d'autre part, elle facilitera l'extension des accords collectifs dont j'ai parlé à l'instant. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF*)

**M. le président**. J'indique au Sénat que, compte tenu de l'organisation du débat décidée par la conférence des présidents, les temps de parole dont disposent les groupes pour cette discussion sont les suivants :

Groupe Union pour un mouvement populaire, 47 minutes ;

Groupe socialiste, 32 minutes ;

Groupe Union centriste-UDF, 14 minutes ;

Groupe communiste républicain et citoyen, 11 minutes.

Dans la suite de la discussion générale, la parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat**. Monsieur le président, madame la ministre, chers collègues, la proposition de loi de Mme Aurillac nous revient en deuxième lecture.

Le groupe CRC, notamment, s'est largement exprimé sur ce sujet devant le Sénat lors de l'examen du texte en première lecture. Nous avons suffisamment dit que cette proposition de loi ne prenait pas du tout la mesure du problème posé par ce que l'on appelle communément les « ventes à la découpe ».

Les parlementaires de la majorité, tant les sénateurs que les députés, ont refusé de voter en faveur de dispositions qui figuraient dans une proposition de loi que j'avais déposée avec mon groupe et dont l'une d'entre elles visait à soumettre toute opération à une autorisation préalable. Faute d'avoir adopté ce type de mesure, la loi n'apporte pas grand-chose. Pis, elle pourrait être en retrait par rapport aux dispositifs qui existent aujourd'hui.

Pour bien me faire comprendre, je tiens à rappeler le contexte dans lequel ce texte est examiné.

Nous traversons une crise profonde du logement, qui se caractérise par une pénurie de logements sociaux ou privés accessibles, par une offre insuffisante et par une spéculation galopante.

Or le laisser-faire en matière de congé-vente pour les ventes par lots contribue à la réduction du parc locatif, consacre le logement comme objet spéculatif et favorise la fin de la mixité sociale, à Paris comme dans les grandes agglomérations.

**M. Roland Courteau**. Exact !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat**. Et nous sommes loin de compte avec les prétendus « petits aménagements nécessaires » !

Le fonds de pension américain Westbrook, qui est très bien placé pour les opérations de vente à la découpe à Paris, vient d'acquérir dans la capitale cent immeubles, soit plusieurs milliers d'appartements, son objectif étant de réaliser 30 % de plus-value sur cinq ans.

En fait, il ne s'agit pas de droit au logement, de parc locatif, de droit de propriété, il s'agit de consacrer les immeubles et les parcelles d'immeubles en tant qu'objets spéculatifs. Des groupes de spéculateurs de toute sorte, et pas simplement des fonds de pension américains, investissent de plus en plus dans de petits logements, qui ne correspondent d'ailleurs pas aux besoins de la population, dans l'espoir de réaliser une plus-value immédiate.

On sait toutefois que, dans l'affaire des Arquebusiers – l'un des immeubles emblématiques des conflits de vente à la découpe, situé dans le III<sup>e</sup> arrondissement –, le promoteur Westbrook a été débouté. Ce n'est pas un mince résultat à l'actif des locataires et de leur lutte ! Ainsi, à l'heure actuelle, la justice serait plutôt en train de rendre caduques les opérations qui ont déjà été engagées.

Pour parachever l'état des lieux, je veux insister sur le fait que notre pays compte aujourd'hui 8 753 500 personnes qui ne sont pas logées convenablement. Cette situation appelle une prise de conscience nationale et la mise au point d'outils d'action publique appropriés.

Dès demain, nous examinerons le projet de loi portant engagement national pour le logement et nous aurons l'occasion de dire combien nous sommes loin de cet objectif ! En l'occurrence, nous déplorons que la question de la vente à la découpe ait été disjointe dudit projet de loi, alors que les deux questions sont pourtant liées.

La vente à la découpe est, en effet, un facteur de spéculation immobilière très puissant à Paris et dans quelques grandes villes.

La vente par lots d'un immeuble appartenant à un propriétaire unique n'est pas un procédé nouveau, cela a été dit moult fois en première lecture. Cependant, la forme que prend actuellement ce type de vente est caractérisée. Elle consiste, pour un bailleur institutionnel – banque, assurance –, à céder à un marchand de biens ou à un fonds de pension un immeuble, lequel est ensuite revendu par appartements. On voit tout de suite le lien direct avec la spéculation immobilière !

Je rappelle que ce phénomène de vente à la découpe a pris une ampleur nouvelle depuis 2002 puisqu'il a crû de 35 %. Cette croissance est toute naturelle dans la mesure où elle est en liaison avec la flambée spéculative, à laquelle elle participe.

À Paris et dans sa couronne, 264 opérations sont en cours et 160 000 logements sont concernés. Il ne s'agit donc pas d'une petite affaire marginale. C'est au contraire un problème très important !

Ces opérations ont concerné, à Paris, 15 % des ventes d'appartements anciens, soit 6 378 logements. Il ne faut pas croire que seules sont touchées quelques célébrités médiatiques comme Mme Jeanne Moreau ! Ces 6 378 logements sont, pour une majorité d'entre eux, des logements sociaux de fait. Le nombre de ces ventes est d'autant plus impressionnant que l'on sait qu'elles annulent l'effort actuel de la municipalité pour construire des logements sociaux neufs.

**M. Philippe Goujon**. Qui est déjà très faible !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat**. Vous êtes mal placé pour en parler !

**M. Roland Courteau.** Tout à fait ! Ce qu'on peut entendre !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ne nous y trompons pas, c'est un des facteurs de la diminution du parc locatif !

Et le pire est à venir, notamment dans la couronne parisienne et en province, car la possibilité de vente par lots touchera une grande partie du patrimoine public, notamment celui de la Caisse des dépôts et consignations ; chacun sait qu'un nombre important de ses logements sont concernés.

C'est dire qu'en matière de répartition des logements publics ou sociaux nous sommes devant des bouleversements à venir considérables. Évidemment, ils se feront au profit de la spéculation et non au profit de ceux qui ont besoin de logements !

Voilà pourquoi cette proposition de loi est loin d'être à la hauteur des exigences.

Je rappelle qu'à Paris le phénomène est extrêmement large et touche de nombreux immeubles dans les XI<sup>e</sup>, XIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements, des immeubles où logent des personnes relativement âgées, quoique pas suffisamment pour être protégées, et des personnes modestes vivant depuis longtemps dans leur appartement.

Depuis 2004, nombre de ces victimes se sont mobilisées pour alerter les pouvoirs publics et l'opinion publique sur l'iniquité de leur situation. Heureusement, sinon nous aurions eu droit au silence radio ! C'est grâce à la mobilisation de ces personnes qu'aucun parlementaire parisien n'a pu rester indifférent à leur situation – avec, bien sûr, plus ou moins de conviction !

En première lecture, après avoir entendu MM. Goujon, Pozzo di Borgo et Dominati, tous trois sénateurs de Paris, nous aurions pu croire qu'il existait un consensus. La vente à la découpe semblait être une pratique épouvantable contre laquelle il fallait absolument agir.

Or, en réalité, au-delà des discours tonitruants, quand il s'est agi de prendre des mesures, les ambitions se sont faites beaucoup plus modestes !

En refusant d'utiliser les outils publics permettant de porter un coup d'arrêt à cette pratique, nous sommes arrivés à une impasse.

Utiliser ces outils, cela signifie donner le droit aux collectivités de s'opposer à la vente à la découpe, ce qui ne constitue pas une atteinte au droit de propriété. En raison de la pénurie de logements, les collectivités devraient pouvoir se prémunir contre la sortie de logement de leur parc locatif.

Les collectivités locales doivent pouvoir conserver, pendant une certaine période, leur parc locatif. Cela a déjà été fait à d'autres époques, et ce n'est pas de l'étatisme ! En tout état de cause, le parc locatif est suffisamment rémunérateur pour les propriétaires pour justifier qu'il reste en l'état.

Certes, la proposition de loi, dans sa rédaction actuelle, donne quelques possibilités aux locataires qui peuvent acheter leur logement. Mais il me semble que vous n'avez pas bien compris ce que j'avais déjà souligné en première lecture : à peu près une victime d'une vente à la découpe sur cinq peut acheter son logement. Vous ne vous occupez donc que d'une personne sur cinq !

Par ailleurs, vous avez alourdi les contraintes qui pèsent sur les collectivités locales. Certes, celles-ci auront le droit de préempter, mais elles ne peuvent tout de même pas acheter tous les immeubles vendus à la découpe, surtout quand on connaît leur nombre à Paris ou en première couronne.

Et quand il s'agit de dissuader les spéculateurs, contre lesquels tout le monde s'insurge, subitement, vous refusez d'agir : le texte ne contient rien contre eux. Ils profitent des possibilités que leur offre, par exemple, M. Marini, qui, on le sait, est toujours en pointe pour leur donner un petit coup de pouce. (*Protestations sur les travées de l'UMP.*)

**Mme Michelle Demessine.** Pas qu'un petit coup de pouce !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** C'est injuste de dire ça !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** La deuxième lecture à l'Assemblée nationale n'aura rien changé. Sont demeurés la logique induite par l'émergence du dispositif de Robien, qui a fait dire à la presse « la carotte de Robien fait le plein d'appartements vides », ainsi que l'allègement des contraintes fiscales sur les transactions immobilières, lequel a été facilité par l'amendement Marini sur les sociétés d'investissement immobilier cotées et qui a donné l'impulsion la plus forte au cours de ces deux dernières années aux désordres que nous constatons aujourd'hui.

**M. Roland Courteau.** Voilà !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Au Sénat, le Gouvernement et la majorité avaient refusé d'arrêter les opérations de vente à la découpe en cours, soit en décidant un moratoire – comme nous le proposons –, soit en mettant fin aux opérations immobilières qui n'avaient pas encore abouti. C'était pourtant une revendication essentielle pour des milliers de personnes qui se sont mobilisées avec les associations. La deuxième lecture à l'Assemblée nationale aura confirmé ce refus.

Nous avons déjà eu ce débat, et nous l'aurons à nouveau : il est inexact de dire que cette disposition violerait la non-rétroactivité des lois, car des opérations globales ont été lancées et chaque cas est particulier.

La présente proposition de loi se trouve donc vidée d'une bonne partie de son efficacité dans la mesure où les grandes opérations spéculatives de vente à la découpe sont engagées depuis un certain temps à Paris. Elle servira pour les prochains acquéreurs, dans d'autres villes ou face à de futures opérations. Pourtant, compte tenu du volume d'opérations à Paris, toutes n'ont pas encore abouti, d'autant que des gens s'y opposent et que des jugements ont été rendus. Mais les intéressés ne pourront pas se prévaloir de cette loi.

J'ajoute que la proposition de loi ne confirme pas les arrêts des cours d'appel et de la Cour de cassation, qui, depuis 2004, ont été favorables aux locataires en frappant de nullité les congés pour vente et offres de vente qui n'ont pas respecté les dispositions de l'accord collectif du 9 juin 1998. En revanche, la proposition de loi confirme l'accord minoritaire de 2005,...

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** En effet, c'est beaucoup mieux !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** ... ce qui empêchera les tribunaux de pouvoir rendre nulles les opérations.

En conséquence, nous défendrons de nouveau des amendements correspondant à la proposition de loi que notre groupe avait déposée et aux aspirations légitimes

que portent les associations de défense des locataires « découpés », comme ils se nomment eux-mêmes. Nous estimons que le scandale a assez duré et qu'il est temps de mettre en place les conditions du dégonflement de la bulle spéculative.

Comme je l'avais dit en première lecture à nos collègues parisiens de la majorité, il faut que les choses soient claires et que l'on prenne réellement en compte les problèmes posés par les ventes à la découpe. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je veux commencer mon intervention par une citation.

**M. Alain Vasselle.** Ça commence bien !

**M. Jean-Pierre Sueur.** « Les associations de locataires victimes des ventes « à la découpe » jouent de malchance. Elles pensaient obtenir du Gouvernement des garanties les protégeant contre ce type de pratiques, à force de manifestations et de battage médiatique. Elles n'ont en définitive réussi à lui arracher qu'un projet de loi imprécis et très insuffisant. » Ce passage est tiré d'un article publié dans le journal *Le Figaro* d'aujourd'hui, à la rubrique « immobilier ».

Madame la ministre, il est quand même rarissime que ce journal critique un projet portant sur l'immobilier présenté par votre gouvernement !

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Ce n'est pas un projet, c'est une proposition de loi !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Vous avez raison. *Le Figaro* a certainement dû être troublé, ce qui l'a rendu « imprécis ». (*Sourires.*)

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Comme son article !

**M. Alain Vasselle.** Dassault doit apprendre !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Monsieur Vasselle, vous pourrez répéter à M. Dassault en d'autres lieux ce que vous avez à lui dire. (*Sourires.*)

Toujours est-il que les ventes à la découpe soulèvent un grave problème : la financiarisation croissante de la question du logement. Or le logement est un droit pour toutes les familles, y compris pour les familles en difficulté. Or, malheureusement, vous le savez, nombre de nos compatriotes ne bénéficient pas aujourd'hui d'un logement décent.

Les ventes à la découpe sont la traduction d'une totale financiarisation de ce secteur. Les groupes financiers, les fonds de pension font main basse sur des immeubles entiers, sur des rues, voire sur des quartiers, qu'ils achètent « à la découpe », aveuglément en quelque sorte, sans prendre en considération ceux qui y habitent.

Cette situation n'est pas acceptable. Elle n'est pas conforme à l'idée que nous nous faisons du droit au logement pour chaque famille de ce pays.

De plus, souvent basés au Luxembourg – je n'ai rien contre le Grand-Duché –, ces groupes ne paient même pas d'impôt sur les plus-values ainsi réalisées. Il y a là quelque chose de profondément immoral et de contraire à la justice ;...

**M. Roland Courteau.** Oh oui !

**M. Jean-Pierre Sueur.** ... peu importe les habitants, les familles et leur histoire ! La maison, l'appartement, le logis ne sont pourtant pas une réalité neutre : c'est le lieu de la vie ! C'est là où se déroulent tous les événements de la vie familiale. C'est là où l'on se retrouve.

Pour nous, l'habitat n'est pas seulement une réalité spéculative, immobilière, financière. Loin s'en faut ! C'est pourtant en train de devenir le cas. C'est pourquoi nous disons fortement qu'il ne faut pas accepter cette situation, qu'il faut refuser cette loi de l'argent, qui finit par tout régir et par être l'acteur dominant de la politique du logement dans des villes comme Paris, en dépit des efforts très importants réalisés par la municipalité et les organismes de logement social.

C'est donc un devoir de prendre des mesures de protection des locataires placés dans la situation, soit d'acheter un logement à un prix très élevé – ce qu'ils sont très souvent dans l'impossibilité de faire –, soit de partir dès la fin de leur bail, quitte à ne pas trouver de nouveau logement en rapport avec leurs moyens financiers. C'est un véritable drame, et le laisser-faire serait la pire des politiques.

En la matière, un texte de loi s'avère donc très utile. Nous avons d'ailleurs dit dès l'origine qu'il fallait légiférer. Au demeurant, il est absolument nécessaire que la proposition de loi offre des garanties beaucoup plus fortes aux locataires.

Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je vais faire douze propositions concrètes, qui se traduiront par des amendements. Le Sénat aura ainsi la possibilité de les adopter. En tout cas, j'espère que certaines de ces propositions seront entendues.

Premièrement, s'agissant des droits des municipalités, un permis de diviser devrait être institué. Il permettrait de maintenir le parc locatif existant dans les zones à marché tendu, c'est-à-dire dans les secteurs où la pression spéculative est la plus forte. Les maires seraient chargés de délivrer ce permis.

Deuxièmement, nous avons déposé plusieurs amendements, dont un de repli, visant à permettre soit à un tiers des locataires concernés par une opération de vente à la découpe, soit à la moitié d'entre eux, de demander au maire une enquête d'utilité publique.

J'ai entendu, y compris en commission des lois ce matin, certains de nos collègues s'inquiéter de cette possibilité.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Oui, car cela n'a rien à voir !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Pour notre part, nous ne sommes pas inquiets. L'utilité publique d'un acte doit être regardée dans toutes ses dimensions, y compris sociale. L'enquête d'utilité publique sociale est au moins aussi importante que l'enquête d'utilité publique en matière urbaine.

**M. Roland Courteau.** Très bien !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Dès lors qu'une proportion significative de locataires le souhaite, une enquête d'utilité publique devrait être conduite afin de déterminer ce qui se passe concrètement. Ainsi, avant une opération, on pourrait évaluer le nombre de logements locatifs dans un secteur donné, savoir combien il en resterait après ladite opération et quelles seraient les possibilités pour les familles qui ne sont pas propriétaires de se loger à un prix raisonnable.

Si cette enquête faisait apparaître un fort risque qu'un certain nombre de familles ne puissent plus se loger convenablement en louant à un tarif raisonnable, elle fournirait un argument très puissant pour que la procédure soit revue.

Troisièmement, nous pensons que les incitations fiscales visant à décourager la vente à la découpe sont une bonne chose. Ces incitations fiscales figurent déjà dans la proposition de loi. Nous ne demandons donc pas de les ajouter. En revanche, nous pourrions aller plus loin.

On nous dit toujours avec fierté que le Sénat est le représentant des collectivités territoriales de la République. Dès lors, nous pourrions adopter une disposition incitant les communes à faire un effort fiscal pour contrer les ventes à la découpe tout en prévoyant de compenser leur manque à gagner en accroissant à due concurrence la dotation globale de fonctionnement, quitte à gager cette mesure. Il est en effet un peu rude d'être plein de bons sentiments lorsqu'il s'agit de demander aux collectivités locales d'accorder des cadeaux fiscaux et de ne pas prévoir la compensation.

Quatrièmement, la proposition de loi proroge de six ans les baux en cours en cas de vente à la découpe. Nous proposons d'accroître cette période. En effet, nous connaissons trop bien les difficultés que rencontrent aujourd'hui nombre de locataires à Paris ; Mme Borvo Cohen-Seat l'évoquait et M. Madec y reviendra également dans un instant. Face à de telles difficultés, il est indispensable de prévoir une durée plus longue.

En cinquième lieu, nous demandons que les diagnostics soient contradictoires.

Ces temps-ci, on évoque souvent la nécessité de débats contradictoires en matière judiciaire. Cela constitue, me semble-t-il, une garantie. À cet égard, certains procès récents, dont les conclusions ont été rappelées ici même tout à l'heure, ont démontré l'utilité d'un diagnostic contradictoire, qui doit, selon nous, être à la charge des bailleurs. M. le rapporteur a bien voulu se montrer sensible à cette proposition ; j'espère que le Sénat aura la sagesse de la prendre en considération.

Cela concerne également les travaux de mise aux normes et de sécurité, dont nous proposons la prise en compte à la charge des propriétaires.

Notre sixième proposition porte sur le délai de réflexion lorsqu'il s'agit de contracter un prêt pour acheter, à un prix souvent très élevé, l'appartement dans lequel on vit, parfois depuis très longtemps. En première lecture, nous avons pu obtenir que ce délai soit porté de deux mois à quatre mois. Nous proposons de l'étendre à six mois.

Mes chers collègues, c'est un constat d'expérience. Dans vos permanences, vous recevez comme moi-même des familles. Combien d'entre elles sont en difficulté pour obtenir un prêt ! Aujourd'hui, pour obtenir un prêt, il faut remplir toutes sortes de papiers, fournir une multitude de renseignements, avec maints détails.

Ainsi que je l'évoquais ce matin lors de la réunion de la commission des lois, j'ai reçu des personnes âgées qui avaient besoin d'un prêt et auxquelles on a demandé un nombre considérable de renseignements intimes, relatifs notamment à leur santé. Elles étaient presque révoltées d'être considérées de cette manière.

Il est, nous dit-on, facile d'obtenir un prêt. Je voudrais ajouter : « pas pour tout le monde ».

En septième lieu, nous proposons d'instituer une indemnité d'éviction. Lorsque quelqu'un qui a vécu longtemps dans un appartement est mis à la porte, car même si les choses sont dites en termes plus polis, c'est bien à cela qu'une telle opération revient le plus souvent, il est juste que cette personne puisse bénéficier d'une indemnité d'éviction égale à un mois de loyer par année d'occupation.

Notre huitième proposition consiste à inscrire dans le présent texte une protection particulière pour les personnes en grande difficulté. Je pense aux personnes âgées qui ont de faibles revenus et aux personnes handicapées. Vous le savez, mes chers collègues, cette demande émane de plusieurs associations représentant les personnes handicapées !

Notre proposition suivante consiste en la mise en place d'une décote. Sur ce sujet, inutile de faire de longs discours : je sais que M. Goujon me voit venir. (*M. Philippe Goujon sourit.*) Il a d'ailleurs bien raison.

En effet, mes chers collègues, dans l'hypothèse où vous n'adopteriez pas, ce que nous regretterions, l'amendement que le groupe socialiste va vous présenter, nous vous proposerions, à titre de repli, de voter l'amendement tout à fait pertinent qui a été défendu ici même par MM. Cambon, Karoutchi, Goujon et Mme Procaccia.

Nos collègues proposent une décote de 10 % minimum avec 1 % par année de présence du locataire, sans que celle-ci puisse dépasser 20 % du prix du logement. Leur proposition est, à mon sens, raisonnable. Puisque notre groupe soutiendra un amendement déposé par des membres du groupe de l'UMP, il y a de grandes chances que cette disposition tout à fait pertinente soit adoptée...

Je voudrais encore faire trois propositions.

La première concerne les marchands de biens : nous pensons qu'il faut véritablement légiférer pour définir plus précisément les conditions d'exercice de cette profession.

Enfin, nos deux dernières propositions concernent l'application de la loi aux opérations déjà engagées et le moratoire que Mme Borvo Cohen-Seat évoquait à l'instant. En effet, les opérations de vente à la découpe et les opérations spéculatives s'effectuent à un tel rythme qu'il nous semble nécessaire de les bloquer au moins le temps de l'adoption et de la mise en œuvre de cette proposition de loi.

**M. Roland Courteau.** Très bien !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Pour finir, je voulais vous poser une question très précise, madame la ministre.

Vous savez qu'il y a eu un certain nombre d'actions menées – certes, chacun peut mener des actions et faire part de ses positions – par certains groupes financiers inquiets de la présente proposition de loi.

Je le répète, en ce qui nous concerne, nous considérons cette proposition de loi comme insuffisante ; c'est la raison pour laquelle je viens de proposer, au nom du groupe socialiste, un certain nombre d'améliorations. Mais il semblerait – nous l'avons lu dans la presse – qu'en son état actuel elle suscite la crainte d'un certain nombre de groupes financiers. En effet, ceux-ci seraient fâchés de ne plus pouvoir continuer à pratiquer la vente à la découpe, comme ils le font actuellement chaque jour, chaque semaine.

C'est pourquoi, si nous espérons que cette proposition de loi sera améliorée – nous nous battons pour cela en défendant nos amendements –, nous souhaitons également qu'elle puisse être adoptée par le Parlement le plus rapidement possible.



**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Voilà une bonne nouvelle !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Madame la ministre, je souhaiterais connaître vos intentions sur ce sujet.

Comme il y aura eu deux lectures dans chaque assemblée, le Gouvernement pourra demander très rapidement la réunion d'une commission mixte paritaire ou une nouvelle et dernière lecture à l'Assemblée nationale. (*Mme la ministre déléguée acquiesce.*)

Sur un problème aussi grave, qui touche tant de familles et de locataires à Paris et dans les grandes villes de notre pays, des réponses dilatoires seraient véritablement inacceptables.

Pour lutter contre cette mainmise des pouvoirs financiers sur la question du logement, si essentielle pour nos concitoyens, il faut une loi vivante, effective, et qui donne plus de garanties que ce n'est le cas aujourd'hui. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Goujon.

**M. Philippe Goujon.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, nous voici à la dernière lecture de cette proposition de loi très attendue et dont l'adoption et l'application deviennent urgentes !

En effet, partout en France, mais plus particulièrement dans les grandes villes et notamment à Paris, la hausse des prix de l'immobilier ne ralentit pas, contrairement aux prédictions, et les opérations de vente à la découpe se poursuivent, amplifiant le phénomène.

Comme je l'avais déjà souligné en octobre dernier devant notre assemblée, la ville de Paris – d'autres l'ont déjà dit, c'est une simple constatation – concentre plus de la moitié des ventes à la découpe. Dans le cadre de telles opérations, le coût d'acquisition d'un logement est de 17 % plus élevé que lors d'une vente classique.

Jamais le nombre de mal logés n'a été aussi important dans notre capitale.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Et nous en connaissons les causes !

**M. Philippe Goujon.** Cela est, bien évidemment, lié à la flambée immobilière qui y sévit. Mais cela est dû également à une offre dérisoire de logements sociaux de la part de la municipalité actuelle,...

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Tout à fait ! C'est le fond du problème !

**M. Philippe Goujon.** ... qui, par des mesures dont seuls les socialistes ont le secret, a en outre cassé l'offre privée. Celle-ci est aujourd'hui quasi inexistante à Paris. (*Murmures sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** C'est n'importe quoi !

**M. David Assouline.** C'est d'une finesse toute sarkozienne !

**M. Philippe Goujon.** Il s'agit non pas de finesse, mais bien de réalité : regardez les chiffres !

Afin de tenter de pallier la flambée des prix et la pénurie, causes principales de la crise du logement, les gouvernements en place depuis 2002 ont beaucoup agi.

**M. David Assouline.** Parlons-en !

**M. Philippe Goujon.** Je pense notamment au prêt à taux zéro, au prêt locatif Robien ou aux mesures du plan Borloo, à la création de 500 000 logements sociaux sur cinq ans,...

**M. David Assouline.** Et le CPE ?

**M. Philippe Goujon.** ... autant de dispositifs que les gouvernements socialistes n'avaient jamais mis en œuvre. Leur bilan en la matière est catastrophique !

Les prêts locatifs intermédiaires, les PLI, sont également indispensables, notamment à Paris, mais la municipalité ne les met pas en place. C'est pourtant le moyen de conserver une mixité sociale, de garder les classes moyennes et les jeunes familles, qui sont souvent obligées de partir.

Désormais, seuls les plus fortunés peuvent s'offrir un logement à Paris.

**M. Roger Madec.** Cela devrait vous réjouir ; ce sont vos électeurs !

**M. Philippe Goujon.** Les locataires, victimes du phénomène des ventes à la découpe, sont chassés de logements qu'ils ne peuvent pas acheter. La population parisienne risque fort de ne plus être composée – on l'a souvent dit – que des plus aisés et des plus aidés.

Il fallait donc en venir à la loi. Les principes en sont clairs : supprimer autant que faire se peut les plus-values purement spéculatives, étendre l'accord de protection sociale du 16 mars, renforcer les sanctions et favoriser ainsi l'accession à la propriété, tout en protégeant ceux qui ne peuvent pas acheter.

Un article récent paru dans un quotidien national relève que l'imminence de l'application de cette proposition de loi précipite les opérations de vente en bloc. Un tel effet illustre d'ailleurs l'opportunité des mesures que nous adoptons.

Ce même journal mentionne un jugement du 6 février 2006 du tribunal d'instance du III<sup>e</sup> arrondissement de Paris qui a décidé le maintien d'un couple de locataires dans un appartement situé dans une résidence, pour un nouveau bail de six ans, au motif que le diagnostic technique préalable à la vente à la découpe n'avait pas été effectué !

Or que tend à mettre en place cette proposition de loi, sinon l'obligation de la communication au locataire des résultats d'un diagnostic technique ?

Je me félicite donc de constater que les avancées novatrices proposées en première lecture par le Sénat ont été conservées par les députés lors de leur deuxième et dernière lecture, au point que certains ont regretté de n'avoir pas été les premiers à adopter de tels dispositifs !

Il s'agit notamment de l'allongement du délai accordé au locataire pour exercer son droit de préemption dans le cas d'une vente en bloc. Un amendement que j'ai déposé avec mes collègues MM. Cambon et Karoutchi, Mmes Hermange et Procaccia a porté ce délai de deux mois à quatre mois.

Je me réjouis également de l'adoption en première lecture par le Sénat de l'article additionnel visant à introduire une disposition que j'avais, en compagnie de certains de mes collègues, envisagée avec le Gouvernement. Cet article a pour objet de créer une incitation fiscale tendant à favoriser le maintien dans les lieux du locataire en place lors d'une vente par lots. La conception plus large du Sénat est évidemment préférable à celle qui a été retenue par l'Assemblée nationale.

Lorsque l'acquéreur s'engage à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition, il sera en mesure de bénéficier d'un taux réduit pour la taxe additionnelle à la taxe de publicité foncière perçue par la commune ou le département. Le conseil municipal, ou, selon le cas, le conseil général, pourra librement fixer ce taux entre 1,2 % et 0,5 %.

Je suis surpris que les socialistes aient voté contre ce dispositif, malgré l'argumentation de notre collègue M. Sueur, car c'est un moyen très concret pour les maires d'aider les acquéreurs. Encore faut-il véritablement en avoir la volonté politique ! Mais cela, c'est une question posée à certain maire d'une très grande ville de France ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Pierre Sueur.** On ne voit pas du tout à qui vous faites allusion ! (*Nouveaux sourires.*)

**M. Philippe Goujon.** L'introduction par le Sénat de l'obligation pour le bailleur d'informer le maire de la commune ou de l'arrondissement, dans le cas de Paris, Lyon et Marseille, où est situé l'immeuble sur les modalités et le prix de la vente en bloc, préalablement à sa réalisation, est également de nature à freiner les opérateurs peu scrupuleux. Cette mesure a été confirmée par les députés.

En revanche, un point important de désaccord subsiste entre le Sénat et l'Assemblée nationale. Il s'agit du seuil de déclenchement du droit de préemption. L'Assemblée nationale l'avait fixé à cinq logements et le Sénat a relevé ce seuil à dix. L'Assemblée a rétabli le seuil de cinq. Notre commission des lois propose d'en revenir à dix.

Lors de la première lecture, j'avais soutenu avec plusieurs de nos collègues – M. Sueur a eu l'amabilité de le rappeler – le maintien d'un seuil de cinq logements. Monsieur le rapporteur, je continue de considérer ce seuil comme judicieux.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Très bien !

**M. Philippe Goujon.** Au-delà d'un tel seuil, on rejoint la problématique des ventes à la découpe posée par les investisseurs institutionnels et les professionnels de l'immobilier.

L'élévation de ce seuil à dix logements fait également courir le risque de perdre une partie de la substance de cette proposition de loi.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Nous sommes d'accord !

**M. Philippe Goujon.** Permettez-moi, monsieur Sueur, de revenir sur la reprise par le groupe socialiste d'un sous-amendement que j'avais déposé avec plusieurs de mes collègues en première lecture, reprise dans laquelle je vois, bien sûr, un hommage à notre capacité de proposition en faveur de la justice sociale ! Je voudrais que les choses soient bien claires : j'aurais en effet préféré que vous repreniez l'intégralité du dispositif que nous avons proposé.

Ce sous-amendement, qui tendait à instaurer un dispositif de décote entre 10 % et 20 % au profit des locataires, était complété par un autre sous-amendement. Celui-ci visait à ce que le locataire qui ne se maintiendrait pas pendant six ans dans sa résidence principale soit tenu de rembourser l'équivalent de la valeur de la décote au fonds de solidarité pour le logement de son département. Une sanction est en effet nécessaire – ce n'est que justice –, sinon le moyen ne sera pas opératoire.

En outre, ce dispositif permet de favoriser le logement social en soutenant davantage encore les ménages en difficulté.

Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, le travail parlementaire a fait son œuvre. En réponse au désarroi de locataires brutalement mis devant le fait accompli, dans un contexte spéculatif dominé par un marché souvent sans état d'âme, ce texte a pour objectif de renforcer leurs droits et de combattre la spéculation. Il répond ainsi tout à la fois aux exigences du droit et de la justice. Souhaitons-lui d'atteindre son but ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF, ainsi que sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, alors que le rythme des opérations de ventes par lots, dites « ventes à la découpe », s'était ralenti lors de l'examen en première lecture de la présente proposition de loi, ce phénomène reprend aujourd'hui de plus belle.

Cette nouvelle reprise des ventes à la découpe démontre qu'il est urgent d'adopter des mesures efficaces afin de protéger les locataires contre ce fléau spéculatif.

Avant de revenir sur le contenu du texte, je souhaite redire combien l'ampleur et la nature actuelles des ventes à la découpe sont devenues inacceptables et très préoccupantes.

Certes, me direz-vous, cette méthode de mise en vente existe depuis longtemps. C'est vrai. Elle a été développée par les propriétaires, bailleurs institutionnels publics ou privés, et intervenait traditionnellement à la suite de travaux de réhabilitation ou pour gérer un patrimoine locatif.

Aujourd'hui, la situation est tout à fait différente. Ces opérations ne sont plus effectuées par des bailleurs, mais par des investisseurs financiers. Elles ne correspondent plus à aucune réalité économique, mais à des impératifs financiers.

Je ne citerai qu'un exemple : en 2004, le fonds de pension américain Westbrook a découpé 3 600 logements. Ce sont non pas dix ou cent locataires qui ont été mis à la porte, mais des milliers !

Nous savons comment fonctionnent les acteurs financiers. Ils obéissent à des critères de rendement à très court terme, comme l'a rappelé Mme Borvo tout à l'heure, avec un objectif de rentabilité de 30 % en cinq ans. C'est au nom des mêmes objectifs financiers qu'une société immobilière liquide son parc de logements.

Les ventes à la découpe témoignent incontestablement de la financiarisation du marché du logement. Or la question du logement est trop grave pour permettre une telle dérive. Un appartement n'est pas un simple actif financier ou un titre de créance. C'est la vie !

Pourtant, cette évolution dangereuse ne semble pas préoccuper la majorité. Elle crée en effet elle-même les conditions de cette financiarisation avec, par exemple, l'« amortissement Robien ». Ce dispositif, qui est conçu comme un outil d'optimisation fiscale, fait des futurs propriétaires de simples investisseurs financiers.

C'est bien cette logique que nous refusons, et ce d'autant plus vivement que le contexte est extrêmement défavorable aux locataires.

L'augmentation des loyers est en effet très forte, que ce soit à Paris ou dans les grandes métropoles. Les prix de l'immobilier explosent. Même dans les arrondissements populaires de Paris, tel celui que j'administre, le prix du mètre carré

a atteint un record vertigineux. L'immense majorité des locataires frappés par le fléau de la vente à la découpe rencontrent donc les pires difficultés pour se reloger.

Les ventes à la découpe ont une autre conséquence immédiate : elles entraînent le transfert des habitants modestes et des classes moyennes du centre vers la périphérie des grandes villes. Elles ne favorisent donc pas la mixité sociale qui fait la richesse de nos villes et de nos quartiers. Au contraire, ces ventes sont à l'origine d'une déstabilisation sociale.

Aujourd'hui, l'ampleur du phénomène des ventes à la découpe atteint des proportions inégalées. À Paris, les ventes par lots concernent près d'une transaction immobilière sur cinq. Plus de deux cents immeubles font actuellement l'objet d'une mise en lots, dont près de la moitié par des administrateurs de biens. D'autres métropoles sont également, hélas ! frappées de plein fouet par ce fléau.

Il est donc urgent, madame la ministre, de prendre des mesures résolues afin de freiner le rythme des ventes à la découpe. La financiarisation de l'immobilier, le niveau élevé des loyers, le départ des locataires modestes et l'ampleur du phénomène le justifient pleinement.

Il s'agit non pas d'interdire cette pratique – c'est le libéralisme et la loi du marché ! – mais de l'encadrer, afin d'empêcher son instrumentalisation à des fins purement financières. La vente par lots doit être une méthode de gestion du patrimoine locatif et non une technique d'optimisation financière.

Les groupes socialistes du Sénat et de l'Assemblée nationale ont fait des propositions en ce sens. Lors de l'examen en première lecture de la proposition de loi, vous en aviez repris quelques-unes – et nous nous en félicitons –, mais vous aviez préféré écarter les plus significatives d'entre elles.

Le texte dont nous discutons aujourd'hui est nettement insuffisant, même s'il a le mérite d'exister. Les locataires, qui sont les principaux concernés, ont exprimé leur insatisfaction par la voix de leurs associations. La presse s'en est d'ailleurs grandement fait l'écho ce matin. Quant aux opérateurs immobiliers, ils ont fait la preuve de l'inconsistance de cette proposition de loi en accélérant les ventes à la découpe depuis son examen en première lecture par le Parlement.

Plusieurs dispositions de ce texte seront en effet totalement inefficaces dans la pratique, et vous le savez bien !

Il en est ainsi, tout d'abord, de la possibilité offerte aux maires d'exercer leur droit de préemption au nom du maintien des locataires dans leur logement. Cette mesure est présentée comme une grande avancée pour la cause des locataires. Mais encore faudrait-il que les maires aient les moyens financiers d'effectuer de telles transactions immobilières ! Aucune collectivité territoriale n'a en effet les moyens de faire face à l'appétit financier des investisseurs privés ou des fonds de pension. Ni les villes de grande taille, ni celles de taille moyenne, encore moins celles de dimension modeste n'auront les moyens de préempter un nombre suffisant d'immeubles. Ainsi la transaction du fonds de pension Westbrook portait-elle sur un montant de 1,15 milliard d'euros !

Il en est ainsi également du dispositif d'incitation fiscale. Certes, nous avons proposé de réduire les droits d'enregistrement lorsque l'acquéreur d'un logement vendu à la découpe s'engage à ne pas donner congé au locataire, mais nous proposons que ce dispositif soit obligatoire et que la perte de recettes en résultant pour les collectivités locales soit compensée par une augmentation de la dotation globale

de fonctionnement, la DGF. En privant les collectivités de toute compensation, vous rendez ce dispositif peu efficace et peu opérationnel. Rares seront en effet les propriétaires et, par suite, les locataires qui, un jour, profiteront de cette incitation fiscale.

Il en est ainsi, enfin, du droit de préemption que vous créez et que pourra exercer un locataire lors de la vente d'un immeuble en bloc lorsque le propriétaire ne se sera pas engagé à maintenir l'immeuble sous statut locatif pendant six ans.

Cette disposition est, paraît-il, la mesure phare du texte. Pourtant, nous le savons tous, elle ne profitera qu'à une minorité de personnes. Il est en effet généralement estimé qu'un tiers seulement des locataires ont les moyens de racheter leur logement.

Ainsi, dans l'est parisien, que je connais bien, la majorité des locataires victimes des ventes à la découpe n'ont généralement pas les moyens de racheter leur logement. Comment des smicards ou des gens modestes, qui vivent là depuis trente ans, peuvent-ils faire face à des prix atteignant 4 000 ou 5 000 euros le mètre carré ? C'est impossible !

Aussi, les acquéreurs d'immeubles en bloc ne risquent pas, dans les quartiers populaires, de voir un locataire exercer ce nouveau droit de préemption. Rien n'incitera réellement ces acquéreurs à s'engager à maintenir les logements en statut locatif, comme les y encourage l'article 1<sup>er</sup> du texte.

En outre, le propriétaire de l'immeuble pourra très facilement contourner l'engagement de maintenir les logements en statut locatif pendant six ans en vendant directement à la découpe, sans vente en bloc au préalable.

Au final, seule la minorité de locataires les plus aisés verra sa situation s'améliorer. Les autres devront se contenter de quelques avancées essentiellement procédurales.

Ces progrès sont largement insuffisants. Ils traduisent votre manque de volonté – excusez-moi, madame la ministre, mon propos n'est pas polémique, je ne fais qu'un constat – d'apporter une solution aux excès des ventes à la découpe. Or les solutions existent, Jean-Pierre Sueur les a rappelées.

La première solution serait de donner au maire la capacité de suspendre la vente par lots d'un immeuble. Il n'y aurait pas là atteinte excessive au droit de propriété puisque le propriétaire devrait seulement s'engager à maintenir un nombre suffisant d'appartements en statut locatif. Au demeurant, une telle mesure aurait un effet dissuasif sur les spéculateurs.

La seconde solution consisterait à réglementer la profession de marchand de biens. Dans la mesure où ces marchands n'assurent pas les mêmes fonctions qu'un bailleur, il convient de leur retirer le droit de recourir au congé pour vente. De plus, ils sont les principaux opérateurs de ventes par lots.

Pour la suite de nos propositions, je vous renvoie à nos amendements. Tous traduisent notre volonté de bien et mieux protéger les locataires – y compris ceux qui sont moyennement aisés et installés dans la société, aussi frappés de plein fouet par ce phénomène –, sans porter atteinte au droit de vente.

Vous l'avez compris, madame la ministre, le texte qui nous est présenté aujourd'hui ne saurait nous satisfaire en l'état. J'espère que chacun d'entre nous en prendra conscience au

cours du débat et que l'adoption de nos amendements nous permettra de le voter. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. le président.** La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, vous me pardonnerez, j'espère, de faire entendre une musique un peu discordante par rapport à celles qui ont précédé.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Nous vous en remercions !

**M. Philippe Marini.** Le débat, c'est cela !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Dès le 13 octobre dernier, lors de l'examen en première lecture par notre assemblée de la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, je vous avais déjà fait part des difficultés juridiques et techniques que me paraissait soulever ce texte.

En effet, loin de répondre à l'objectif affiché d'assurer une meilleure protection des locataires, cette proposition de loi va, me semble-t-il, créer de nouvelles contraintes sur le marché immobilier, susciter de nombreux contentieux et, au final, un renchérissement du prix des logements concernés.

Le rappel des événements qui ont conduit au dépôt de cette proposition de loi démontre d'ailleurs son caractère circonstanciel.

Comme vous le savez, la loi du 6 juillet 1989 autorise à mettre fin à un bail pour trois motifs, dont le congé pour vente. À la fin des années quatre-vingt-dix, la question a pris un tour politique et social lorsqu'une société immobilière a décidé de vendre par lots des immeubles qui avaient bénéficié de prêts aidés. Des négociations ont alors eu lieu entre les associations de locataires et les bailleurs personnes morales. Elles ont abouti à un accord collectif relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation.

Cet accord, qui donne satisfaction aux deux parties, a été étendu, par un décret en date du 22 juillet 1999, à tous les acteurs de la vente par lots, à l'exception du parc social et des sociétés civiles immobilières familiales. Il prévoit une batterie de dispositions de protection des locataires, notamment une information détaillée du locataire très en amont de la procédure, l'exercice du droit de préemption par le conjoint, un ascendant ou un descendant – déjà ! –, le renouvellement du bail des personnes en situation difficile et des personnes âgées de plus de soixante-dix ans, une procédure de conciliation en cas de litige, l'obligation pour le bailleur de faire une proposition de relogement aux locataires qui ne se portent pas acquéreurs de leur logement lorsque leurs ressources sont inférieures à 80 % du plafond du prêt locatif intermédiaire.

Lors des auditions que j'avais menées en 2004 en vue de la rédaction, au nom de la commission des affaires économiques, d'un rapport sur le logement locatif privé, j'ai pu constater que l'ensemble des acteurs concernés, dont les associations de locataires, se satisfaisait de la situation juridique en vigueur jusqu'alors. Le législateur était parvenu à un bon équilibre entre, d'une part, la nécessaire protection des plus faibles et, d'autre part, le respect du droit de propriété et d'une certaine fluidité du marché.

J'avais également entendu les représentants des propriétaires institutionnels, notamment des compagnies d'assurances, me confirmer leur désengagement progressif et déterminé du secteur de l'investissement locatif « habitation », en

raison de sa faible rentabilité nette, mais surtout de l'accroissement des difficultés de gestion engendrées par les usines à gaz successives que le législateur, mais surtout l'exécutif, s'ingéniait à mettre en place au gré du vent, créant pour les propriétaires une incertitude juridique incompatible avec la sécurité attendue d'un investissement à long terme, ce qui est le cas des grands investissements immobiliers.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** La voilà l'explication !

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** En plus du manque de logements sociaux !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Ce désengagement s'est depuis vérifié.

Vous savez que les investisseurs institutionnels étaient déjà passés de 17 % du parc locatif privé en 1995 à 10 % en 2002, soit presque la moitié.

Le mouvement s'est même accéléré jusqu'à provoquer les remous auxquels nous devons d'être ici ce soir.

En effet, en 2003, la vente par lots touche, pour la première fois avec ampleur, des immeubles situés dans les beaux quartiers parisiens.

**M. David Assouline.** Pas seulement !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Pas seulement, mais surtout.

Ainsi, la part des ventes par lots dans les VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> arrondissements par rapport aux ventes sur Paris est passée de 39 % en 1999 à 64 % en 2003 et même à 74 % en 2004.

Sont alors touchés des locataires qui bénéficiaient d'appartements de standing – toute la plaine Monceau est touchée ! – dont les loyers étaient inférieurs de 20 % à 40 % au prix du marché.

Dans le respect de la législation en vigueur, il leur fut alors proposé d'acheter leur lot à un prix inférieur à celui du marché, du fait des décotes résultant de l'usage et de la négociation et liées à l'ancienneté dans les lieux et à la durée restant à courir des baux. Mais, même avec décote, ces ventes furent ressenties par ces personnes jusqu'alors privilégiées...

**M. Philippe Marini.** Très privilégiées !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** ... comme une atteinte directe à ce qu'elles estimaient être leur droit perpétuel.

Pour tenir compte de situations spécifiques, un nouvel accord fut conclu en mars 2005 entre des associations de locataires et des bailleurs personnes morales. Il prévoyait notamment de renforcer les obligations d'informations écrites, d'étendre l'obligation de relogement aux locataires invalides et à ceux dont les ressources sont inférieures, non plus à 80 % mais à 100 % des plafonds des prêts locatifs intermédiaires. L'affaire aurait pu s'arrêter là.

Mais cet accord n'a pu être étendu à l'ensemble des acteurs, plusieurs associations de locataires – c'est ce que vous disiez, monsieur Hyest, ce matin en commission des lois – refusant de le signer...

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Tout à fait !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** ... et choisissant de jouer la carte du changement de législation en leur faveur. On aurait pu faire l'économie d'une loi.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Oui !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Leur émoi fut alors relayé par la presse et les médias. Le grand battage médiatique fait autour de la vente par lots d'immeuble, notamment dans les beaux quartiers parisiens, a laissé entendre aux personnes peu averties qu'il s'agissait d'un mouvement majeur et déstabilisant totalement le marché parisien.

À tort, la presse a présenté la vente par lots d'un immeuble sous le régime de la copropriété comme une évolution juridique récente alors que cette pratique existait déjà avant guerre. Elle a amplifié son importance, qui concerne principalement et de façon marginale le marché parisien.

Elle a surtout donné une information incomplète et véhiculé des *a priori* qui ne résistent pas à un examen sérieux, laissant entendre qu'il s'agissait pratiquement d'une opération consistant à dépouiller des locataires au profit de bailleurs personnes morales souvent détenues par des fonds étrangers, ce qui est impardonnable !

La rumeur médiatique est tout à fait contraire à la réalité, comme en témoignent les données concernant le marché français de l'immobilier.

Dans la France métropolitaine de 2002, les résidences principales étaient occupées à 56 % par leurs propriétaires, à près de 38 % par des locataires d'un local loué vide et à 6 % par des personnes ayant un autre statut d'occupation, locataires de meublés, sous-locataires, fermiers et métayers ou personnes logées gratuitement.

S'agissant des locataires, le secteur privé devance le secteur HLM, le premier logeant près de 20 % des locataires, le second moins de 16 % d'entre eux.

À Paris, en 2002, on dénombrait, parmi les résidences principales, 32,5 % de propriétaires contre 56 % sur le plan national, 56,3 % de locataires d'un local loué vide, 4,1 % en meublé ou sous-location et 7,1 % de personnes logées gratuitement.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** C'était en 2002 !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Attendez, je me rapproche de 2005 !

La vente par lots, pour sa part, a fait l'objet d'une étude de la chambre des notaires d'Île-de-France sur la période allant de 1992 à 2004. Il ressort de cette étude publiée en 2005 que la proportion de vente par lots dans les ventes totales d'appartements à Paris a été de 12,7 % en moyenne sur la période 1992-2004.

En outre, un tiers des appartements vendus par lots reste occupé par leurs locataires. L'essentiel des appartements vendus par ce biais et non loués est acheté par des particuliers pour leur usage propre. Les lots vendus dans ce cadre sont acquis à plus de 85 % par des personnes physiques dont l'âge moyen est inférieur à quarante-cinq ans et dont les catégories socioprofessionnelles ne se différencient pas de celles des acheteurs de l'ensemble des transactions parisiennes. Le prix au mètre carré des appartements vendus à la découpe est inférieur d'environ 8 % aux prix classiques. L'étude réalisée par la chambre des notaires d'où sont issus ces éléments chiffrés porte jusqu'à la fin de 2004.

Les effets réels de la vente à la découpe ne sont aucunement ceux qui sont mis en avant pour justifier cette proposition de loi.

Phénomène économique limité, la vente par lots permet de renforcer une offre faible, trop faible de logements, à un prix en deçà de la moyenne et qui, par conséquent, fait baisser le prix d'équilibre du marché, ne serait-ce que marginalement.

En réalité, son effet social est bénéfique puisqu'elle permet d'augmenter le taux de résidents propriétaires à Paris, qui est nettement inférieur à celui de la moyenne nationale.

Évidemment, ce que retient le grand public, c'est la différence entre le prix de vente en bloc d'un immeuble et le prix d'une vente par lots des appartements de cet immeuble. Cet écart de prix se justifie économiquement par le risque pris par l'opérateur, car le marché peut se retourner, par les capitaux investis et immobilisés, les frais engendrés par la mise en copropriété de l'immeuble, qui représente environ 10 % des surfaces achetées du fait de la création de parties communes, de loges de concierges, des frais de mises aux normes de l'immeuble, des frais de plans, de géométrie, de notaire, etc.

Malheureusement, ces considérations, très largement relayées par les médias, se sont imposées et aboutissent aujourd'hui au vote de cette proposition de loi, faussement d'assistance, si ce n'est pour quelques personnes de qualité, certaines d'entre elles étant membres du monde culturel, du cénacle des médias, voire de nos assemblées, en tout cas de la haute administration, ces personnes bénéficiant de logements de standing dans les beaux quartiers parisiens à des prix très souvent inférieurs à ceux du marché.

Comme je l'ai souligné lors de la première lecture de ce texte, j'aurais compris, et admis, que l'on adopte des solutions encore plus protectrices que celles qui sont déjà en vigueur, pour des locataires se trouvant dans des situations de fragilité, la nécessité sociale d'un texte pouvant justifier certains sacrifices à l'égard des grands principes et droits fondamentaux. C'est d'ailleurs l'objet de l'accord de mars 2005.

En revanche, je ne peux comprendre ni admettre que le législateur adopte des lois de circonstance, faussement compassionnelles, immanquablement source de contentieux importants et surtout, mes chers collègues, dont les effets iront à l'encontre de l'objectif affiché, car ce texte qui ne vise et ne protège qu'une infime minorité des locataires va se retourner contre la plupart d'entre eux.

Cette proposition de loi concerne aussi, certes, des locataires de situation moins privilégiée – je pense que ces locataires sont ceux qu'évoquait Mme Borvo Cohen-Seat –, qui d'ailleurs souhaitent souvent – et le mot « souvent » est faible – devenir propriétaires mais n'ont pas les moyens de réaliser leur souhait. Ceux-là ne retrouveront plus l'occasion qui leur est donnée aujourd'hui, à savoir des prix décotés du fait même qu'ils occupent les logements et des taux d'intérêt d'emprunts exceptionnellement faibles. Je suis certain que beaucoup le regretteront.

Quant à ceux qui souhaitent rester locataires, une élémentaire bonne foi oblige à reconnaître que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 22 juillet 1999 leur accordent déjà une protection importante – qui est d'ailleurs exorbitante par rapport aux législations de nos grands voisins, et c'est tant mieux –, en tout cas, suffisante.

Cette proposition de loi, qui, je n'en doute pas, sera adoptée, va ainsi rigidifier un marché qui, jusqu'alors, au contraire, favorisait l'accès des locataires à la propriété à des conditions assez avantageuses.

Nous allons donc légiférer pour une poignée – certes bruyante et talentueuse, mais minoritaire – de locataires qui ont jusqu'à présent bénéficié de conditions de logement beaucoup plus favorables que celles auxquelles se trouvent confrontés la plupart de nos concitoyens et qui réclament aujourd'hui une loi d'assistance catégorielle à leur seul profit.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Dites cela aux locataires !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Bien sûr, ce sera écrit, rapporté, je l'ai dit et je le redirai.

**M. David Assouline.** On ne manquera pas de le leur dire !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Outre ce côté catégoriel et corporatiste,...

**M. Jean-Pierre Sueur.** Ce sont des corporatistes, ceux que l'on met dehors ?

**M. Marcel-Pierre Cléach.** On ne les met pas dehors, puisqu'on leur propose déjà une prolongation de bail de six ans !

Outre ce côté catégoriel et corporatiste, je considère que le texte qui nous réunit ce soir présente bien d'autres défauts.

Son application va enchérir le prix de vente des appartements qui y seront soumis. En effet, la multiplication des études, des diagnostics, des interventions d'hommes de l'art, les kilomètres de papier à communiquer aux locataires concernés – règlement de copropriété : 120 pages ; plans annexés : 40 pages –, les délais nécessaires à tout cela vont augmenter la durée, donc le coût du financement pour l'opérateur, qui le répercutera dans ses prix.

Le risque pour celui-ci de ne réaliser qu'une partie des ventes de l'immeuble qu'il aura acquis en totalité et donc de conserver pendant six ans un encours financier lourd le conduira à provisionner ce risque et à le répercuter dans ses prix de détail, au détriment du locataire que cette proposition de loi entend protéger.

Elle aura d'autres répercussions malheureuses, car, vous le savez bien, la chaîne du logement est complexe : il faut des logements très sociaux, des logements aidés, des logements intermédiaires, mais aussi des logements dits bourgeois,...

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ceux-là ne manquent pas !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** ... dont la fourniture était majoritairement assurée par les grandes sociétés d'assurances ou immobilières.

Je peux vous assurer, mes chers collègues, que cette nouvelle atteinte à ce que ces investisseurs considèrent comme un droit fondamental, partie essentielle du droit de propriété, c'est-à-dire le droit de disposer librement de leurs biens, ne va pas les inciter à ralentir leur course vers le désinvestissement.

Ils continueront à se détourner de l'investissement immobilier à fins locatives, diminuant encore une offre déjà très insuffisante, et nous y aurons contribué, mes chers collègues.

**M. David Assouline.** Ce n'est pas civique ! (*Sourires.*)

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Nous pouvons également craindre un autre type de réaction, également nocif à la fluidité du marché, mais qui ravirait sans doute les défenseurs du texte que nous examinons.

Si, en effet, conscients des difficultés nouvelles créées par ce texte, un grand nombre de propriétaires, personnes physiques notamment, attachés à leur patrimoine et souhaitant le conserver sans arbitrages périodiques, décidaient de s'en accommoder, nous assisterions ou nous risquerions en tout cas d'assister à un gel des ventes en copropriété, avec tout ce que cet immobilisme coûterait à la vie économique : pertes de recettes fiscales au titre des droits de mutation et de l'impôt sur les sociétés, diminution de l'activité bancaire en matière de prêts immobiliers, diminution de l'activité des métiers du bâtiment, etc.

Sur le même plan, nous allons, une fois de plus, donner une image négative à l'étranger : insécurité des investissements, atteinte au droit de propriété, accumulation de textes catégoriels concourant à donner de notre pays une image de frilosité, de déresponsabilisation, celle d'un pays où chaque catégorie de citoyens cherche à s'abriter, à obtenir la protection du groupe auquel il se trouve appartenir, où même les lycéens ne veulent pas accepter l'idée d'un risque en début de carrière !

**M. David Assouline.** C'est une honte d'entendre cela !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Je vous proposerai, mes chers collègues, quelques amendements, dont certains de pure cohérence, afin de tenter de corriger quelques-uns des défauts que je trouve à ce texte. Mais, à supposer même qu'ils soient adoptés, je ne pourrais me prononcer en faveur de cette proposition de loi, pour l'ensemble des raisons que j'ai invoquées. En effet, elle m'apparaît contraire, à long terme, aux intérêts réels de ceux qu'elle entend protéger, elle est d'inspiration consumériste et touche au droit de propriété en restreignant très sérieusement cette faculté qui en est l'essence, le droit pour tout citoyen de disposer librement de ses biens.

Ce faisant, je vous prie de croire que je ne défends ni les opérateurs concernés, ni les spéculateurs,...

**M. David Assouline.** Mais non...

**M. Marcel-Pierre Cléach.** ... ni l'une quelconque des catégories intéressées par l'objet de ce texte. Ma position, qui est très minoritaire, je le sais, n'est dictée que par les considérations de principe que j'ai évoquées. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. David Assouline.

**M. David Assouline.** Monsieur le président, madame la ministre, chers collègues, la crise profonde qui secoue la société française depuis plusieurs semaines a eu pour révélateur une loi d'origine gouvernementale, qui n'a toujours pas été promulguée par le Président de la République et dont l'objet était de favoriser « l'égalité des chances ».

Or, dans ce texte pourtant « fourre-tout », où l'on pouvait trouver une modification du régime d'implantation des cinémas multiplexes dans certaines zones urbaines, un contrat de travail jetable tous les jours pendant deux ans pour les moins de vingt-six ans – vous voyez ce que je veux dire ! –, il n'y avait rien, absolument rien, sur le logement. Pour celles et ceux de nos concitoyens qui connaissent de profondes difficultés pour trouver un logement décent, l'égalité reste un mot assez vain.

Il faut rappeler au Gouvernement et à sa majorité – cette majorité qui essaie, dès que l'occasion se présente, de rendre sans effet le dispositif contenu dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains obligeant nos communes

à un minimum de mixité sociale – que, selon l'INSEE, trois millions de ménages sont en situation de « mal-logement » – inconfort, surpeuplement, précarité de l'occupation.

Parlons justement de la « précarité de l'occupation », caractéristique du « mal-logement » qui touche aujourd'hui de plus en plus de ménages aux revenus modestes, voire d'autres aux revenus moins modestes, mais qui ont tous pour point commun de louer leur résidence principale dans le centre d'une grande agglomération.

Il a fallu que notre collègue députée de Paris Martine Aurillac dépose, en juin 2005, la proposition de loi qui revient aujourd'hui devant notre assemblée en deuxième lecture pour que le Gouvernement daigne enfin s'intéresser au problème des ventes à la découpe.

**M. Philippe Goujon.** Que ne l'avez-vous fait ?

**M. David Assouline.** Faut-il rappeler que la proposition du groupe socialiste de l'Assemblée nationale portant sur le même sujet avait été rejetée sans ménagement quelques semaines plus tôt ?

Faut-il également rappeler que les parlementaires socialistes interpellent le Gouvernement sur la gravité du phénomène des ventes à la découpe, notamment à Paris, depuis l'automne 2004 ?

Certes, chers collègues, ce texte représente une avancée par rapport au droit existant quant à la protection des locataires contre le comportement proprement scandaleux de certains agents de biens qui se livrent à la spéculation. Je ne vise ici ni l'ensemble d'une profession ni, d'ailleurs, quelques obscurs personnages, mais bien des opérateurs installés sur la place de Paris, dont certains sont directement liés à une institution publique comme le groupe Caisse des dépôts, ou à une vénérable banque mutualiste à laquelle les Français confient leur épargne : je veux parler des caisses d'épargne et de leur filiale, le Crédit foncier. C'est cela qui est grave.

Lors de la première lecture, notre assemblée a effectivement apporté quelques améliorations au texte initial.

Nous avons par exemple complètement réécrit l'article 1<sup>er</sup> : désormais, le bailleur est obligé de joindre à la notification de vente en bloc adressée aux locataires les conclusions d'un diagnostic technique sur l'état de l'immeuble.

La fiabilité de ce diagnostic n'est malheureusement pas assurée par la proposition de loi dans son état actuel. C'est pourquoi nous soumettrons de nouveau au Sénat plusieurs amendements qui tendront à ce que l'effectivité et le sérieux des contrôles soient garantis.

En dépit de quelques avancées, ce texte reste très en retrait par rapport aux attentes des nombreux, des trop nombreux locataires qui sont victimes des ventes à la découpe ou sont menacés d'en devenir victimes.

Ce sont en effet 30 000 familles qui sont concernées, alors que, pour la seule ville de Paris, plus de 10 000 congés-vente ont été délivrés entre mi-2004 et fin 2005.

Confrontés à la plus grave crise du logement depuis la reconstruction de l'après-guerre, les pouvoirs publics ne peuvent se contenter de mesures techniques de circonstance, qui ne feraient qu'apporter quelques garanties supplémentaires, quant aux délais notamment, à des familles qui risquent l'expulsion de leur logement, faute de pouvoir l'acheter à un prix prohibitif.

A ce sujet, les dernières évolutions du marché de l'immobilier ne sont guère rassurantes.

Ainsi, selon les grands réseaux d'agents immobiliers, après des années de pénurie, il y a aujourd'hui davantage de logements à vendre à Paris et en banlieue. Toutefois, cette évolution a attiré une clientèle plus aisée, qui vend ce qu'elle possède pour acheter un logement plus grand et plus confortable. Autrement dit, la hausse des stocks ne fait que freiner marginalement une hausse des prix qui resterait comprise, selon les professionnels, entre 5 % et 10 % en 2006. Si l'on considère le comportement des acteurs du marché de l'immobilier, la spéculation a encore de beaux jours devant elle.

Dans ce contexte, les pouvoirs publics ont le devoir de réguler le marché d'un bien auquel l'accès universel est un droit constitutionnellement garanti : le logement.

Le Gouvernement se retranche malheureusement derrière le respect du droit de propriété pour justifier sa prudence, pour ne pas dire ses préventions, à l'égard de mesures qui contraindraient réellement et viseraient à strictement encadrer le processus qui aboutit à vendre un immeuble à la découpe avec une visée spéculative.

Ce texte n'apporte ainsi aucun outil qui permettrait d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers ou certaines communes, dans les centres des grandes villes notamment, alors que l'enjeu est fondamental, en termes de cohésion sociale.

Comme plusieurs de nos collègues élus parisiens, je rappellerai au Gouvernement que le maire de Paris a demandé un moratoire sur les opérations de vente à la découpe, demande à laquelle le Gouvernement n'a donné aucune suite. Peut-être M. Goujon pourrait-il nous aider ?

Les ventes à la découpe se poursuivent pourtant en ce moment même, ruinant de considérables efforts pour préserver la dynamique du tissu urbain de certains quartiers qui perdent des habitants, donc des commerces, des services publics, des lieux de vie, au gré des opérations spéculatives.

Plusieurs de nos amendements viseront donc à ce que les locataires concernés par une opération de vente à la découpe puissent solliciter du maire une enquête d'utilité publique, qui pourrait aboutir à un arrêté de suspension de la mise en copropriété.

Nous avons malheureusement peu d'espoir que le Gouvernement et la majorité changent de point de vue et comprennent l'opportunité d'adopter ces amendements, après deux lectures à l'Assemblée nationale et une lecture au Sénat. Il nous reste tout de même un espoir.

Il est vrai que certains *lobbies*, à l'évidence plus proches de la majorité que soucieux de l'intérêt général, ont fait publiquement connaître leur mauvaise humeur.

Pour M. de la Martinière, président de la Fédération française des sociétés d'assurance, qui compte de nombreux investisseurs institutionnels vendant régulièrement des immeubles en bloc, la proposition de loi telle qu'elle nous est parvenue de l'Assemblée nationale constitue « clairement une atteinte au droit de propriété » – ses idées sont relayées ici –, et l'adoption, en l'état, de cette proposition dissuaderait les assureurs d'investir dans l'immobilier locatif d'habitation.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Nous avons aussi besoin d'investisseurs institutionnels.

**M. David Assouline.** Dans l'intérêt de nombreuses familles victimes de ventes à la découpe sauvages, le groupe socialiste espère que le Gouvernement et la majorité seront sourds à ces menaces et seront soutenir les modifications que nous leur soumettrons.

Dans le cas contraire, nous voterons contre l'adoption de ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Marini.

**M. Philippe Marini.** Monsieur le président, madame le ministre, mes chers collègues, sans doute rejoindrai-je, par solidarité, les conclusions de la commission des lois mais, je vous le dis par avance, ce sera sans enthousiasme et avec un certain scepticisme.

Avant de valider ces conclusions, j'aimerais présenter quelques chiffres et tâcher de lutter contre des interprétations tendancieuses, tâcher de relativiser, de combattre des contrevérités, qui ont été diffusées avec une bien trop grande insistance, y compris dans le cadre du débat parlementaire, mes chers collègues.

Je voudrais tout d'abord rappeler, puisque le principal problème dont nous traitons concerne Paris, que le stock de logements est dans cette ville de 1,3 million de logements, dont 1,16 million de résidences principales.

Le taux de propriété à Paris est faible. Il est inférieur au taux national, puisqu'il est de 32,5 % contre 56 % sur le plan national. Ce taux de propriété est toutefois en progression constante, car il était encore inférieur à 20 % en 1970.

J'ajouterai que, sur ce marché parisien, le nombre de mutations concernant les appartements anciens a varié entre 27 000 et 47 000 sur la période 1992-2004.

Or, mes chers collègues, sur la même période, le nombre des ventes par lots a atteint entre 2 600 et 7 000 unités par an, soit une proportion de 12,7 % du total des mutations portant sur des appartements anciens.

Me fondant sur une étude de la chambre syndicale des notaires d'Île-de-France publiée en 2005, je puis vous dire que le prix au mètre carré des appartements vendus à la découpe est inférieur d'environ 8 % au prix observé dans l'ensemble des ventes.

Selon la même étude, la vente par lots s'effectue à plus de 85 % au bénéfice d'acheteurs particuliers, et un tiers des appartements vendus par lots restent en outre occupés par leurs locataires.

L'essentiel des appartements vendus par lots et non loués est acheté par des particuliers, pour leur propre usage.

Ces données, me semble-t-il, permettent de relativiser un problème qui, comme l'a très justement dit notre collègue M. Cléach, a pris un tour très médiatique, en raison des spécificités de certains des quartiers touchés et des catégories socio-économiques auxquelles appartenaient les locataires concernés.

Mes chers collègues, les ventes à la découpe ne constituent pas un élément moteur de l'emballement des prix de l'immobilier : ce sont les particuliers qui font les prix du marché du logement, aussi bien pour la location que pour la vente. Il ne s'agit, purement et simplement, que d'un constat économique.

Je voudrais maintenant m'opposer à une contrevérité : d'aucuns ont prétendu que ce phénomène aurait été suscité ou amplifié par une réforme dont la commission des finances

du Sénat a pris l'initiative et qui concerne le nouveau régime fiscal des sociétés foncières cotées, ou sociétés d'investissement immobilier cotées, les SIIC.

J'ai eu personnellement l'honneur d'être voué aux gémonies sur un plateau de télévision par Mlle Jeanne Moreau – vous le voyez, mes chers collègues, c'est la célébrité ! –, par une personne qui, visiblement, n'a pas manqué de revenus dans sa vie, mais a fait le choix, très respectable au demeurant, de ne pas être propriétaire de son appartement parisien.

**M. Roger Madec.** C'est caricaturer !

**M. Philippe Marini.** J'insisterai sur un premier élément, le désengagement général des institutionnels vis-à-vis du secteur locatif. C'est une vérité.

Ce désengagement concerne aussi bien les compagnies d'assurances que les banques, les mutuelles, la Banque de France, les collectivités locales, les villes de Paris ou Lyon par exemple.

Ainsi, en dix ans, les compagnies d'assurances ont vendu, en volume, 47 % de leurs « actifs logements », je crois utile de le rappeler. Il s'agit bien d'une période de dix ans, et ce fait est de nature à relativiser ce que l'on a pu dire touchant des modifications fiscales qui sont très récentes.

La focalisation sur les sociétés foncières cotées est totalement injustifiée.

Le compartiment des SIIC à la Bourse de Paris est composé de 27 sociétés. Or, sur ces 27 sociétés, deux seulement détiennent des logements. Sur ces deux SIIC détenant des logements, une seule, Gecina, a pratiqué des congés pour vente dans l'habitation.

Sur l'ensemble des ventes à la découpe pratiquées en France ces dernières années, Gecina a représenté, 10 % du total, il est vrai. Il serait infondé, selon moi, de déduire de cette exception l'idée que la vente par lots serait généralisée dans cette catégorie de sociétés. Les 25 autres sociétés foncières cotées ont une activité immobilière qui est essentiellement concentrée dans les domaines de l'immobilier tertiaire, commercial et de services.

Je rappellerai que la réforme à laquelle nous avons procédé, à l'initiative de la commission des finances du Sénat, a eu de considérables répercussions économiques. Elle a largement contribué à dynamiser le marché, mais également l'activité du bâtiment et des travaux publics. Cette réforme n'a pas seulement mis à disposition des épargnants des outils adaptés au long terme quant à leur rendement pour des placements de type préparation à la retraite. Elle a aussi contribué à consolider l'ensemble des activités de construction et du bâtiment.

L'amalgame entre vente par lots et statut des SIIC s'est appuyé sur une concomitance entre la réforme et une opération de vente qui aurait certainement été menée sans cette réforme et qui est le fait d'une société identifiée. Le lien de causalité dont il a été fait état est bien entendu totalement irréal. Ce lien de causalité n'existe pas.

En réalité, la diminution de la part des logements dans le patrimoine des sociétés foncières cotées est bien antérieure à l'entrée en vigueur du statut des SIIC, le 1<sup>er</sup> janvier 2003, puisque cette diminution avait débuté dès la deuxième moitié des années 1990.



Cela dit, mes chers collègues, rappelons enfin que cette proposition de loi ne vient pas s'imprimer sur un terrain vierge. Certains de nos collègues y ont fait avant moi allusion, des négociations entre propriétaires et locataires ont abouti à plusieurs accords.

Un accord collectif de location est d'abord intervenu le 9 juin 1998, qui était relatif aux congés aux locataires pour vente par lots dans les ensembles immobiliers d'habitation. Je rappelle à nos collègues du groupe socialiste que le ministre de l'équipement du gouvernement de M. Jospin avait étendu cet accord par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Tout à fait.

**M. Philippe Marini.** L'accord prévoyait notamment une information détaillée du locataire, très en amont de la procédure, et l'obligation pour le bailleur de faire une proposition de logement aux locataires dont les ressources étaient inférieures à 80 % du plafond pris en compte pour le prêt locatif intermédiaire, ou plafond PLI.

Il y a un an est intervenu l'accord du 16 mars 2005. Il a considérablement amélioré l'accord précédent, en prévoyant notamment le droit à l'offre de logement pour les ménages qui ont des ressources correspondant à 100 % du plafond PLI, non plus à 80 %, ainsi que le droit au maintien dans les lieux pour les personnes âgées d'au moins 70 ans, non plus 80 ans, à la seule condition qu'elles ne soient pas assujetties à l'ISE, ce qui paraît une condition tout à fait raisonnable.

Le dispositif conventionnel dont il s'agit protège à mon avis correctement les locataires, du moins ceux d'entre eux qui n'ont pas la capacité d'acheter, de telle sorte que la marge de délivrance des congés pour vente s'est considérablement réduite pour les propriétaires bailleurs institutionnels.

La présente proposition de loi va plus loin. Elle constitue une réaction à des cas particuliers qui ont été montés en épingle. Je crois qu'elle créera des rigidités importantes et que, en définitive, elle se retournera contre les acquéreurs de logements dans les grandes villes, en particulier à Paris, car tout facteur de rigidité est un facteur de renchérissement, une cause de raréfaction de l'offre, un élément qui risque de peser défavorablement sur le marché.

Sur le plan économique, je ne suis donc pas du tout certain, mes chers collègues, que nous prêtions la main à une action favorable aux locataires ou aux candidats à l'acquisition en adoptant cette proposition de loi. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Alima Boumediene-Thiery.

**Mme Alima Boumediene-Thiery.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, alors que nous aborderons demain l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement, le texte que nous discutons aujourd'hui ne répond en aucune façon aux besoins des locataires concernés par les ventes à la découpe.

Le « collectif des locataires découpés », qui regroupe ceux qui sont les mieux placés pour apprécier, sans jugement partisan, les implications de cette proposition de loi, le dit très clairement : ce texte est extraordinairement insuffisant. Mon collègue Jean-Pierre Sueur l'a d'ailleurs lui aussi souligné tout à l'heure.

En effet, les seules réponses apportées s'adressent aux acheteurs potentiels de leur logement. C'est n'agir que pour le tiers ou le quart des locataires « découpés », pour les plus

riches d'entre eux, ceux qui ont les moyens d'acheter leur appartement au prix de 5 000 ou 6 000 euros le mètre carré.

Mais on le sait bien, ce n'est pas une découverte : vous privilégiez, chers collègues de la majorité, les propriétaires de logements. C'est là une politique de la droite classique, qui réduit l'aide personnalisée au logement et accorde des prêts à taux nul à des ménages gagnant plus de 7 000 euros par mois. D'ailleurs, à l'origine, l'intitulé du projet de loi portant engagement national pour le logement faisait référence à la « propriété pour tous ».

Ce faisant, pensez-vous un peu aux gens qui n'ont pas les moyens de devenir propriétaires ? Pensez-vous aux personnes qui alternent contrats précaires et périodes de chômage, qui ne se voient proposer que des stages, des postes en intérim, des CDD, des contrats nouvelles embauches et bientôt, peut-être, des contrats première embauche ? La France connaît une crise du logement, certes, mais c'est plus précisément une crise du logement locatif et, encore plus précisément, une crise du logement social. Il suffit, pour s'en convaincre, de voir le nombre de dossiers de demande de logement laissés en attente depuis des années.

Les ventes à la découpe, 3 000 logements par an étant concernés à Paris, ne sont que l'une des formes que prend cette crise. Depuis 1999, on a dénombré 36 000 logements vendus dans ces conditions. En douze ans, les sociétés d'assurances ont cédé la moitié de leur parc locatif. Aujourd'hui, cette tendance s'amplifie. Par exemple, la société d'investissements immobiliers Gecina et la Caisse des dépôts et consignations s'apprentent à accélérer la mise sur le marché d'une partie de leur parc immobilier. Le phénomène, parti du centre-ville de Paris et qui touche plus de 120 immeubles dans la capitale, s'étend aux quartiers alentour puis aux grandes villes de province.

C'est la logique du « tout-marché », me direz-vous, mais c'est aussi la logique de la droite. On se rappelle d'ailleurs que M. Chirac, quand il était maire de Paris, avait organisé méthodiquement l'éviction des pauvres de sa ville, car la *gentrification* est la meilleure manière de garder une ville à droite. Aujourd'hui, les fonds de pension finissent le travail en faisant fuir les classes moyennes.

En refusant de mettre en place une législation vraiment dissuasive, vous autorisez, dans les quartiers de centre-ville, ce que l'on pourrait appeler une « purification sociale ». Toutefois, ce n'est pas étonnant puisque, après tout, c'est ce que le gouvernement que vous soutenez planifie dans les quartiers populaires, à travers les opérations de démolition-reconstruction financées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

La conséquence de cette politique, c'est le rejet toujours plus loin des classes populaires. Frappées de plein fouet par la dégradation de l'environnement, abandonnées par les services publics, reléguées vers la périphérie par des coûts de transports publics prohibitifs, les personnes à qui l'on refuse un logement accessible dans une ville rassemblée paient le prix fort du développement d'une ville à deux vitesses.

Il y a une grande violence dans les congés pour vente, dans les procédures d'expulsion de locataires, dans les assignations devant le tribunal d'instance, dans les astreintes de 500 euros par jour à compter du jugement d'expulsion, dans le passage des huissiers, dans les envois de lettres recommandées... C'est la violence du marché libre dans un secteur, le logement, qui touche à la dimension intime de la vie des gens, de leur ancrage dans un quartier, dans une ville.

On ne doit pas balayer cela d'un simple revers de main ; c'est notre rôle de parlementaires d'apporter une réponse qui soit à la hauteur de l'enjeu. Qu'avons-nous à opposer à ce phénomène à l'ampleur nouvelle ? Qu'avons-nous à dire au locataire confronté à la spéculation immobilière ? Sommes-nous impuissants à garantir un droit au logement effectif face aux fonds de pension, face à Westbrook ? Non, et c'est pourquoi je propose de donner un droit de veto aux élus locaux, qui sont les mieux placés pour faire face à ce type de situation. Je propose d'instituer un « permis de diviser », accordé par les maires.

Hélas ! cette solution vous semble beaucoup trop radicale. Ainsi, à l'Assemblée nationale, Mme Aurillac, au nom de la « fluidité du marché », avait jugé « pervers » de prendre des mesures « de nature à bloquer le marché de l'immobilier et à soumettre les bailleurs à des contraintes générales et permanentes nuisant gravement à leurs missions ».

En tout état de cause, rassurez-vous, ce n'est pas le droit de propriété que nous remettons en question, c'est le droit de spéculer avec le logement des autres. C'est seulement devant cette prétention des propriétaires que l'on peut enfreindre le droit de propriété. Il s'agit non pas d'exproprier, mais seulement de demander aux nouveaux propriétaires de continuer à louer leurs biens : pas plus, pas moins.

En fait, ma préoccupation est de réaffirmer le droit au logement pour tous. C'est une question essentielle pour la vie quotidienne des personnes. Pour inscrire les enfants dans une école, pour se faire soigner, mais aussi pour aller voter, il faut disposer d'une adresse. Le logement est indispensable à l'exercice de la citoyenneté. C'est là une réalité incontournable, et c'est pour cette raison que nous devons nous mobiliser pour défendre le droit au logement pour tous. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)*

**M. le président.** La parole est à Mme la ministre déléguée.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Je voudrais rappeler brièvement que, s'il y a un problème du logement, chacun en connaît les raisons, qui sont multiples.

La première raison, c'est manifestement que nous connaissons une très forte crise du logement social. À cet égard, les chiffres sont précis, les faits sont têtus : on sait bien que la période 1997-2002 a été catastrophique dans le domaine du logement social. *(Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.)* Mesdames, messieurs les sénateurs, vous connaissez les chiffres aussi bien que moi !

Par ailleurs, on constate, cela est vrai, un recul de l'activité des investisseurs et des acteurs traditionnels du secteur du logement. C'est la raison pour laquelle ce texte doit permettre de trouver un équilibre entre le respect du droit de propriété, inscrit dans la Constitution, et la nécessaire protection des locataires. Tel est l'objectif visé au travers des dispositions faisant l'objet de cette deuxième lecture au Sénat de la proposition de loi.

Je voudrais en outre rappeler que certains outils sont maintenant disponibles.

Le premier d'entre eux, c'est l'accord collectif, qui date tout de même de mars 2005.

En outre, il y a ce texte, dont l'examen a commencé au mois de juin 2005. À cet égard, je voudrais répondre très nettement et très concrètement aux interrogations de M. Sueur sur la volonté du Gouvernement. Cette dernière est tout à fait claire : c'est que la discussion de la présente proposition de loi débouche sur la réunion d'une commission mixte paritaire et permette de progresser dans le traite-

ment du sujet qui nous occupe. En effet, nous pouvons certes établir des constats, mais la volonté du Gouvernement est aussi d'agir pour apporter des réponses, ce que permettra le texte.

C'est la raison pour laquelle je ne peux que vous inviter, mesdames, messieurs les sénateurs, à débattre des quelques dispositions restant en discussion, s'agissant notamment de la question des seuils, avant que la commission mixte paritaire ne se réunisse et que la loi ne soit promulguée. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix-neuf heures vingt-cinq, est reprise à vingt et une heures trente-cinq, sous la présidence de M. Guy Fischer.)*

#### PRÉSIDENCE DE M. GUY FISCHER vice-président

**M. le président.** La séance est reprise.

Nous reprenons la discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi, adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.

La discussion générale a été close.

Nous passons à la discussion des articles.

Je rappelle que, aux termes de l'article 42, alinéa 10, du règlement, à partir de la deuxième lecture au Sénat des propositions de loi, la discussion des articles est limitée à ceux pour lesquels les deux chambres du Parlement n'ont pas encore adopté un texte identique.

La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je voudrais, en préalable à la discussion des articles, formuler une observation générale.

La première lecture a permis aux deux assemblées d'aboutir à un accord sur un certain nombre de points. Or, aujourd'hui, l'examen des amendements qui ont été déposés à l'occasion de la deuxième lecture me donne l'impression que nous sommes sur le point de reproduire exactement le même débat qu'en première lecture, et ce sera encore plus vrai pour le projet de loi que nous examinerons demain.

Je ne conteste évidemment pas le droit d'amendement, mais je doute qu'une telle démarche apporte quoi que ce soit : il me semble que, lors de la deuxième lecture, nous devrions nous concentrer sur les points de désaccord entre les deux assemblées. Ce n'est pas en recommençant indéfiniment les débats que le Parlement trouvera des solutions.

La jurisprudence du Conseil constitutionnel sur les amendements déposés en deuxième lecture est claire, et l'adoption de certains d'entre eux poserait un problème

constitutionnel. En outre – la conférence des présidents s'est longuement penchée sur ce point –, plusieurs amendements, que je signalerai lorsque nous en aborderons la discussion, tendent à insérer des articles additionnels qui n'ont aucun rapport direct avec le texte dont nous débattons,...

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Dans ce texte ?

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* ... notamment tous ceux qui concernent le statut des marchands de biens. Selon la jurisprudence récente du Conseil constitutionnel, ces amendements sont irrecevables.

Je tenais à formuler ces remarques, car je n'oublie pas qu'il va nous falloir travailler à l'amélioration des méthodes de notre assemblée et, sans doute, du Parlement dans son ensemble. Or l'existence des deux lectures correspond bien au besoin que soient discutés les points qui sont vraiment en litige et sur lesquels un progrès peut être réalisé : certains des amendements que nous allons examiner ce soir ne répondent pas à ce souci, si bien que j'ai l'impression que nous nous retrouvons exactement dans la situation de la première lecture.

Cette dégradation progressive de nos travaux, que ceux d'entre nous qui sont parlementaires depuis longtemps ont pu constater, ne me paraît en fin de compte satisfaisante ni pour le Parlement ni pour l'exercice de la démocratie.

#### Articles additionnels avant l'article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 32, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 616 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés un chapitre et un article additionnels ainsi rédigés :

« *Chapitre ...* . – Permis de diviser

« *Art. L. ...* . – Toute division d'immeuble à usage d'habitation d'au moins cinq logements est soumise à une autorisation préalable, dénommée permis de diviser. Ce permis de diviser ne sera délivré qu'après examen de la conformité technique, actuelle ou prévisible, de l'immeuble et des lots divisés, avec des normes minimales d'habitabilité. Dans les zones à marché tendu, ce permis de diviser ne sera délivré qu'en tenant compte des engagements souscrits dans un dossier locatif, permettant de garantir la pérennité de situation locative des locataires ou occupants habitant l'immeuble, et de maintenir la fonction locative existante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je voudrais d'abord faire observer que cet amendement n'avait pas été déposé par notre groupe en première lecture !

**M. le président.** Dont acte !

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* Là n'est pas la question !

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est justement l'utilité de la navette, mes chers collègues ! Elle nous a permis de nous rendre compte que le permis de diviser était vraiment une

bonne chose. Il avait d'ailleurs été proposé par Mme Borvo Cohen-Seat il n'y a pas si longtemps, et Mme Boumediene-Thiery y est également très attachée. Une convergence va donc certainement se faire sentir qui, je l'espère, pourra s'étendre à l'ensemble de notre assemblée.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** On peut toujours rêver !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Mais, mon cher collègue, si nous argumentons, c'est toujours avec l'espoir de convaincre ; sinon, cela ne servirait absolument à rien !

Il a été heureusement décidé que le maire serait informé d'un certain nombre de procédures, notamment de tout ce qui concerne les conditions de la vente d'un immeuble dans sa totalité et en une seule fois.

Informé, c'est bien ; être informé, c'est très bien ; agir, c'est encore mieux. Or il est patent, mes chers collègues, que la multiplication des ventes à la découpe, des achats d'immeubles en bloc qui deviennent des copropriétés et donc sortent du secteur locatif déséquilibre ou est susceptible de déséquilibrer, dans certains cas, le marché et d'aboutir à ce que, dans des secteurs géographiques entiers, on ne puisse plus trouver suffisamment de logements locatifs.

Que chacun, que chaque famille, quels que soient ses revenus, puisse habiter dans tous les quartiers de toutes les villes, voilà un objectif qui est conforme à l'idéal républicain ! Que l'on puisse croire, comme certains collègues nous l'ont exposé tout à l'heure, que la régulation par les acteurs financiers – notamment par des opérateurs qui, implantés dans le grand-duché de Luxembourg, ne paient pas les impôts sur les plus-values – produit le bien commun et la capacité pour chacun, pour chaque famille, de louer un logement dans de bonnes conditions, est totalement irréaliste. La réalité est que, malheureusement, ces opérations, si elles se développent – et elles se développent ! –, ont un effet sur l'offre de logements locatifs.

Voilà pourquoi il nous paraît nécessaire de confier au maire la délivrance du permis de diviser, qui lui permet de s'opposer à certaines divisions, en particulier lorsque est en cause, justement, l'équilibre nécessaire pour que l'accès au marché locatif reste possible.

**M. le président.** L'amendement n° 63, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voinet, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 616 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre ainsi rédigé :

« *Chapitre ...* . – Permis de diviser

« *Art. L. ...* . – Toute division d'immeuble à usage d'habitation d'au moins dix logements est soumise à une autorisation préalable, dénommée permis de diviser. Ce permis de diviser ne sera délivré qu'après examen de la conformité technique, actuelle ou prévisible, de l'immeuble et des lots divisés, avec des normes minimales d'habitabilité. Dans les zones à marché tendu, ce permis de diviser ne sera délivré qu'en tenant compte des engagements souscrits dans un dossier locatif, permettant de garantir la pérennité de situation locative des locataires ou occupants habitant l'immeuble, et de maintenir la fonction locative existante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

La parole est à Mme Alima Boumediene-Thiery.

**Mme Alima Boumediene-Thiery.** Comme vient de le souligner notre collègue, cet amendement vise à instituer un « permis de diviser » en précisant, comme pour le permis de démolir, les critères techniques et socioéconomiques présidant à son acceptation ou à son refus.

Le permis de diviser est un outil de régulation administrative permettant de maintenir un parc locatif privé abordable malgré la pression spéculative que l'on observe sur le marché locatif, notamment dans les centres-villes. Les Verts, plaident d'ailleurs depuis longtemps, dans les différentes instances locales et ici même, pour que cet outil soit confié au maire.

En première lecture, le rapporteur s'inquiétait de la complication engendrée par ce permis de diviser. Or, comme il le rappelait lui-même, le droit de préemption existe et dépend des services municipaux existants ; l'examen des dossiers demande déjà du temps. Le coût de l'instruction des permis de diviser est donc un argument d'autant moins pertinent que, si les deux procédures coexistent, elles peuvent faire l'objet d'une seule et même visite à l'issue de laquelle il sera décidé soit de délivrer le permis de diviser, soit de préempter.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Le dispositif de ces amendements est identique à celui qui avait été proposé en première lecture et que le Sénat avait rejeté.

La commission y reste tout à fait opposée : d'abord, parce que les critères qui permettraient de délivrer un permis de diviser sont d'une très grande subjectivité (*Mme Nicole Borvo Cohen-Seat s'exclame*) ; ensuite, parce qu'il existe des dispositions qui permettent de régler les problèmes de sécurité ou de salubrité dans un tout autre domaine ; enfin, parce que la commission a fait le choix d'un mécanisme de préemption qui permet de protéger les locataires sans porter au droit de propriété une atteinte qui pourrait se révéler totalement inconstitutionnelle.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Le Gouvernement souscrit tout à fait aux propos de M. le rapporteur.

Que chacun puisse habiter dans tous les quartiers de toutes les villes, tel est bien notre objectif commun dans cette enceinte.

Pour l'atteindre, nous le savons, il faut des logements sociaux et il faut des investisseurs qui soient en mesure de travailler sur un marché. Or le dispositif proposé s'apparente en quelque sorte à un « permis de mise en copropriété » : c'est une mesure très administrée, comportant une procédure préalable lourde, dont l'effet serait de figer totalement le marché immobilier et donc de dissuader complètement les grands investisseurs d'intervenir sur le marché locatif, surtout dans les zones dans lesquelles celui-ci est le plus tendu.

Pour toutes ces raisons, le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Les maires ne sont pas irresponsables !

**M. le président.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour explication de vote sur l'amendement n° 32.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je voudrais exprimer mon soutien sur cet amendement. Je n'interviendrai pas sur l'amendement n° 16 à l'article 1<sup>er</sup>, car il s'agit d'une disposition qui figurait dans la proposition de loi que j'avais moi-même déposée : c'est vous dire combien j'y tiens !

Sur les raisons qui ont été avancées pour justifier le refus de cet amendement n° 32, je ne suis pas d'accord. Les maires ne sont pas irresponsables, comme vient de l'indiquer mon collègue Jean-Pierre Sueur ; en tout cas, il faut l'espérer ! Vous avez l'habitude de défendre ici les pouvoirs des maires en toutes circonstances ; je suis donc étonnée d'entendre qu'ils feraient n'importe quoi, qu'ils « étatiseraient » le logement et qu'ils empêcheraient la libre disposition des biens.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Je n'ai pas dit cela !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Tout cela n'est pas admissible dans la mesure où la réalité n'est pas celle que vous décrivez.

Je vois, quant à moi, dans cette possibilité qui serait donnée aux collectivités locales, le moyen d'agir précisément sur l'offre de logements locatifs. En effet, il y a pénurie, même si l'on peut favoriser la construction de tels logements ; la réalité est bien celle-là.

En outre, à Paris, le problème ne se pose pas dans les mêmes termes, car les propriétaires y sont beaucoup moins nombreux que dans le reste de la France : visiblement, monsieur Cléach, nous n'avons pas la même approche de l'histoire de Paris !

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** On ne va pas faire un article sur l'histoire !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Par ailleurs, la vente par lots a pour conséquence de faire reculer la mixité sociale, car les personnes qui achètent ces logements appartiennent à des catégories très aisées et les catégories populaires, qui continuent d'habiter dans le parc locatif privé, sont obligées de partir. Telle est la réalité et personne ne pourra dire le contraire.

Les maires doivent avoir les moyens d'agir, non pas pour empêcher l'exercice du droit de propriété, mais pour assurer le droit au logement, qui est de leur responsabilité, ainsi que la mixité sociale dans leur ville, si la majorité de la population le souhaite.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 32.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 63.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 31, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 16 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « dix logements » sont remplacés par les mots : « cinq logements ».

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Cet amendement vise à unifier les seuils de manière que, dans tous les cas prévus par la loi, le seuil retenu soit de cinq logements. Ainsi, on ne porterait pas atteinte à la pertinence du dispositif et on lui assurerait une plus grande efficacité.

Je n'ignore pas que la commission nous proposera, dans l'amendement n° 2, de revenir au seuil de dix logements. Mais j'ai cru comprendre, madame la ministre, que vous n'étiez pas opposée à ce seuil de cinq logements, et qu'il y avait eu un large accord à l'Assemblée nationale sur ce point.

Je pense qu'il est sage d'en rester là. Nous présenterons un certain nombre d'amendements de cohérence par rapport à cette logique. Il est beaucoup plus protecteur pour les locataires de fixer le seuil à cinq logements, plutôt qu'à dix, et de mettre en œuvre les dispositions de la loi à partir de là.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** J'ai souligné la nécessité d'assurer une cohérence entre les différentes dispositions du texte relatives au seuil et qui concernent à la fois les propriétaires, les personnes morales ou physiques, les SCI, et les dispositions des accords collectifs qui ont été négociés entre les différents partenaires du logement et les associations de locataires, qui ont retenu le seuil de dix logements.

Par ailleurs, monsieur Sueur, je vous rappelle que, dans la proposition de loi qui avait été déposée par M. Madec et un certain nombre de membres du groupe socialiste, le seuil de dix logements avait été également retenu.

Je considère, pour ma part, qu'un immeuble de moins de dix logements n'est pas chose très courante dans les grandes villes et chez les investisseurs institutionnels.

Notre souci a été de faire en sorte que cette proposition de loi atteigne son objectif, c'est-à-dire que soit mis un terme au comportement de certaines sociétés institutionnelles, mais de ne pas nous attaquer aux investisseurs personnes physiques, dont la venue sur le marché de l'immobiliser locatif est extrêmement utile pour la construction de logements.

Dans ces conditions, la commission émet un avis défavorable.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Lors de la discussion à l'Assemblée nationale, le Gouvernement avait rappelé qu'abaisser le seuil de dix à cinq logements présentait un inconvénient, celui d'intégrer dans ces dispositions des patrimoines familiaux. Cette question avait fait l'objet d'une très longue discussion, car les patrimoines familiaux n'ont strictement rien à voir avec le principe condamné ici de la vente à la découpe. Finalement, le Gouvernement s'en était remis à la sagesse de l'Assemblée nationale.

La commission des lois a déposé un amendement n° 2, qui vise à porter ce seuil de cinq à dix logements pour les ventes en bloc d'immeubles, alors que l'amendement n° 31 concerne la vente au détail des logements.

J'appelle l'attention sur le fait que ce qui pourrait apparaître comme un élément de cohérence au moment où nous l'examinons deviendrait incohérent lorsque nous aurons examiné l'amendement n° 2. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement, considérant qu'il y a là une véritable difficulté, émet le même avis défavorable que la commission.

**M. Jean-Pierre Sueur.** On ne peut pas préjuger le vote sur l'amendement n° 2 !

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 64, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Aucun congé pour vente ne peut être donné dans les six ans consécutifs à l'achat en bloc d'un immeuble indivis d'au moins cinq logements, ou sa mise en copropriété. »

La parole est à Mme Alima Boumediene-Thiery.

**Mme Alima Boumediene-Thiery.** L'amendement n° 64 vise à interdire l'usage du congé-vente pendant un délai de six ans après la vente en bloc ou la mise en copropriété d'un immeuble d'au moins cinq logements. C'est le seul moyen sérieux de protection des locataires « découpés », le seul moyen réel de lutter contre la spéculation immobilière qui s'est emparée de la France, et de conserver un parc privé locatif abordable dans les villes.

Vous me direz que l'on touche à la propriété privée, à la liberté de vendre son bien au prix que l'on souhaite. Mais l'intervention politique est nécessaire dans le domaine du logement, car le marché n'est pas équitable, et ce pour plusieurs raisons.

Premièrement, les locataires sont très nombreux, alors que les bailleurs sont peu nombreux.

Deuxièmement, les locataires ont un besoin urgent de logement, alors que les bailleurs peuvent se permettre d'attendre.

Troisièmement, le droit au logement est inaliénable et opposable, et donc supérieur au droit de propriété.

Quatrièmement, nombre de ces logements découpés ont été financés par le 1 % patronal.

Pour toutes ces raisons, il est donc normal que la société ait un droit de regard.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Là encore, il s'agit d'un amendement qui avait déjà été présenté en première lecture et qui avait été repoussé par le Sénat.

La commission y reste défavorable, d'une part, parce que le dispositif proposé par la commission pour l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi permet d'assurer le maintien du locataire en place pendant six ans à compter de la vente en bloc, d'autre part, parce que, selon nous, un tel dispositif serait extrêmement dissuasif pour les candidats à l'acquisition d'un logement qu'ils souhaiteraient mettre en location.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Le Gouvernement émet le même avis défavorable que la commission en précisant toutefois que, en ce qui concerne

la politique du logement, le texte que vous examinerez à partir de demain vous permettra d'examiner des dispositifs très concrets.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 64.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 1<sup>er</sup>

I. – Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« Art. 10-1. – I. – A. – Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la délivrance du bien, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

« Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui réglera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats 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. Ce diagnostic est établi par un contrôleur technique au sens de l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ou par un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne doit avoir avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance.

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.

« L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Lorsque, en raison de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire

ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente à leur profit. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les dispositions du présent A doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

« B. – Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée au premier alinéa du A, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 du même code vaut communication au sens du présent article.

« II. – Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas d'exercice de l'un des droits de préemption institués par le titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Elles sont applicables aux cessions de la totalité des parts ou actions de sociétés ou de sociétés civiles immobilières ordinaires, lorsque ces parts ou actions portent attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements d'un immeuble de plus de dix logements.

« Elles ne sont pas applicables aux cessions de parts ou actions susvisées lorsque ces cessions interviennent entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

II. – Non modifié

**M. le président.** Je suis saisi de trente-quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 16, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Après le chapitre VI du titre I<sup>er</sup> du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre additionnel intitulé : « Permis de diviser ».

II. – Après l'article L. 616 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article additionnel ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Toute division d'immeuble à usage d'habitation est soumise à une autorisation municipale préalable, dénommée permis de diviser. Ce permis de diviser ne sera délivré, qu'après examen de la conformité technique, actuelle ou prévisible, de l'immeuble et des lots divisés, avec des normes minimales d'habitabilité. Dans la ou les zones géographiques où la situation résidentielle provoquée par l'évolution et le niveau anormal du marché porte atteinte à la mixité sociale, ce permis de diviser ne sera délivré qu'en tenant compte des engagements souscrits dans un dossier locatif, permet-

tant de garantir la pérennité de la situation locative des locataires ou occupants habitant l'immeuble et, de maintenir la fonction locative existante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Cet amendement a été défendu.

**M. le président.** L'amendement n° 34, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le début du premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 :

Afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de douze ans à compter de la délivrance du bien préalablement à la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements, le bailleur...

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Cet amendement, qui porte de six à douze ans la durée de prolongation des baux en cours, a pour objet de garantir les droits des locataires qui ne peuvent pas acheter leur logement et qui sont obligés de partir à l'échéance de leur bail, sans l'avoir souhaité. Le maintien du statut locatif représente le seul moyen de les préserver contre les opérations spéculatives.

Je connais par avance les arguments que l'on nous opposera pour refuser cet amendement. Certains d'entre nous diront qu'il faut maintenir un équilibre entre bailleurs et locataires, que c'est tout le sens de la proposition de loi, et que le maintien du statut locatif pendant six ans assurerait aux locataires la poursuite des baux en cours, compte tenu de leur durée. Prévoir une durée de douze ans conduirait, paraît-il, à remettre en cause l'investissement locatif, ce qui aggraverait encore le problème du logement dans notre pays.

Se limiter à ces considérations revient à méconnaître la réalité du contexte économique qui sert de toile de fond à la multiplication des opérations immobilières de vente à la découpe. Il existe actuellement une pression spéculative qui s'exerce de manière très forte sur les prix de l'immobilier. L'objectif premier recherché par les investisseurs vise, comme je l'ai dit lors de la discussion générale, la rentabilité à très court terme, quitte à entretenir et à amplifier la spéculation.

La recherche d'un équilibre harmonieux sur l'autel des bienfaits de la « main invisible », chère à celles et ceux qui sont partisans du libre échange à tout crin et qui se fient à l'autorégulation du marché, n'est pas possible. Sont en présence non pas des locataires et des bailleurs, mais des locataires et des investisseurs intermédiaires qui sont intéressés non par la fonction locative des immeubles, mais par leur seule valeur patrimoniale. Le logement locatif devient alors une valeur boursière ou un titre de créance.

Cette situation n'est pas acceptable. Elle accentue la précarisation des locataires qui n'ont pas les moyens d'acheter au prix du marché. La seule façon de préserver ces locataires des actes de spéculation consiste à leur garantir une durée d'occupation suffisamment protectrice.

Par ailleurs, qu'en sera-t-il des baux en cours ? L'engagement pris par l'acquéreur étant de six ans, il voudra rendre ce délai intangible. Il y a fort à craindre que les locataires ne puissent rester dans leur logement pendant ces six ans et le nombre d'années restant jusqu'au terme du bail.

**M. le président.** L'amendement n° 35, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le début du premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 :

Afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de neuf ans à compter de la délivrance du bien préalablement à la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements, le bailleur...

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** La logique de notre raisonnement a été parfaitement exposée par M. Madec.

Cet amendement témoigne de notre souci du dialogue et de notre sens du compromis. Par les temps qui courent, un tel état d'esprit pourrait utilement inspirer certaines personnalités... (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

La disposition proposée par M. Madec nous paraît juste puisqu'elle va dans le sens de la protection des intérêts légitimes des locataires et nous en souhaitons évidemment l'adoption. Toutefois, à défaut, si le Sénat adoptait notre amendement de repli n° 35, ou notre amendement n° 36, qui marque un repli encore plus grand, nous considérerions avoir fait œuvre utile.

**M. le président.** L'amendement n° 36, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le début du premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 :

Afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de huit ans à compter de la délivrance du bien préalablement à la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements, le bailleur...

Cet amendement a déjà été défendu !

L'amendement n° 2, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Au premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

cinq logements

par les mots :

dix logements

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Je serai bref puisque nous avons déjà eu l'occasion de nous exprimer longuement sur ce sujet.

Cet amendement vise à revenir à la position qu'avait adoptée la commission des lois en première lecture et à harmoniser à dix logements le seuil d'application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975.

**M. le président.** L'amendement n° 33, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe

par les mots :

qui ne comporte pas un engagement exprès de l'acquéreur à maintenir chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi sous statut locatif

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** En première lecture, la majorité sénatoriale a remplacé l'engagement de maintenir chaque logement sous statut locatif pour une durée de six ans par une prorogation du contrat de bail en cours, l'engagement ne valant plus qu'à l'égard du locataire en place lors de la vente. De ce fait, elle a créé un droit personnel attaché au seul locataire en place.

En deuxième lecture, l'Assemblée nationale n'est pas revenue sur cette modification.

Avec cet amendement, nous proposons de transformer ce droit personnel en un droit réel afin de favoriser non seulement le maintien du locataire en place, mais également celui du parc de logements locatifs.

Un engagement de maintien sous statut locatif est manifestement plus large qu'un engagement de maintien du locataire en place, car il exige de mettre à nouveau le logement en location. Se limiter à instituer un droit personnel reviendrait à restreindre la portée du dispositif.

On peut supposer, sans trop risquer se tromper, que l'incidence du caractère réel de l'engagement sur le parc locatif ne sera pas marginale.

En réduisant l'étendue du parc locatif privé, les ventes à la découpe accentuent la tension sur la demande de logements sociaux en augmentant la liste des demandeurs. On peut le constater à Paris, en dépit de l'effort très particulier qui est accompli depuis 2001, n'en déplaise à certains. Ces pratiques purement spéculatives menacent bel et bien l'équilibre de l'ensemble des marchés locatif et immobilier.

Les ventes à la découpe, par leur nouvelle ampleur, exacerbent les tendances à la ségrégation sociale dans les agglomérations. Elles chassent des quartiers les populations aux revenus les plus faibles par rapport au secteur considéré tout en renforçant la concentration d'une population aisée dans le centre des villes.

Les ghettos ne sont pas réservés aux pauvres : les riches, les presque riches, les moins riches et les moins pauvres ont aussi leurs ghettos. Nous assistons au développement de la société de l'« entre soi », lequel est une des causes importantes de l'échec des politiques de la ville depuis vingt ans, car la fracture n'est pas entre les inclus et les exclus, mais entre les strates sociales.

Dès lors, la voie à suivre est celle de la mixité sociale, de l'immersion, de l'éclatement des ghettos pour emprunter « la voie de l'égalité des destins », comme l'écrit Eric Maurin dans son ouvrage, *Le Ghetto français – Enquête sur le séparatisme social*, édité au Seuil en octobre 2004.

Or, aujourd'hui, le parc locatif des investisseurs institutionnels est directement affecté par les ventes à la découpe bien qu'il s'agisse d'un parc locatif quasi social, souvent bâti avec des fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction. Les prix y sont en général inférieurs à ceux du marché. C'est donc un parc locatif qui permet le maintien dans le quartier concerné de classes aux revenus relativement plus modestes que les revenus moyens constatés dans ledit quartier.

**M. le président.** L'amendement n° 9, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, après les mots :

proroger les contrats de bail à usage d'habitation

insérer les mots :

définis dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Cet amendement vise à réserver les dispositions protectrices de la présente proposition de loi aux seuls locataires qui habitent leur logement à titre principal, en tant que personnes physiques, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte.

Il existe en effet, notamment à Paris, des baux qui sont consentis à des personnes morales et qui sont régis par le code civil.

À défaut de l'adoption de cet amendement, des personnes morales, des sociétés d'avocats ou d'experts, par exemple, pourraient bénéficier des dispositions de la future loi. Or ce n'est pas, me semble-t-il, l'objectif visé.

**M. le président.** L'amendement n° 24, présenté par M. Marini, est ainsi libellé :

Au premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, après les mots :

qu'il occupe pour une durée de

remplacer les mots :

six ans

par les mots :

trois ans

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 11, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

à compter de la délivrance du bien

par les mots :

à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.



**M. Marcel-Pierre Cléach.** La rédaction actuelle du A du paragraphe I de l'article 10-1 fait référence à la date de délivrance du bien, laquelle peut être distincte de la date de transfert de propriété qui intervient à la signature de l'acte authentique de vente. Or c'est bien à compter du transfert de propriété que doit être pris l'engagement.

Cet amendement vise à lever toute ambiguïté quant à l'interprétation de la date visée au A, ambiguïté qui pourrait apparaître en cas d'entrée en jouissance de l'acquéreur antérieure ou postérieure à la signature de l'acte authentique, ce qui est de pratique courante.

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements présentés par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 26 est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 10-1 dans la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

la vente, dans sa totalité et en une seule fois

par les mots :

l'opération conduisant à un changement de propriétaire

et les mots :

la vente

par les mots :

l'opération

L'amendement n° 27 est ainsi libellé :

Après le premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 10-1 dans la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Sont notamment assimilés à une opération au sens du présent article, toute vente, cession, apport, transfert, cessation de l'activité ou cessation des opérations ainsi que tout transfert entre différents secteurs d'activité. »

L'amendement n° 28 est ainsi libellé :

Après le premier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 10-1 dans la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le prix indiqué à chaque locataire pour un local qu'il habite est égal au prix au mètre carré habitable de l'opération conduisant à un changement de propriétaire. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Il s'agit d'amendements de précision visant notamment à lever toute ambiguïté dans l'hypothèse où des transferts de propriété se feraient par des opérations assez complexes dans lesquelles le mot « vente » pourrait prêter à interprétation restrictive.

**M. le président.** L'amendement n° 10, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi la deuxième phrase du deuxième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 :

Elle devra préciser les modalités de mises à disposition des locataires ou occupants de bonne foi, du projet de règlement de copropriété qui réglera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou

occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que les résultats 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.

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** La rédaction actuelle de la proposition de loi prévoit que le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires et occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de vente et que cette notification doit s'accompagner d'un projet de règlement de copropriété ainsi que des résultats d'un diagnostic technique.

C'est donc un volume considérable d'informations qui doit être communiqué par lettre recommandée avec avis de réception ou par notification d'huissier.

Pour éviter les frais inhérents à ces envois, qui seront de toute manière répercutés sur le locataire acquéreur, cet amendement vise à remplacer la notification formelle par une simple mise à disposition des informations considérées.

**M. le président.** L'amendement n° 30, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit la dernière phrase, du deuxième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 13 décembre 1975 :

Ce diagnostic est établi conformément aux modalités visées au paragraphe 2 2 de l'accord collectif de location conclu le 9 juin 1998, relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation, étendu par décret du 19 juillet 1999 le rendant obligatoire, aux secteurs locatifs II et III.

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Cet amendement vise à éviter une confusion entre le diagnostic technique sur l'état général de l'immeuble, visé par la présente proposition de loi, et le diagnostic technique prévu par l'ordonnance de juin 2005, qui intègre des éléments beaucoup plus importants tels que le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb et les risques naturels et technologiques dans les zones concernées.

Cet amendement tend à préciser que le diagnostic technique prévu par la présente proposition de loi est établi conformément aux modalités visées à la section « Informations sur l'état de l'immeuble et sur les travaux », au paragraphe 2. 2 des accords collectifs du 9 juin 1998, étendus par décret du 19 juillet 1999, portant congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation.

Il s'agit donc d'un amendement de précision et de cohérence avec des dispositions existantes.

**M. le président.** L'amendement n° 12, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Dans la dernière phrase du deuxième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

de l'immeuble ou son mandataire

par les mots :

de l'immeuble, son mandataire, ni un des locataires concernés

La parole est à Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** À mon sens, il n'y a aucune raison de traiter les propriétaires et les locataires d'une manière différente.

Je considère que les techniciens chargés d'effectuer le diagnostic technique doivent être parfaitement indépendants à l'égard tant des propriétaires que de chacun des locataires concernés.

Cet amendement vise donc à établir une équivalence de garanties pour les deux parties.

**M. le président.** L'amendement n° 37, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le deuxième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par une phrase ainsi rédigée :

Ce diagnostic est établi de façon contradictoire avec le locataire ou une association représentative au sens de l'article 44 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.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Madame la ministre, vous pouvez constater combien le diagnostic constitue une question sensible. Il est en effet nécessaire qu'il soit efficace, bien fait et fiable ; un tribunal vient d'ailleurs de rendre une décision très importante à cet égard.

Nous considérons que, en l'espèce, la meilleure garantie sera apportée par un diagnostic établi de manière contradictoire. Autrement dit, il convient de faire en sorte que le bailleur et le locataire soient tous deux appelés à exercer leur droit de mettre en œuvre l'établissement d'un diagnostic.

Si les deux diagnostics correspondent, tant mieux. Dans le cas contraire, il faut faire place au dialogue, à la discussion, au compromis, solutions vertueuses auxquelles nous restons attachés.

Je note d'ailleurs que, dans cette enceinte, on ne cesse de vanter les vertus du contradictoire, notamment en matière de justice.

**M. le président.** L'amendement n° 38, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le deuxième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par une phrase ainsi rédigée :

Les dépenses afférentes à ce diagnostic sont à la charge du bailleur.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Par cet amendement, qui a donné lieu ce matin, en commission, à une discussion que je considère comme positive, nous proposons que les dépenses afférentes au diagnostic incombent explicitement au bailleur.

**M. le président.** L'amendement n° 39, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le deuxième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par une phrase ainsi rédigée :

Ce diagnostic présente également une estimation des charges générales d'entretien et de maintenance de l'immeuble.

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Cet amendement a pour objet de compléter l'information qui doit être fournie au locataire afin qu'il puisse, en toute connaissance de cause, exercer son droit de préemption lors de la vente en bloc.

À cette fin, l'amendement tend à préciser que le diagnostic technique doit présenter une estimation des charges générales d'entretien et de maintenance de l'immeuble.

Il faut en effet éviter qu'au lendemain d'une transaction immobilière les copropriétaires se retrouvent non seulement exsangues parce qu'ils viennent d'acquérir leur logement, mais en outre obligés de supporter des charges auxquelles ils n'avaient pas songé avant d'accepter l'offre d'acquisition.

Cet amendement tend donc à compléter l'information du locataire, la perception de la réalité des charges de copropriété ne transparaissant pas clairement à la lecture des seules charges locatives.

Il convient également d'agir à titre préventif afin d'éviter que des copropriétés voient s'accumuler les impayés, ce qui aboutit inexorablement à dégrader leur situation.

**M. le président.** L'amendement n° 40, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le deuxième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par une phrase ainsi rédigée :

Sont à la charge du bailleur les dépenses de travaux de mise aux normes et de sécurité relevant d'obligations légales ou réglementaires, qui doivent être effectués dans les trois années suivant l'année de réalisation du diagnostic.

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Cet amendement a pour objet de faire supporter au bailleur l'obligation de financer les travaux identifiés comme nécessaires par le diagnostic technique.

En effet, si, depuis de nombreuses années, le locataire a payé ses loyers alors que le propriétaire ne réalisait aucuns travaux, il est inacceptable que, recevant de plein fouet la nouvelle de la vente et contraint d'acheter l'appartement fort cher, il doive ensuite faire exécuter les travaux à ses frais.

C'est la raison pour laquelle nous proposons, outre un audit contradictoire, une évaluation des travaux figurant dans le diagnostic. Ainsi, le coût des travaux qui incombent au propriétaire au titre des règles de sécurité serait effectivement supporté par le vendeur et non par l'acheteur. Il s'agit là de résoudre un problème de fond.

**M. le président.** L'amendement n° 41, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du quatrième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

quatre mois  
par les mots :  
six mois

La parole est à Mme Alima Boumediene-Thiery.

**Mme Alima Boumediene-Thiery.** Cet amendement a pour objet d'étendre de quatre à six mois le délai accordé pour réaliser une vente lorsque l'acquéreur recourt à un prêt.

En effet, c'est souvent lorsque l'achat est engagé que l'on formule une demande de prêt. Or l'établissement d'un dossier de prêt exige du temps.

L'allongement de ce délai permettra de sécuriser le locataire accédant en facilitant le passage à l'acte d'acquisition par une meilleure préparation financière de son projet.

Il convient de poursuivre la démarche qui a été engagée ici en première lecture. Le Sénat avait alors adopté – à l'unanimité, je le rappelle – deux sous-amendements identiques, l'un présenté par le groupe socialiste et l'autre par M. Cambon et plusieurs de ses collègues, visant à porter de deux à quatre mois le délai de réflexion accordé au locataire pour choisir d'exercer ou non son droit de préemption.

Dans la même logique, nous proposons d'étendre de quatre à six mois le délai pour réaliser la vente afin de lui laisser le temps de préparer son dossier de financement.

Un tel délai n'est pas excessif. Ces six mois donneront au locataire, qui n'a pas toujours les moyens de réagir immédiatement, le temps nécessaire pour prendre les contacts utiles, pour monter son dossier de financement et pour permettre la signature chez le notaire en temps voulu.

**M. le président.** L'amendement n° 42, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

A la fin de la deuxième phrase de l'avant-dernier alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

quatre mois  
par les mots :  
six mois

La parole est à Mme Alima Boumediene-Thiery.

**Mme Alima Boumediene-Thiery.** Il s'agit d'un amendement de conséquence.

**M. le président.** L'amendement n° 15, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Compléter le A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les trois mois de la signature de l'acte authentique, le nouvel acquéreur pourra engager une procédure de révision du loyer si le loyer est manifestement sous-évalué aux termes du c de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer

les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Il s'agit de mettre le présent texte en cohérence avec les dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

En effet, la prorogation de six ans correspond en réalité à la conclusion d'un nouveau bail de six ans par une personne morale, puisqu'elle est le double de la durée du bail qui peut être conclu par une personne physique propriétaire.

C'est pourquoi cet amendement vise à prévoir, par analogie avec les dispositions existantes, dans les trois mois de la signature de l'acte authentique et dans le cadre de l'engagement de conserver pendant six ans le bien en location, la mise en œuvre de la procédure d'augmentation du loyer manifestement sous-évalué dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989.

**M. le président.** L'amendement n° 43, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par un alinéa ainsi rédigé :

« Le locataire qui n'accepte pas le prix et les conditions de la vente pour le local qu'il occupe perçoit une indemnité d'un montant égal à un mois de loyer hors charges par année d'occupation du logement. »

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il faut bien se mettre dans la situation des personnes – j'en connais un certain nombre, nos collègues de la région parisienne en connaissent bien davantage – qui habitent un appartement depuis dix ans, vingt ans, parfois davantage, et qui reçoivent un beau jour une lettre leur annonçant qu'une société établie au Luxembourg va devenir propriétaire de leur logement et que deux solutions s'offrent à elles : partir, dans un certain délai...

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Six ans !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Monsieur Cléach, nous avons pu constater que vous considérez ces six ans comme une grande menace pour l'équilibre économique de notre pays ! C'est votre position, et nous la respectons, mais la nôtre est tout à fait différente : les locataires, même s'ils peuvent rester, en tant que tels, un certain temps dans le logement qu'ils occupent, savent bien qu'ils ne pourront pas y rester indéfiniment.

Deux solutions s'offrent donc à eux. Ou bien ils achètent, souvent très cher, en tout cas à un prix qu'ils ne peuvent pas maîtriser : ils n'ont absolument rien à dire, ils acceptent ou refusent le prix qui leur est proposé. Ou bien ils partent. Dans ce cas, quelle assurance ces locataires ont-ils de trouver un logement équivalent au même prix, dans le même quartier ou dans la même ville ? Parce que, dans le même temps, la vente à la découpe se développe. Or, plus elle se développe, plus les prix montent et plus il leur devient difficile de trouver un logement locatif au loyer qu'ils payaient antérieurement.

Dès lors que, comme je vous y invite, mes chers collègues, on se met à la place de ces locataires, on ne trouve rien à redire à l'amendement que j'ai l'honneur de défendre au nom de mon groupe et selon lequel « le locataire qui n'accepte pas le prix et les conditions de la vente pour le

local qu'il occupe perçoit une indemnité d'un montant égal à un mois de loyer hors charges par année d'occupation du logement ».

Ce n'est quand même que justice ! On intime l'ordre de partir à une personne qui occupe un logement depuis dix, vingt, trente ans. Ne trouvez-vous pas logique, dans ce cas-là, de lui accorder quelque compensation, monsieur Cléach ?

Faisons preuve d'un minimum de compréhension à l'égard de ces familles et sachons prendre en compte le sort qui leur est fait !

**M. le président.** L'amendement n° 44, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par un alinéa ainsi rédigé :

« L'acquéreur, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements maintient sous statut locatif chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi, âgé de plus de soixante-cinq ans ou dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, par un locataire ou un occupant de bonne foi placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. »

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Dans le cadre d'une opération de vente à la découpe, il convient de prévoir que les personnes particulièrement fragiles sont assurées de conserver leur logement.

L'accord du 16 mars 2005, conclu entre les associations représentatives des bailleurs et deux des cinq associations représentatives des locataires, est insuffisant.

Il ne s'agit en réalité que d'un « ravalement de façade », avec des avancées, toujours bonnes à prendre mais guère plus, car il ne met pas en place le dispositif nécessaire au traitement du problème des ventes à la découpe.

Cet accord collectif est insuffisant, notamment en ce qui concerne les motifs de nullité du congé pour vente.

Il est également aisément contournable : même s'il est ensuite généralisé à l'ensemble des secteurs locatifs II et III, il n'empêchera nullement le passage des logements à d'autres secteurs locatifs qui échappent aux règles de cet accord collectif.

Enfin, cet accord ne permet pas non plus de répondre au souci de maintenir un parc locatif suffisant. Il ne règle pas la situation d'une part importante des locataires.

Prenons, si vous le voulez bien, le cas des personnes fragiles, présentant un handicap physique ou une dépendance psychologique ou percevant de faibles ressources. L'accord du 16 mars 2005 ne fait référence qu'à une infirmité entraînant au moins 80 % d'incapacité permanente. Il s'agit d'une définition trop stricte pour prendre en considération la réalité des difficultés que peuvent éprouver certaines personnes.

Nous préférons viser « le locataire ou l'occupant de bonne foi placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie ».

Nous visons également les personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % du plafond du prêt locatif intermédiaire, le plafond PLI.

Nous insistons enfin sur le maintien du statut locatif afin de rester fidèle à la logique que nous défendons sur ce texte.

**M. le président.** L'amendement n° 45, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la vente est mise en œuvre dans les conditions mentionnées au premier alinéa, le prix proposé comporte une décote minimum de 10 % par rapport au prix de l'appartement vendu libre de toute occupation, à laquelle est ajoutée une décote de 2 % minimum par année de présence du locataire ou de l'occupant, sans que la décote totale puisse dépasser 30 % du prix de l'appartement vendu libre. »

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Cet amendement a pour objet d'instaurer une décote.

**M. le président.** L'amendement n° 46, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par un alinéa ainsi rédigé :

« A peine de nullité de la vente, le prix proposé comporte une décote minimum de 10 % par rapport au prix du logement vendu libre de toute occupation, à laquelle est ajoutée une décote de 1 % minimum par année de présence du locataire ou de l'occupant de bonne foi, sans que la décote totale puisse dépasser 20 % du prix du logement vendu libre applicable si le locataire ou l'occupant prend l'engagement de le maintenir à usage de résidence principale pendant une durée de six ans lors de la réalisation de l'acte de vente. »

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Toujours dans le même esprit de conciliation et de compromis qui nous anime, nous avons déposé cet amendement de repli.

Comme j'ai eu l'honneur de le dire cet après-midi, il reprend, pour une bonne part, le sous-amendement présenté en première lecture par nos collègues MM. Cambon, Karoutchi et Goujon et Mme Procaccia.

M. Cambon s'était alors exprimé avec beaucoup de sagesse. Permettez-moi, monsieur le président, de citer ses propos tels qu'ils sont retranscrits dans le procès-verbal de cette première lecture : « Il convient donc de proposer un dispositif permettant à ces locataires de pouvoir devenir propriétaires du logement qu'ils occupent au moment de la vente en bloc. Nombre de nos collègues ont déjà souligné la nécessité de favoriser l'accession à la propriété. Cette néces-

sité et l'ambition de préserver un habitat urbain harmonieux, garantissant la mixité du parc immobilier, justifient à elles seules l'instauration d'un dispositif de décote. »

On ne saurait mieux parler !

Je poursuis : « C'est l'objet du sous-amendement n° 58 rectifié. La mesure que nous proposons vise à mettre en place un dispositif de décote pour le locataire au moment de l'exercice de son droit de préemption. Cette décote aurait un montant minimum de 10 % et un plafond de 20 %...

« J'observe que le plafond de 20 % correspond en général à la mise de fonds initiale du locataire pour acquérir un appartement. Cette disposition faciliterait donc l'acquisition de l'appartement par le locataire. »

Mes chers collègues, telle est l'argumentation extrêmement pertinente qui a été développée par notre collègue de l'UMP.

Au nom du groupe socialiste, je présente une disposition tout à fait similaire. Il serait donc extrêmement étonnant, voire incompréhensible, que notre assemblée, dans sa grande sagesse, n'adoptât pas cette disposition ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. Jean-Jacques Hyst**, président de la commission. Cette proposition n'avait pas été suivie !

**M. le président.** L'amendement n° 47, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le B du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 :

« B. – Si un tiers au moins des locataires refuse la mise en copropriété, ils peuvent demander au maire l'organisation d'une enquête publique. La mise en copropriété ne peut intervenir avant la fin de l'enquête publique. À la suite de cette enquête et en cas de situation de pénurie de logements locatifs dûment justifiée sur le territoire de la commune, le maire peut prendre un arrêté suspendant la mise en copropriété jusqu'à justification par le bailleur du maintien en statut locatif d'un nombre suffisant de logements de l'immeuble ».

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Cet amendement institue un dispositif qui permettrait à un tiers de l'ensemble des locataires concernés par une opération de vente à la découpe de demander au maire une enquête d'utilité publique.

Cette enquête bloquerait provisoirement la mise en copropriété et pourrait permettre au maire de prendre un arrêté de suspension de la mise en copropriété.

Cette procédure offre la faculté de garantir le maintien d'une part suffisante d'appartements locatifs dans l'immeuble concerné dès lors qu'une proportion significative de locataires le souhaite et que ce souhait est confirmé par l'enquête et par l'autorité municipale.

**M. le président.** L'amendement n° 48, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le B du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 :

« B. – Si la moitié au moins des locataires refuse la mise en copropriété, ils peuvent demander au maire

l'organisation d'une enquête publique. La mise en copropriété ne peut intervenir avant la fin de l'enquête publique. A la suite de cette enquête et en cas de situation de pénurie de logements locatifs dûment justifiée sur le territoire de la commune, le maire peut prendre un arrêté suspendant la mise en copropriété jusqu'à justification par le bailleur du maintien en statut locatif d'un nombre suffisant de logements de l'immeuble. »

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Cet amendement est un amendement de repli. En effet, madame la ministre, si vous estimiez que le seuil du tiers des locataires est insuffisant, il pourrait être porté à la moitié ; la proportion de locataires refusant la vente à la découpe serait alors tout de même très significative.

**M. le président.** L'amendement n° 14, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Compléter le I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par un C ainsi rédigé :

« C. – La vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements, intervenant postérieurement ou dans l'intervalle du délai de prorogation des contrats de bail à usage d'habitation visé au premier alinéa au A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, ne modifie pas la date d'expiration du délai de prorogation des contrats de bail à usage d'habitation prorogés. »

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Je me place dans l'hypothèse où le premier acheteur « en bloc » d'un immeuble a pris l'engagement de maintenir l'usage locatif de cet ensemble immobilier pendant six ans. Rien, à ma connaissance, ne lui interdit en revanche de s'en séparer durant cette période de six ans en le revendant « en bloc ».

Cet amendement a pour objet d'éviter que le nouvel acheteur « en bloc » ne soit contraint de reprendre un engagement de six ans. Imaginez que cette opération se fasse à six ans moins quinze jours, le bail serait ainsi pratiquement renouvelé pour douze ans !

**M. le président.** L'amendement n° 3, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Dans le deuxième alinéa du II du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, supprimer les mots :

ou de sociétés civiles immobilières ordinaires

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Cet amendement a pour objet de supprimer une précision qui nous apparaît superflue.

**M. le président.** L'amendement n° 49, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Dans le deuxième alinéa du II du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 de cet article, remplacer le mot :

dix

par le mot :

cinq

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il s'agit d'un amendement de conséquence.

**M. le président.** L'amendement n° 13, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... . – Les dispositions visées au I et II ne sont pas applicables aux avant-contrats authentiques ou ayant date certaine tels que compromis ou promesses signés à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble. »

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Le présent amendement vise à préciser le champ d'application de la proposition de loi au moment de son entrée en vigueur.

Les immeubles ayant fait l'objet d'une cession ou simplement d'une promesse de cession antérieure à l'entrée en vigueur du présent texte, doivent rester hors du champ d'application de celui-ci. Cette précision me paraît indispensable pour garantir la sécurité juridique des ventes en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Cet amendement s'inscrit dans la logique de l'amendement que j'ai présenté précédemment sur la date d'effet du transfert de propriété.

**M. le président.** L'amendement n° 25, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 10-1 dans la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Dans les opérations en cours, les dispositions de la présente loi sont applicables aux congés pour vente non exécutés et aux offres de vente dont le local n'a pas fait l'objet de vente. Les opérations en cours sont les opérations relatives à un immeuble dans lequel au moins un lot n'a pas fait l'objet d'une vente. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Notre proposition de loi trouve son origine dans l'existence de très nombreux contentieux locatifs résultant de la généralisation des opérations de vente à la découpe.

Comme je l'ai dit lors de la discussion générale, si cette loi ne peut pas s'appliquer aux opérations déjà lancées, elle perd une très grande part de son efficacité.

Il est évident que c'est une question de première importance pour les personnes concernées. Il serait tout de même très regrettable qu'au terme de ces deux lectures le texte finalement adopté leur refuse la possibilité d'en bénéficier. Le législateur donnerait une bien mauvaise impression à ceux qui, je dois le dire, l'ont conduit à se préoccuper de la question.

**M. le président.** L'amendement n° 17, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Dans le premier alinéa de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer

les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le montant : « dix » est remplacé par le montant : « cinq ».

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Cet amendement a été défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble de ces amendements, à l'exclusion, cela va de soi, de ceux qu'elle a elle-même présentés ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** J'ai déjà fait part des raisons qui ont conduit la commission à émettre un avis défavorable sur l'amendement n° 16.

L'amendement n° 34 tend à porter de six à douze ans la durée de prolongation des baux en cours. Il est clair que cette durée est extrêmement longue et risque d'avoir un effet contraire à celui qui est recherché : plus aucun acquéreur ne prendra l'engagement de maintenir le locataire pour une telle durée ; quelles que soient les incitations fiscales proposées, il préférera délivrer un congé. L'avis de la commission est donc défavorable.

La commission est également défavorable aux amendements n°s 35 et 36, qui sont des amendements de repli par rapport au précédent.

L'amendement n° 33 tend à substituer à l'obligation de proroger les contrats en cours l'obligation de maintenir le local sous statut locatif. C'est exactement l'inverse de ce que nous avons approuvé ici même en première lecture. Nous avons en effet considéré qu'il était utile de permettre au locataire de se maintenir dans le local et non de donner au local un statut qui non seulement n'apporterait rien à personne, mais risquerait de poser un problème lorsque le locataire part volontairement à quelques mois ou à moins de deux ans de l'expiration du bail. À ce moment-là, le propriétaire qui serait tenu de maintenir l'immeuble sous statut locatif pourrait faire le choix de ne pas relouer son immeuble et d'attendre la fin de l'expiration de ce délai. Nous avons donc émis un avis défavorable.

Monsieur Cléach, la commission souhaite le retrait de l'amendement n° 9, qui tend à limiter la prorogation des contrats en cours aux seuls contrats de bail à usage d'habitation. Cette disposition nous paraît en effet inutile puisque la loi de 1975, dans laquelle s'insère le nouveau droit de préemption, a depuis longtemps été interprétée par les juridictions comme s'appliquant aux seules personnes physiques et non aux personnes morales.

En outre, cet amendement exclut implicitement du dispositif les logements placés sous d'autres régimes, par exemple ceux qui sont régis par la loi de 1948 ou les meublés, ce que nous ne souhaitons pas.

La commission est, en revanche, monsieur Cléach, favorable à votre amendement n° 11, qui prévoit que la période de prorogation de six ans des contrats de bail à usage d'habitation en cours démarre à la date de la signature de l'acte authentique de vente et non à celle de la délivrance de l'immeuble.

La détermination de la date de délivrance d'un immeuble est relativement bien cernée, nous semble-t-il, puisqu'il s'agit soit de la remise des clés, soit de la remise des titres. Toutefois, la prise en compte de la signature de l'acte authentique peut apparaître encore moins sujette à contentieux.

La commission est défavorable aux amendements n<sup>os</sup> 26 et 27, qui tendent, l'un à substituer à la notion de « vente en sa totalité et en une seule fois » d'un immeuble celle d'« opération conduisant à un changement de propriétaire », l'autre à préciser la notion d'« opération » conduisant à un changement de propriétaire de l'immeuble.

Nous avons quelque difficulté à suivre Mme Borvo Cohen-Seat sur ce sujet dans la mesure où, de toute façon, les différentes opérations en cause conduisent à une vente. Par conséquent, mieux vaut conserver le terme juridique précis et adéquat.

La commission est également défavorable à l'amendement n<sup>o</sup> 28, qui a en fait pour objet de prévoir que le prix de vente proposé à chacun des locataires pour son lot est égal au prix au mètre carré habitable de l'immeuble vendu en bloc.

Je comprends bien la logique de cet amendement. Il n'en demeure pas moins que, à suivre ses auteurs, un appartement en mauvais état, mal exposé, mal agencé et peu confortable, sur cour au rez-de-chaussée, devrait être vendu sur la même base qu'un appartement en bon état, bien exposé, bien agencé et situé en étage élevé. Or cela nous paraît totalement inapplicable.

La commission demande le retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 10, qui tend à prévoir, dans un souci d'économie bien sympathique, que le projet de règlement de copropriété ainsi que les résultats du diagnostic technique seront mis à disposition des locataires et non communiqués par lettre recommandée avec accusé de réception.

La commission comprend naturellement cette préoccupation, mais craint qu'une telle disposition ne soit moins protectrice que celle qui figure dans le texte actuel.

De même, la commission demande le retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 30, qui tend à préciser que le diagnostic prévu par le nouvel article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 est établi conformément aux stipulations de l'accord collectif du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret du 19 juillet 1999.

Il ne nous semble pas qu'il puisse y avoir de confusion avec le diagnostic technique prévu par l'ordonnance du 8 juin 2005. En outre, la commission regretterait que l'on renvoie, dans un texte législatif, à une norme de rang inférieur. Au surplus, et c'est sans doute l'argument majeur, cet amendement fait disparaître une garantie importante, à savoir le fait que le diagnostic doit être effectué par un contrôleur technique ou un architecte impartial par nature, ce qui, je pense, rassurera M. Madec !

L'amendement n<sup>o</sup> 12 tend à prévoir que l'architecte ou le contrôleur technique chargé d'établir le diagnostic technique de l'immeuble vendu en bloc ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance avec les locataires concernés. Il faut effectivement assurer l'impartialité complète du diagnostic, tant à l'égard du propriétaire ou de son mandataire, que des locataires. Ce souci d'équilibre ne peut qu'être approuvé.

Toutefois, je demande à M. Cléach de bien vouloir rectifier son amendement, afin de remplacer les mots « de l'immeuble, son mandataire, ni un des locataires concernés » par les mots « de l'immeuble, son mandataire ou l'un des locataires concernés ». Moyennant cette rectification, la commission est favorable à cet amendement.

**M. le président.** Monsieur Cléach, acceptez-vous de rectifier votre amendement en ce sens ?

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n<sup>o</sup> 12 rectifié, présenté par M. Cléach et ainsi libellé :

Dans la dernière phrase du deuxième alinéa du A du I du texte proposé par le I de cet article pour l'article 10-1 de la loi n<sup>o</sup> 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

de l'immeuble ou son mandataire

par les mots :

de l'immeuble, son mandataire ou l'un des locataires concernés

Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** La commission est défavorable à l'amendement n<sup>o</sup> 37, qui a pour objet d'exiger que le diagnostic technique soit établi de manière contradictoire.

J'ai bien écouté l'argumentation de M. Sueur. Le dispositif, fort complexe, qu'il nous propose serait particulièrement difficile à mettre en œuvre. De plus, l'indépendance et l'impartialité de l'architecte ou du contrôleur technique, je l'ai dit tout à l'heure à propos d'un autre amendement, nous paraissent constituer des garanties suffisantes.

L'amendement n<sup>o</sup> 38 a pour objet d'indiquer explicitement que l'obligation de faire établir un diagnostic est à la charge du bailleur. Cela nous semblait aller de soi puisque le vendeur est celui qui commande ce diagnostic et, par conséquent, s'oblige à le payer.

J'attire toutefois l'attention du Sénat sur le fait que cette précision n'empêchera nullement le propriétaire de répercuter ces frais sur le prix de vente qui sera offert ultérieurement aux locataires. C'est la raison pour laquelle la commission s'en remet, sur cet amendement, à la sagesse du Sénat.

La commission est défavorable à l'amendement n<sup>o</sup> 39, qui a pour objet de préciser que le diagnostic technique doit présenter également une estimation des charges générales d'entretien et de maintenance de l'immeuble.

Cette précision nous semble inutile puisque les locataires sont informés au moins une fois par an par leur bailleur du montant des charges globales de leur immeuble et de leur répartition par appartement.

En outre, une estimation pour l'avenir risque d'être source d'un contentieux supplémentaire, au cas où ces charges viendraient à s'aggraver pour une raison qui n'était pas décelable au moment du diagnostic.

L'amendement n<sup>o</sup> 40 vise à faire supporter au bailleur l'obligation de financer les travaux identifiés comme nécessaires par le diagnostic technique.

Cet amendement avait déjà été présenté en première lecture et rejeté par le Sénat. Le fait de mettre les travaux de mises aux normes à la charge du seul bailleur ne nous paraît pas pertinent et n'aurait d'ailleurs pas d'effet pratique puisque ce coût sera de toute façon répercuté sur le prix de vente proposé au locataire. Or l'amendement ne l'interdit nullement et aurait de plus pour conséquence d'obliger le locataire à payer ces travaux alors qu'il aurait peut-être pu les effectuer à un rythme lui convenant mieux.

L'amendement n<sup>o</sup> 41 a pour objet d'étendre de quatre à six mois le délai accordé pour réaliser une vente quand l'acquéreur recourt à un prêt. J'ai bien entendu ce qui a été dit tout à l'heure sur complexité des démarches à accomplir en vue d'obtenir des prêts,...

**M. Jean-Pierre Sueur.** Ça dépend pour qui !

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** ... mais je rappelle que ce délai a déjà été porté de deux à quatre mois par le Sénat. Il paraît désormais suffisant, d'autant qu'il peut être prolongé par un délai de quatre mois si le locataire notifie son intention de recourir à un prêt. Cela bloque donc la vente pendant huit mois. Il serait excessif de porter le délai total à dix mois !

La commission est également défavorable à l'amendement n° 42, qui est un amendement de conséquence.

L'amendement n° 15 vise à prévoir, dans les trois mois de la signature de l'acte authentique, la mise en œuvre de la procédure d'augmentation du loyer manifestement sous-évalué prévue par la loi du 6 juillet 1989.

Je rappelle que l'acquéreur qui souhaite acheter en bloc un immeuble doit proroger les baux en cours pour une durée de six ans. Cette prorogation reporte effectivement d'autant la possibilité, offerte par la loi de 1989, d'entamer une procédure de révision du loyer si celui-ci apparaît manifestement sous-évalué.

Toutefois, le dispositif proposé remet en cause une des règles fondamentales de la loi de 1989, à savoir que le loyer ne peut être réévalué avant le renouvellement du bail. Sur cette question, la commission a souhaité connaître l'avis du Gouvernement.

La commission est défavorable à l'amendement n° 43, qui tend à prévoir le versement d'une indemnité d'éviction au profit des locataires qui ne peuvent exercer leur droit de préemption.

Cet amendement avait déjà été présenté en première lecture et rejeté par le Sénat. La création d'une indemnité d'éviction par la loi de 1948 a déjà posé de très nombreux problèmes ; il n'est pas souhaitable d'en créer à nouveau.

L'amendement n° 44 tend à faire remonter dans la loi des dispositions qui figurent dans l'accord collectif de 1998, déjà étendu par décret.

Cet amendement avait été présenté en première lecture et rejeté par le Sénat. Notre assemblée souhaite, dans ce domaine, privilégier les accords collectifs. Sinon, la commission nationale de concertation, qui réunit les locataires et les propriétaires afin qu'ils s'entendent sur des dispositifs de protection, ne sert plus à rien ! Ils y sont parvenus en 1998 et de nouveau en 2005. Il faut donc laisser cette commission travailler et permettre l'extension la plus rapide possible de l'accord du 16 mars 2005.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il est dommage que M. le Premier ministre n'entende pas votre éloge des accords collectifs !

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Les amendements n°s 45 et 46 sont relatifs à la décote.

En première lecture, certains de nos collègues avaient déjà présenté un amendement semblable à l'amendement n° 46, et nous l'avions rejeté. Notre avis n'a pas changé. L'amendement alors déposé prévoyait le cas où le locataire revend son logement avec une décote, après l'avoir acheté à un prix qui, lui, ne comportait pas de décote. Ce problème pour le moins irritant n'est réglé ni dans l'amendement n° 45 ni dans l'amendement n° 46.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Ces amendements peuvent être sous-amendés !

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** En l'espèce, vous octroyez, monsieur Sueur, un avantage tout à fait injustifié au locataire qui ferait l'acquisition de son logement.

L'amendement n° 47, qui est relatif à l'organisation d'une enquête d'utilité publique, recueille de notre part un avis tout à fait défavorable.

Je ne comprends vraiment pas en quoi une enquête d'utilité publique pourrait être nécessaire. Une telle disposition n'existe pas pour les permis de construire, et c'est heureux car, si elle existait, nous ne pourrions plus rien construire depuis longtemps dans nos communes !

Au demeurant, un tel amendement avait déjà été présenté en première lecture et il avait été rejeté par le Sénat.

Pour les mêmes raisons, la commission est également défavorable à l'amendement n° 48.

L'amendement n° 14 tend à préciser que, en cas de nouvelle vente en bloc de l'immeuble pendant la période de six ans au cours de laquelle l'acquéreur s'est engagé à maintenir les locataires en place, le nouveau propriétaire n'est pas tenu de reprendre un nouvel engagement de six ans en faveur desdits locataires.

La proposition est certes sympathique, mais elle vide de sens la disposition que nous souhaitons voir adopter par le Parlement. Par conséquent, je vous demande, monsieur Cléach, de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, la commission y serait défavorable.

La commission est défavorable à l'amendement n° 49, qui est un amendement de conséquence.

Monsieur Cléach, nous vous demandons de bien vouloir retirer également l'amendement n° 13, qui tend à préciser que le nouveau droit de préemption institué au stade de la vente en bloc ne serait pas applicable aux avant-contrats passés sous forme authentique.

Cette disposition risque de poser de sérieux problèmes pour les promesses unilatérales de vente et elle est inutile pour les promesses synallagmatiques.

L'amendement n° 25 tend à prévoir que le droit de préemption s'applique aux opérations en cours, c'est-à-dire aux opérations relatives à un immeuble dans lequel un lot au moins n'a pas fait l'objet d'une vente. Il vise également à préciser que les dispositions de la loi s'appliquent aux congés pour vente non exécutés et aux offres de vente dont le local n'a pas fait l'objet d'une vente.

Cet amendement n'est pas cohérent avec le dispositif législatif que nous examinons. Il ne s'appliquerait pas au cas où il ne resterait que certains lots à vendre puisque, par définition, il a vocation à s'appliquer aux ventes en bloc. Pour ce cas précis, des dispositions existent déjà.

Par ailleurs, il vise à réglementer les congés pour vente, alors même que ce dispositif n'est pas du tout modifié par l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi. Nous estimons donc que cet amendement n'a pas sa place dans ce texte.

Enfin, par cohérence avec l'avis émis sur l'amendement n° 31, la commission est défavorable à l'amendement n° 17.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Pour les raisons que j'ai déjà indiquées, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 16.

Par ailleurs, nous avons choisi de retenir une durée de prolongation du bail de six ans, durée qui nous semble raisonnable. Les amendements n°s 34, 35 et 36 prévoient des durées excessives ; le Gouvernement y est donc défavorable.



Sur l'amendement n° 2, qui tend à porter de cinq à dix le nombre de logements à partir duquel s'applique le dispositif, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

S'inspirant de la même logique que celle que vient de développer le rapporteur, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 33. En effet, ce texte vise à protéger le locataire et non pas le local.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 9, nous avons l'impression qu'il ne permet pas de prendre en compte le cas des locataires soumis à la loi de 1948 ni celui des locataires des meublés. C'est la raison pour laquelle je demande à M. Cléach de bien vouloir le retirer.

Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 11, qui est un amendement de clarification et de précision.

S'agissant des amendements n°s 26, 27 et 28, le Gouvernement y est défavorable, car la notion d'« opération » nous paraît extrêmement floue et élargit considérablement le champ de ce texte.

Tout en comprenant bien la volonté que manifeste M. Cléach à travers l'amendement n° 10, le Gouvernement craint un risque de contentieux. Pour cette raison, je vous demande donc, monsieur le sénateur, de bien vouloir retirer cet amendement.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 30, il ne nous semble pas qu'une confusion puisse exister entre, d'une part, le diagnostic qui est décrit, à savoir le diagnostic simplifié, qui a été instauré par la loi SRU et qui est obligatoire avant toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de quinze ans, et, d'autre part, le dossier de diagnostic technique obligatoire lié aux ventes immobilières, qui est beaucoup plus complet.

La proposition de loi ne fait qu'étendre ce diagnostic au cas particulier des immeubles de moins de quinze ans lorsqu'ils comportent plus de dix logements et qu'ils sont destinés à être vendus en bloc.

En conséquence, je vous demande, monsieur Cléach, de bien vouloir retirer votre amendement.

En revanche, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 12 rectifié.

L'amendement n° 37, qui vise à organiser une procédure contradictoire avec l'ensemble des locataires de l'immeuble, a été rejeté en première lecture. Pour notre part, nous avons fait le choix de l'indépendance du diagnostiqueur. Pour cette raison, le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

S'agissant de l'amendement n° 38, le Gouvernement partage tout à fait les arguments avancés par la commission et fait même un pas supplémentaire en émettant un avis favorable.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je vous remercie, madame la ministre !

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** En revanche, comme le rapporteur, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 39, car il s'agit là d'une mesure superfétatoire.

S'agissant de l'amendement n° 40, les accords collectifs de 1998 et 2005 prévoient une procédure d'information sur les travaux qu'il conviendrait d'entreprendre sur les immeubles. Le prix de vente tient forcément compte de l'importance de ces travaux. En revanche, le fait de mettre à la charge du bailleur des travaux qui peuvent être réalisés et facturés trois

ans après le diagnostic, c'est-à-dire à un moment où des locataires auraient pu devenir propriétaires et où l'ancien bailleur aurait pu avoir perdu la propriété, nous semble juridiquement peu concevable et, en tout état de cause, anormal. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement y est défavorable.

Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement n° 41. En effet, nous avons fait passer le délai accordé pour réaliser une vente quand l'acquéreur recourt à un prêt de deux mois à quatre mois. Nous pensons qu'il s'agit là d'un délai raisonnable.

L'amendement n° 42 étant un amendement de conséquence, le Gouvernement y est défavorable.

Monsieur Cléach, nous avons franchement l'impression que l'adoption de l'amendement n° 15 diminuerait la protection des locataires, car celui-ci vise à déroger aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, qui est d'ordre public, en permettant la révision du loyer en dehors du renouvellement de bail. Le seul cas où une remise à niveau est possible est celui d'une sous-évaluation manifeste par rapport aux loyers de voisinage. C'est la fameuse procédure prévue au c de l'article 17 de ladite loi. Une procédure dérogatoire ne nous semble donc pas opportune. En conséquence, je vous demande, monsieur le sénateur, de bien vouloir retirer votre amendement.

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

**M. Laurent Bêteille, rapporteur.** La commission a le même avis.

**M. le président.** Veuillez poursuivre, madame la ministre.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** S'agissant de l'amendement n° 43, je dirai que nous avons pris le parti de raisonner en termes de protection du locataire, en maintenant celui-ci dans les lieux, afin de lui donner le temps nécessaire pour pouvoir trouver une solution s'il ne peut pas acheter, mais qu'il ne nous semble pas du tout raisonnable d'ajouter une indemnisation financière. Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 44, je rappelle que les accords collectifs prévoient une protection des locataires fragiles ici visés lorsque le bailleur leur donne congé. Mais nous sommes là dans un autre contexte puisqu'il s'agit de la vente en bloc d'immeubles qui conduit à changer de propriétaire. À ce niveau, aucun congé n'est donné aux locataires. Si cela doit ensuite se produire, en matière de congé vente, les accords collectifs ou la loi de 1989 prévoient la protection de certains locataires lorsque c'est dûment justifié. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

La question de la décote, que soulèvent les amendements n°s 45 et 46,...

**M. Jean-Pierre Sueur.** Après qu'elle eut été soulevée par MM. Cambon, Karoutchi et *tutti quanti* !

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** ... a fait l'objet de longs débats, aussi bien dans cet hémicycle qu'à l'Assemblée nationale. Ces dispositions ont été écartées, et le Gouvernement y demeure défavorable.

Quant à la procédure de l'enquête d'utilité publique, elle nous semble lourde et dissuasive. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur les amendements n°s 47 et 48.

L'amendement n° 14 vise à introduire la possibilité d'échapper très facilement aux mesures protectrices prévues dans la proposition de loi et d'en contourner les obligations. En conséquence, monsieur Cléach, le Gouvernement vous demande de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, il émettrait un avis défavorable.

En revanche, le Gouvernement est favorable à l'amendement rédactionnel n° 3 de la commission.

Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 49, qui est un amendement de conséquence.

Pour les mêmes raisons que celles qui ont été avancées par M. le rapporteur, le Gouvernement demande à M. Cléach de bien vouloir retirer l'amendement n° 13.

La mesure visée à l'amendement n° 25 présente un caractère rétroactif puisqu'elle remet en cause des opérations partiellement réalisées comme des congés pour vente régulièrement délivrés avant la promulgation de la loi. Cela ne nous paraît pas réaliste et poserait, de surcroît, des problèmes juridiques complexes. En conséquence, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

Enfin, le Gouvernement est également défavorable à l'amendement n° 17.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 16.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 34.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 35.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 36.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote sur l'amendement n° 2.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je veux avancer une dernière fois quelques arguments sur cette question du seuil, car j'ai bien noté, madame la ministre, que vous vous en remettiez à la sagesse du Sénat.

Un accord s'était fait à l'Assemblée nationale pour abaisser ce seuil à cinq logements, au lieu de dix. Le retour au seuil de dix logements qui nous est proposé par la commission peut s'expliquer par le souci de protéger les propriétaires personnes physiques. Il reste que le premier objet de cette proposition de loi est de protéger les locataires ou occupants de bonne foi contre les pratiques spéculatives des investisseurs immobiliers. Ces pratiques peuvent autant concerner des petits immeubles que des immeubles constitués d'un nombre de logements plus important.

M. le rapporteur indique que le phénomène des ventes en bloc est, dans l'immense majorité des cas, le fait de propriétaires institutionnels. J'observe toutefois qu'il n'existe aucune étude statistique permettant d'évaluer le nombre d'immeubles comprenant de cinq à dix logements et la qualité de leur propriétaire.

L'Assemblée nationale a retenu, en première et deuxième lecture, le seuil de cinq logements. Je rappelle que le texte initial issu des conclusions de la commission des lois de l'Assemblée nationale prévoyait que le nouveau droit de préemption exercé dans le cadre d'une vente à la découpe serait applicable à tout immeuble, quel que soit le nombre de logements que comporte ce dernier. Comme je viens de

le dire, cette solution présentait l'inconvénient de soumettre au droit de préemption nouvellement institué les très petits immeubles détenus par des personnes physiques.

Dans ces conditions, il ne paraît pas utile d'appliquer à des derniers le droit de préemption institué par la présente proposition de loi, et c'est la raison précise pour laquelle l'Assemblée nationale a fixé à cinq logements le seuil à partir duquel un immeuble vendu en bloc pourra faire l'objet du nouveau droit de préemption.

J'ajouterai, mes chers collègues, un argument complémentaire.

J'ai relu les débats de la première lecture au Sénat. Tout à l'heure, évoquant une proposition amendement relative à la décote, vous m'avez dit, monsieur le président de la commission, monsieur le rapporteur, qu'elle émanait de quelques individus, mais que, finalement, il n'avait pas été adopté.

On avait presque le sentiment qu'il s'agissait de personnes un peu... marginales. Bien entendu, aucun sénateur n'est marginal ! Loin de moi une telle idée ! (*Sourires.*) En tout cas, on avait l'impression qu'il s'agissait d'une initiative plus ou moins erratique, imprévue, survenue un peu par hasard, par le fait de quelque volonté individuelle.

Or le sous-amendement en question, n° 57 rectifié, examiné en première lecture, qui visait à remplacer les mots « dix logements » par les mots « cinq logements », a, par exemple, été cosigné par M. Goujon, dont j'ai cru comprendre qu'il était l'un des hauts responsables de l'UMP à Paris.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Exactement !

**M. Jean-Jacques Hiest,** *président de la commission des lois.* Ce n'est pas l'UMP de Paris qui rédige la loi !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Certes, monsieur le président de la commission, mais, s'agissant d'un sujet qui intéresse au premier chef la ville de Paris, il me semble quand même qu'un sous-amendement défendu par un élu de l'UMP à Paris ne peut pas être considéré comme totalement négligeable. Ce serait faire injure à ce collègue.

M. Karoutchi compte également parmi les signataires de ce sous-amendement. Je ne suis pas un spécialiste, mais M. Madec vient de me rappeler que M. Karoutchi est président du groupe du même parti au sein de la région d'Île-de-France, qui est précisément la plus concernée.

Ne voulant vexer aucun des autres signataires de ce sous-amendement, je les citerai tous : M. Cambon, Mme Hermange, Mme Procaccia et M. Houel.

Madame la ministre, j'ai été très intéressé par l'explication qu'avait apportée en séance publique, ici même, M. Cambon, qui connaît bien le sujet en tant qu'élu du Val-de-Marne. Voici ce qu'il disait : « Je considère, avec nombre de mes collègues,... » – nombre de ses collègues plus un certain nombre d'autres collègues, cela finit par faire du nombre, monsieur le président de la commission, et, à cet égard, madame la ministre, je comprends que vous vous en soyez prudemment remise à la sagesse du Sénat – « ...que le seuil de dix logements risque de vider la loi de sa substance. »

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Eh oui !

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est lui qui le dit, ce n'est pas nous !

Il poursuit : « C'est pourquoi nous invitons le Sénat à revenir aux propositions de l'Assemblée nationale en retenant le seuil de cinq logements. En effet, dans les communes

de la petite couronne, on trouve de nombreux immeubles comprenant entre cinq et dix logements, notamment les immeubles R+4 qui sont constitués de deux appartements par étage. Les ventes à la découpe y sont fréquentes. »

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Eh oui !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je pense que notre collègue parlait ainsi avec beaucoup de sagesse, une sagesse à laquelle, je l'espère, mes chers collègues, vous rendrez hommage par votre vote.

**M. le président.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour explication de vote.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Au fond, les sénateurs de Paris et de la région parisienne, très au fait de la réalité de ces ventes en bloc, s'accordent pour considérer que, dès lors qu'on possède entre cinq et dix lots à Paris et en proche couronne, on n'est pas un petit propriétaire qu'il faudrait veiller à ne pas pénaliser. Il s'agit en effet, compte tenu du prix du mètre carré dans la région, de patrimoines considérables. En réalité, entre cinq et dix logements, nous sommes bien en présence d'opérations spéculatives.

Vu l'évolution que l'on constate actuellement, sont menacés beaucoup d'immeubles appartenant à la Caisse des dépôts et consignations, à la Banque de France, etc. Et, très souvent, il s'agit non pas de grands immeubles haussmanniens, comme vous pourriez le penser, mais d'immeubles de catégorie légèrement inférieure, qui comptent effectivement entre cinq et dix logements.

Aussi, il serait sage que vous vous fiez à la connaissance qu'ont de cette question les députés et les sénateurs de Paris et de la région parisienne, en conservant ce seuil de cinq logements. La situation qu'ils décrivent est, au demeurant, également observée dans les grandes villes de province.

**M. le président.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Je rappelle tout de même que c'est le Sénat dans son ensemble qui vote les textes débattus ici ! Évidemment, cela n'empêche pas que soient formulées des propositions. D'ailleurs, j'avais moi-même noté avec intérêt que M. Madec, dans sa proposition de loi, avait retenu un seuil de dix logements.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il a déposé un amendement pour le fixer à cinq ! Il a été convaincu par M. Karoutchi ! *(Sourires.)*

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Il n'en demeure pas moins que sa proposition initiale portait sur dix logements ! Cela prouve bien qu'entre cinq et dix, il peut y avoir débat.

De surcroît, l'Assemblée nationale a maintenu le seuil de dix logements quand il s'agit de sociétés civiles immobilières, ce qui nous paraît assez bizarre. En tout état de cause, il y a un problème de coordination et de logique.

Chacun de nos collègues a le droit de déposer des amendements, mais il se trouve que leurs auteurs ne sont pas venus les défendre de nouveau ce soir.

**M. Jean-Pierre Sueur.** On se demande d'ailleurs bien pourquoi !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Ça, je l'ignore !

Par conséquent, la commission des lois estime qu'il faut fixer ce seuil à dix logements, aussi bien pour les SCI que pour les propriétaires individuels.

Cela étant, je reconnais qu'il peut y avoir un débat entre cinq et dix.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Tout à fait !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Ce n'est pas une question idéologique. Mais il faut aussi, de temps en temps, que le Sénat maintienne ses positions.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ce n'est pas un argument !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Le rapporteur nous a convaincus qu'en deçà de dix logements il s'agissait souvent d'un patrimoine familial...

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Pas du tout !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** ... et qu'il n'y avait aucune raison d'interdire à ces personnes de vendre leurs biens. Ce n'est pas de la vente à la découpe !

En fixant le seuil à cinq logements, vous interdirez la liquidation de successions, ce qui serait totalement injuste.

**Mme Janine Rozier.** Très bien !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 2.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 33.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Cléach, l'amendement n° 9 est-il maintenu ?

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Non, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 9 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 11.

*(L'amendement est adopté.)*

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 27.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 28.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Cléach, l'amendement n° 10 est-il maintenu ?

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Non, je le retire, monsieur le président, de même que l'amendement n° 30.

**M. le président.** Les amendements n° 10 et 30 sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n° 12 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 37.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 38.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est une satisfaction ! (*Sourires.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 39.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 41.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 42.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Monsieur Cléach, l'amendement n° 15 est-il maintenu ?

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Oui, monsieur le président.

Cet amendement vise à appliquer la procédure de révision des loyers manifestement sous-évalués, telle qu'elle est prévue par les textes antérieurs. En effet, je considère que la prorogation pour six ans d'un bail en cours correspond à un véritable renouvellement. Dès lors qu'il y a renouvellement, il est permis d'appliquer la procédure de révision des loyers s'ils sont manifestement sous-évalués. Par équivalence des formes, je considère qu'elle devrait pouvoir s'appliquer dans le cas visé à l'article 1<sup>er</sup> du présent texte.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Lorsque cet amendement a été présenté tout à l'heure, j'avais sollicité l'avis du Gouvernement, la commission ayant écouté avec beaucoup d'attention les explications de notre collègue Cléach. Effectivement, la question qu'il soulève est légitime et l'on ne pouvait pas l'éluder.

Toutefois, la commission tient à maintenir l'équilibre recherché par la loi du 6 juillet 1989, qui est parvenue à apaiser les relations entre les propriétaires et les locataires et à fixer les droits et les obligations qui incombent aux uns et aux autres. Personne n'a intérêt à remettre en cause cet équilibre. Rappelez-vous tous les textes qui se sont succédé auparavant, les uns remplaçant les autres.

Vraiment, il ne nous paraît pas opportun de modifier cette règle fondamentale posée la loi de 1989 aux termes de laquelle le loyer ne peut être réévalué avant le renouvellement du bail.

**M. le président.** La parole est à Mme la ministre déléguée.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Pour deux raisons, le Gouvernement est très défavorable à votre amendement, monsieur Cléach : d'une part, comme l'a excellemment dit M. le rapporteur, il tend finalement à remettre en cause la loi de 1989, ce qui pourrait avoir des conséquences sur d'autres baux ; d'autre part, s'il était adopté, nous échouerions à atteindre l'objectif que nous avons assigné au présent texte. En effet, si l'on permet que le loyer soit augmenté, le locataire partira plus vite parce qu'il n'aura peut-être pas les moyens d'en assumer la charge. Or l'idée est quand même de lui permettre de rester un certain temps dans son logement.

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

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote sur l'amendement n° 44.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je ne veux pas répéter indéfiniment ni filer la métaphore plus que de raison, mais enfin, il était quelque peu étrange, mes chers collègues, d'entendre M. le rapporteur, puis Mme la ministre nous faire un éloge appuyé des accords collectifs.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Mais oui !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Dans le contexte actuel, tout cela est très intéressant et aurait pu inspirer tel ou tel personnage.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Me permettez-vous de vous interrompre, monsieur le sénateur ?

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je vous en prie, monsieur le rapporteur.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, avec l'autorisation de l'orateur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** J'entends bien tout ce que nous dit M. Sueur. Mais il existe, de par les textes, une Commission nationale de concertation. C'est la priver de son rôle, la vider de tout son sens, et désavouer toutes les organisations qui y siègent – aussi bien celles qui représentent les bailleurs que celles qui représentent les locataires – que de vouloir se substituer à elle et de ne pas tenir compte de ses conclusions.

À partir du moment où cette commission existe, il me paraît logique de lui laisser faire son travail afin qu'elle puisse rendre un arbitrage entre les positions des uns et des autres. Sinon, il faut la supprimer tout de suite !

**M. le président.** Veuillez poursuivre, monsieur Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je voulais simplement faire observer que, si nous avons un grand respect pour la commission et les accords collectifs, il peut apparaître nécessaire au législateur – nous nous trouvons ici dans cette fonction – d'inscrire un certain nombre de garanties dans la loi, nonobstant ce qui figure dans les accords. Ce n'est pas parce que quelque chose a été évoqué dans un accord collectif qu'il devient impossible de l'inscrire dans la loi.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Absolument !

**M. Jean-Pierre Sueur.** D'ailleurs, la méthode qui consiste, dans un premier temps, à rechercher l'accord, puis, dans un second temps, à inscrire les conclusions de cet accord dans la loi permet d'éviter quelques écueils. L'actualité est, à cet égard, particulièrement éloquente.

Dès lors que se développe le phénomène des ventes à la découpe et que cela a des conséquences très douloureuses pour un certain nombre de locataires qui se trouvent finalement exclus des lieux, et même si notre propos est ici d'accroître les garanties des locataires en général, nous pensons qu'il est nécessaire d'inscrire dans la loi – c'est notre position, et vous ne la partagez peut-être pas – une protection particulière pour les personnes handicapées ou les personnes âgées qui ont de faibles ressources.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** C'est prévu !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Cela figure dans les accords, mais pas dans la loi !

Or le fait, pour une personne handicapée physique ou mentale, donc en grande difficulté, d'apprendre qu'elle est obligée de quitter les lieux est une situation particulière-

ment traumatisante. Certaines associations défendant les personnes handicapées souhaiteraient d'ailleurs que cela soit écrit dans la loi.

Donc, nous n'avons rien contre les accords collectifs, bien au contraire, mais nous pensons qu'il serait souhaitable d'inscrire ces dispositions dans la loi.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Absolument !

**M. le président.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* Je serais d'accord avec vous si ces accords collectifs ne relevaient pas du domaine réglementaire. Or ils ont été étendus par décret.

Au surplus, vous prétendez insérer dans la proposition de loi une nouvelle définition du handicap alors qu'il en existe déjà une dans la loi sur le handicap de 2005, laquelle permet de savoir très exactement quelles personnes peuvent se prévaloir de la qualité de handicapé. Ce n'est pas la peine de revenir sur ce point !

Ajouter une nouvelle définition du handicap par rapport à ce qui existe dans la loi de 2005 et dans les accords collectifs, étendus par décret, serait une drôle de façon, vous l'avouerez, de faire la loi.

D'ailleurs, un certain nombre de personnages, quelquefois éminents, qui ont protesté contre la vente à la découpe, sont justement protégés par les accords collectifs...

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ce sont des citoyens malgré tout !

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* ... et par le décret, en raison de leur âge. C'est notamment le cas d'une actrice célèbre.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Mme Jeanne Moreau est au-dessus du plafond !

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 45.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 46.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 47.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Cléach, l'amendement n° 14 est-il maintenu ?

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Oui, monsieur le président.

Je me place dans la position d'un acquéreur qui achète un immeuble entier. Cet acquéreur souscrit les engagements locatifs de six ans, et au bout de cinq ans, sans attendre la sixième année pour réaliser sa vente à la découpe au profit des locataires, il revend en bloc l'immeuble à un autre investisseur ou à un propriétaire qui veut effectuer un placement immobilier.

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* Cela peut arriver au bout de six mois !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Effectivement, mais je prends le cas où la revente a lieu après cinq ans ; c'est important pour la cohérence de mon argumentaire. Le problème qui se pose est encore plus flagrant, mais il est évident que le raisonnement vaut également si la revente en bloc a lieu au bout de trois ans.

J'ai bien entendu tout à l'heure Mme le ministre et M. le rapporteur dire que les durées devaient être fixées à six ans et non pas à neuf ou douze ans. Or, si la précision contenue dans cet amendement n'est pas apportée, lorsque l'acquéreur en bloc initial revendra à l'intérieur de la période de six ans, le nouvel acquéreur en bloc sera contraint de reprendre un engagement locatif de six ans, ce qui peut aboutir à un total de près de douze ans.

À mes yeux, la cohérence exige que cet amendement soit adopté.

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 3.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 49.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Cléach, l'amendement n° 13 est-il maintenu ?

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Non, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 13 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 25.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 17.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>, modifié.

*(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** L'amendement n° 50, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article premier, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la première phrase du troisième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quatre mois ».

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Si vous me le permettez, monsieur le président, je souhaiterais rectifier cet amendement. En effet, comme vous l'aurez remarqué, nous avons visé, dans cet amendement, la première phrase du troisième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351. Or il s'agit non pas du troisième alinéa, mais du deuxième alinéa.

Je tiens à cet égard à remercier les services vigilants du Sénat, qui ont remarqué cette erreur de référence. Je dois avouer que, à mon grand regret, je ne m'en étais pas moi-même rendu compte. *(Sourires.)*

Toujours est-il qu'il s'agit, vous l'aurez compris, d'un amendement de cohérence, comme les amendements n<sup>os</sup> 51 et 52, qui se trouvent ainsi d'ores et déjà défendus.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n<sup>o</sup> 50 rectifié, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, et ainsi libellé :

Après l'article premier, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n<sup>o</sup> 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quatre mois ».

L'amendement n<sup>o</sup> 51, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article premier, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la deuxième phrase du premier alinéa du II de l'article 15 de la loi n<sup>o</sup> 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n<sup>o</sup> 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « les deux premiers mois » sont remplacés par les mots : « les quatre premiers mois ».

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Cet amendement a été défendu, de même que l'amendement n<sup>o</sup> 52.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 52, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article premier, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A la fin de la deuxième phrase du troisième alinéa du II de l'article 15 de la loi n<sup>o</sup> 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n<sup>o</sup> 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « quatre mois » sont remplacés par les mots : « six mois ».

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Puisque la commission était défavorable à l'amendement dans son libellé initial, la logique veut qu'il en soit de même pour l'amendement n<sup>o</sup> 50 rectifié, qui ne comporte qu'une modification de forme.

La commission est également défavorable aux amendements n<sup>os</sup> 51 et 52.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Même avis, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 50 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 51.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 52.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

### Article 1<sup>er</sup> bis

I. – Après l'article 1584 du code général des impôts, il est inséré un article 1584 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 1584 bis. – Le conseil municipal peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière jusqu'à 0,5 % pour les mutations visées au 1<sup>o</sup> du 1 de l'article 1584, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« 1<sup>o</sup> La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant en des ventes par lots, déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n<sup>o</sup> 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n<sup>o</sup> 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n<sup>o</sup> 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2<sup>o</sup> La mutation porte sur un logement occupé ;

« 3<sup>o</sup> L'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition.

« En cas de manquement à l'engagement visé au 3<sup>o</sup>, les dispositions de l'article 1840 G *ter* sont applicables.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

II. – Après l'article 1594 F *quinquies* du même code, il est inséré un article 1594 F *sexies* ainsi rédigé :

« Art. 1594 F *sexies*. – Le conseil général peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement jusqu'à 0,5 %, si les conditions suivantes sont réunies :

« 1<sup>o</sup> L'opération consiste en des ventes par lots, déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n<sup>o</sup> 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n<sup>o</sup> 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n<sup>o</sup> 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2<sup>o</sup> La vente porte sur un logement occupé ;

« 3<sup>o</sup> L'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition.

« En cas de manquement à l'engagement visé au 3<sup>o</sup>, les dispositions de l'article 1840 G *ter* sont applicables.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

III. – Dans le I de l'article 1840 G *ter* du même code, après les mots : « publicité foncière », sont insérés les mots : « ou de taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière ».

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 19, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant le I de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le dernier alinéa de l'article 1115 du code général des impôts est ainsi rédigé :

« L'exonération des droits et taxes de mutation n'est pas applicable aux reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n<sup>o</sup> 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à

usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Il est intéressant de savoir que les opérations de vente réalisées par les marchands de biens sont exonérées de droits de mutation. J'ai noté que l'on nous avait annoncé par ailleurs quelques correctifs à tous ces dispositifs exorbitants dont bénéficient aujourd'hui les spéculateurs.

En effet, sous condition de réalisation des ventes dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition d'un bien, les marchands de biens disposent d'une exonération de droits de mutation pour le moins discutable.

À ma connaissance, rien, dans le projet de loi portant engagement national pour le logement, ne vient modifier cette situation.

Il nous est donc paru nécessaire de mettre en cause cette spécificité des opérations de vente à la découpe en suspendant, pour ce qui concerne leur réalisation, le bénéfice de l'exonération des droits de mutation.

**M. le président.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* Cet amendement est rattaché artificiellement au texte relatif aux ventes à la découpe alors qu'il vise en fait à remettre en cause des dispositifs fiscaux qui n'ont rien à voir avec ledit texte.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, je vous interroge, mais je pressens que l'avis de la commission est défavorable. *(Sourires.)*

**M. Laurent Béteille,** *rapporteur.* En effet, monsieur le président, la commission considère que cette disposition n'a pas sa place dans une proposition de loi concernant la vente à la découpe. Par conséquent, elle émet un avis défavorable.

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

**Mme Catherine Vautrin,** *ministre déléguée.* Le Gouvernement estime qu'il faut conserver l'équilibre qui a été trouvé depuis la loi de finances pour 2005, c'est-à-dire permettre le déroulement normal des travaux de rénovation par les marchands de biens. Il est donc important de ne pas descendre au-dessous des deux ans.

Il ne faut pas non plus, par une augmentation, donner un signal qui encouragerait une spéculation.

Par conséquent, le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 19.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 4, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Remplacer le deuxième alinéa (1°) du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1584 bis du code général des impôts par trois alinéas ainsi rédigés :

« 1° La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :

« a) soit en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection

des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« b) soit en la vente d'un ou plusieurs lots, consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi, du droit de préemption prévu à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille,** *rapporteur.* Comme j'en ai fait état au cours de la discussion générale, l'Assemblée nationale a réécrit le dispositif concernant l'incitation fiscale. Cependant, il nous paraît que cette réécriture rend les dispositions plus restrictives. Il n'y a aucune raison juridique, ni même économique, d'exclure de ce dispositif les lots acquis postérieurement à la mise en copropriété de l'immeuble consécutive à l'exercice d'un droit de préemption.

L'objet de cet amendement est donc de rétablir cette disposition au profit des acquéreurs de lots ultérieurs.

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

**Mme Catherine Vautrin,** *ministre déléguée.* Je tiens à saluer particulièrement la qualité de la réécriture effectuée par la commission des lois : avis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 4.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 18, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du 3° du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1584 bis du code général des impôts, remplacer le chiffre :

six

par le chiffre :

neuf

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Il s'agit de prolonger la durée de préservation du caractère locatif des logements concernés par les opérations de congé-vente, en portant à neuf ans au lieu de six ans la période minimale ouvrant droit à la minoration des droits de mutation.

C'est pour favoriser l'existence d'un parc locatif accessible aux demandeurs recensés que nous vous invitons à adopter cet amendement.

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

**M. Laurent Béteille,** *rapporteur.* La durée de six ans qui a été retenue dans cette proposition de loi nous paraît suffisante.

Il s'agit d'inciter les propriétaires de biens occupés à ne pas délivrer de congé pendant cette période aux locataires en place et, le cas échéant, à remettre leur bien en location. Or, si nous fixons une durée trop longue, en l'occurrence neuf ans – cette assemblée a déjà raccourci le délai dans d'autres situations – la disposition risque de manquer l'objectif recherché et d'être contre-productive.

En effet, le propriétaire qui se verrait empêché de disposer de son bien pendant une longue période pourrait être enclin à effectuer, dès l'acquisition du lot, les démarches nécessaires pour le libérer de toute occupation et le locataire ne serait pas protégé.

Par conséquent, si l'intention qui le sous-tend est louable, l'amendement aurait des incidences négatives.

C'est la raison pour laquelle la commission émet un avis défavorable.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Le Gouvernement émet un avis défavorable pour les mêmes raisons.

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 5, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Supprimer l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1584 *bis* du code général des impôts.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Il s'agit de supprimer un renvoi qui est inutile et qui risque de conduire à une interprétation juridique délicate.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Avis favorable sur cet amendement de cohérence.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 5.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 6, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Remplacer le deuxième alinéa (1°) du texte proposé par le II de cet article pour l'article 1594 F *sexies* du code général des impôts par trois alinéas ainsi rédigés :

« 1° La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :

« a) soit en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« b) soit en la vente d'un ou plusieurs lots, consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi, du droit de préemption prévu à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Cet amendement est semblable à l'amendement n° 3.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Favorable.

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

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 20, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du 3° du texte proposé par le II de cet article pour l'article 1594 F *sexies* du code général des impôts, remplacer le chiffre :

six

par le chiffre :

neuf

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 18.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 20.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 7, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Supprimer l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article 1594 F *sexies* du code général des impôts.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** C'est un amendement de cohérence.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 7.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 8, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le III de cet article :

III. – Dans la première phrase du I de l'article 1840 G *ter* du même code, les mots : « ou de taxe de publicité foncière » sont remplacés par les mots : « , de taxe de publicité foncière ou de taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 8.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 53, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

... – Les pertes de recettes pour les collectivités locales concernées sont compensées à due concurrence par une



augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

... – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux tarifs visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** J'ai déjà présenté cet amendement lors de mon intervention au cours de la discussion générale.

Cette proposition de loi tend à créer des incitations fiscales à la charge des collectivités locales.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Oui !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il est logique que les défenseurs des collectivités locales que nous sommes en tirent la conséquence. Nous proposons donc que la dotation globale de fonctionnement desdites collectivités soit augmentée à due concurrence.

M'efforçant, chaque fois que c'est possible, de m'appuyer sur des interlocuteurs ou des auteurs susceptibles de vous convaincre, je veux vous citer un extrait du rapport écrit de M. Decocq, rapporteur de ce texte à l'Assemblée nationale, et qui – que je sache ! – n'a pas encore adhéré au parti socialiste :

« La mesure fiscale, dans la mesure où elle sera décidée par la collectivité locale, sera à sa charge sous la forme d'une minoration de ses recettes. Dans le contexte actuel d'augmentation des dépenses à la charge des collectivités locales, il peut paraître douteux que les collectivités décident volontairement de diminuer le montant d'une recette fiscale qui leur avait été attribuée en 1983 pour compenser un transfert de charges. La réforme mise en œuvre depuis quelques années en ce qui concerne les droits d'enregistrement sur les mutations à titre onéreux a permis d'établir des taux uniformes. Cette réforme avait été justifiée par le constat selon lequel les collectivités utilisaient peu la faculté qui leur était alors reconnue d'abaisser les taux des droits d'enregistrement. La nouvelle faculté qui leur sera donnée sera-t-elle plus utilisée parce qu'elle concernera les ventes par lots ? »

Vous voyez à quel point le rapporteur de l'Assemblée nationale est dubitatif !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Très bien !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Pour le rassurer, et pour apaiser les craintes des collectivités territoriales, monsieur Cléach, il serait très opportun – et nous serions pleinement dans notre rôle – que le Sénat apporte cette précision en faveur des communes de ce pays, alors même que le rapporteur de l'Assemblée nationale l'a appelée de ses vœux.

C'est pourquoi nous vous proposons, mes chers collègues, de voter notre amendement. Je crois que tous les élus locaux vous en seront très reconnaissants.

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

**M. Laurent Béteille,** rapporteur. De deux choses l'une : ou bien le dispositif est général et automatique, auquel cas il doit être compensé ; ou bien la décision d'exonérer ou de ne pas exonérer est à la discrétion des collectivités territoriales et, dans ce cas, elle relève de leur budget.

Si nos collègues avaient déposé un amendement tendant à généraliser le dispositif et à le compenser, je l'aurais compris, car il aurait présenté l'avantage de la cohérence. Mais pour des décisions qui résultent de l'initiative des collectivités territoriales, il n'a jamais été prévu de compensation. En

effet, la compensation signifierait que les collectivités proposent un dispositif favorable avec des fonds dont elles n'ont pas la gestion, ce qui ne serait pas très logique !

C'est donc à mon grand regret que la commission se doit d'émettre un avis défavorable sur cet amendement.

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

**Mme Catherine Vautrin,** ministre déléguée. Jusqu'à maintenant, il n'est pas d'usage que l'État compense les mesures décidées par une délibération des collectivités locales.

Vous ne serez pas surpris si je vous dis que je n'ai pas l'intention de changer cet usage ce soir ! Autrement dit, le Gouvernement émet un avis tout à fait défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour explication de vote.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je soutiens cet amendement.

En effet, on peut tenir un raisonnement diamétralement inverse suivant lequel l'État pousse les collectivités à engager des dépenses supplémentaires sans lesquelles la loi ne serait appliquée que très rarement. Il paraît donc normal de s'interroger sur le financement d'une obligation créée par la loi.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 53.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup> bis, modifié.

*(L'article 1<sup>er</sup> bis est adopté.)*

#### Article additionnel après l'article 1<sup>er</sup> bis

**M. le président.** L'amendement n° 1, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Après l'article 1<sup>er</sup> bis, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 1115 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois le délai mentionné à l'alinéa précédent est porté à six ans lorsque l'acquéreur a pris l'engagement prévu au A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. »

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Par cet amendement, je souhaitais rendre service au Gouvernement et rechercher une cohésion fiscale concernant le régime des marchands de bien.

Mais ayant entendu les propos tenus par M. le président de la commission des lois et n'étant pas suicidaire, je préfère le retirer ! *(Sourires.)*

**M. Jean-Jacques Hyest,** président de la commission des lois. C'est raisonnable !

**M. le président.** L'amendement n° 1 est retiré.

#### Article 3

I. – Non modifié

II. – Le cinquième alinéa (a) de l'article 25-1 de la même loi est ainsi rédigé :

« a) Dans le septième alinéa du II, les mots : « ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa

de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation » ne sont pas applicables ; ».

**M. le président.** L'amendement n° 21, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant le I de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... – A. Le premier alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« Le bailleur peut donner congé à son locataire pour un motif sérieux et légitime concernant l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le bailleur personne physique peut aussi donner congé à son locataire en justifiant celui-ci par sa décision de reprendre le logement comme résidence principale ou par la vente du logement. Dans ce cas, le congé vaut offre de vente. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. »

B. La première phrase du deuxième alinéa du même texte est ainsi rédigée : « Le délai de préavis est égal à un mois par année de présence dans le logement, chaque année commencée comptant pour une. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Cet amendement reprend l'une des positions essentielles que nous avons adoptées lors de la première lecture de cette proposition de loi.

Le paragraphe I de l'article 15 de la loi de 1989 est ainsi rédigé : « Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. »

Nous proposons que les droits des locataires soient renforcés à travers une fixation plus juste du délai de préavis fondée sur le principe d'un mois par année de présence dans le logement.

Une telle démarche dans le cadre du droit existant permettrait de donner à ce préavis une durée minimale de six mois et de tenir compte de manière plus significative de l'ancienneté des locataires, en particulier des plus âgés d'entre eux.

L'allongement du préavis permettrait notamment d'éviter des risques de rupture du parcours résidentiel des personnes concernées et de mieux définir une solution de relogement.

C'est bien parce que la proposition de loi dont nous débattons doit d'abord veiller à préserver les droits des locataires que nous vous invitons à adopter cet amendement.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Je rappelle que cet amendement a été repoussé par le Sénat en première lecture.

Par ailleurs, j'ai largement souligné combien la commission est attachée à l'équilibre et à la stabilité juridique des dispositions régissant les droits et obligations des propriétaires et des locataires, résultant des lois de 1986 et de 1989.

Par conséquent, la commission confirme son avis défavorable sur cet amendement.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Même avis que la commission.

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 54, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par le 3° du I de cet article pour compléter le dernier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, remplacer le mot :

obligations

par le mot :

dispositions

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Afin d'assurer la protection la plus large au bénéfice du locataire, et conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation, il convient de prendre en compte, dans les accords collectifs étendus par décret, non pas leurs seules conditions obligatoires, mais l'ensemble de leurs dispositions, de sorte que le non-respect d'une seule d'entre elles suffise à entraîner la nullité du congé.

Il est proposé de prolonger les avancées réalisées à l'article 3 de la proposition de loi ; rappelons que le Sénat a complété et renforcé la portée du dispositif de cet article.

En effet, il est prévu dorénavant une nullité obligatoire, et non pas seulement facultative, du congé pour vente délivré en violation des dispositions d'un accord collectif de location rendu obligatoire par décret.

A été instituée également une nullité de plein droit pour tout congé pour vente qui serait délivré par le bailleur en méconnaissance de l'engagement de maintien des baux en cours pour une durée de six ans pris lors de l'acquisition de l'immeuble en bloc.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Je comprends mal la portée de cet amendement.

Il vise à prévoir que la violation de toute disposition d'un accord collectif obligatoire est sanctionnée par la nullité du congé. Mais comment pourrait-on sanctionner le non-respect d'une disposition qui n'aurait pas un caractère obligatoire ?

C'est pourquoi le terme « obligations » de la proposition de loi me paraît adéquat et j'avoue que cette sémantique m'échappe.

La commission émet un avis défavorable.

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

**Mme Catherine Vautrin**, *ministre déléguée*. Je ne vois pas non plus comment un bailleur qui n'aurait pas respecté des dispositions facultatives – qu'il est, par définition, libre de ne pas appliquer –, pourrait être sanctionné, notamment par la nullité automatique du congé.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

**M. le président**. La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote.

**M. Jean-Pierre Sueur**. Monsieur le rapporteur, je ne saisis pas votre logique : si faire référence aux dispositions des accords collectifs étendus par décret vous pose un problème, c'est bien que vous établissez une distinction, dans le texte des accords collectifs, entre les obligations et les « autres » dispositions.

Je voudrais donc savoir quelle est la portée juridique des dispositions qui ne sont pas des obligations. Vos propos donnant à penser qu'elles n'en ont pas, il est permis de se demander quelle est leur utilité et à quoi il sert de les faire figurer dans lesdits accords.

**M. le président**. Je mets aux voix l'amendement n° 54.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président**. L'amendement n° 29, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après le I de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en cas de non respect des obligations d'information collective des locataires mentionnées à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine**. La précision que nous souhaitons apporter à la rédaction de l'article 15 de la loi de juillet 1989 procède, pour l'essentiel, de la jurisprudence portant sur les contentieux relatifs aux opérations de congé-vente.

En effet, le défaut d'information collective des locataires a été retenu comme motif de nullité des congés tant par la Cour de cassation que par la cour d'appel de Paris. Ces décisions, de portée juridique incontestable, doivent, à notre sens, trouver une traduction dans les termes de la loi dont nous débattons. C'est donc en nous appuyant sur les dispositions existantes et sur les avancées du droit permises par la jurisprudence que nous vous invitons à adopter cet amendement.

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

**M. Laurent Bêteille**, *rapporteur*. Cet amendement conforte deux formules juridiques que nous avons voulues autonomes, conformément d'ailleurs au dispositif prévu par le Sénat en première lecture.

Il y a, d'une part, un droit de préemption au stade de la vente en bloc, créé à l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, et, d'autre part, un droit de préemption en cas de congé pour vente, en vertu de l'article 15 de la loi de 1989. Chacune de ces préemptions obéit à des obligations propres, intervient dans des conditions particulières,

dans des situations différentes et, par conséquent, nous souhaitons maintenir la cohérence de chacun de ces dispositifs.

L'avis de la commission est défavorable.

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

**Mme Catherine Vautrin**, *ministre déléguée*. Le Gouvernement suit cet avis défavorable.

**M. le président**. Je mets aux voix l'amendement n° 29.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président**. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 22, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« III. – Le bailleur personne physique ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante ans ou dont les ressources annuelles sont inférieures à deux fois le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée.

« Les mêmes dispositions sont applicables, sans condition d'âge, à toute personne bénéficiant du droit à pension visé à l'article L. 341-1, de l'attribution de l'allocation visée aux articles L. 821-1 à L. 821-7 du code de la sécurité sociale ou atteinte d'une affection de longue durée.

« Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bénéficiaire de la reprise est une personne âgée de plus de soixante ans et ses ressources annuelles sont inférieures à deux fois le montant annuel du salaire minimum de croissance ou toute personne bénéficiant, sans condition d'âge, du droit à pension visé à l'article L. 341-1, de l'attribution de l'allocation visée aux articles L. 821-1 à L. 821-7 du code de la sécurité sociale ou atteinte d'une affection de longue durée.

« L'âge du locataire et la situation du bénéficiaire de la reprise sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de la notification du congé. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine**. Je sais que la commission et le Gouvernement ne sont pas favorables à cet amendement, mais je tiens néanmoins à le présenter. Il vise en effet à renforcer les droits des locataires, notamment en évitant que les congés pour vente et les ruptures de bail ne frappent les ménages les plus vulnérables.

En l'absence d'une capacité de financement propre, comment les locataires âgés de soixante-dix ans et plus, invités à faire jouer leur droit de préemption, pourraient-ils obtenir un prêt d'un établissement de crédit ? La même

remarque vaut, bien entendu, pour des personnes plus jeunes, hélas frappées d'un handicap ou atteintes d'une affection.

La loi doit protéger quand la seule application des règles du marché tend à exclure.

Certes, cette question a fait l'objet d'une négociation, ainsi que cela a été rappelé, entre les représentants des locataires et ceux des bailleurs privés. Cette concertation a abouti à un accord tendant, autant que faire se peut, à éviter que les ménages les plus exposés soient victimes de difficultés majeures pour se loger, mais nous estimons nécessaire d'en traduire le résultat dans la loi.

Le Sénat s'honorerait en adoptant cet amendement eu égard à la grande sensibilité de nos concitoyens au problème posé par l'exclusion sociale des plus modestes et des plus vulnérables.

**M. le président.** L'amendement n° 55, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après le I de cet article insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... Le III de l'article 15 de la même loi est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux alinéas précédents, lorsque le bailleur vend par lots un immeuble de plus de cinq logements, que ces logements soient loués ou non et quel que soit leur statut locatif, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans ou dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'égard de tout locataire placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. Pour les autres locataires, le congé pour vendre le logement ne peut être donné avant un délai de trois ans après la mise en copropriété de l'immeuble et l'individualisation du lot qu'ils occupent. »

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Cet amendement traduit notre volonté de résoudre la situation des personnes fragiles.

Il a pour objet de protéger contre le congé pour vente toutes les personnes en situation de faiblesse ou connaissant de graves difficultés. Dans le processus de relogement, ces personnes sont les plus vulnérables, car elles n'auront pas la possibilité de recourir à l'emprunt pour acquérir le logement qu'elles occupent. Pour les autres locataires, il convient de prévoir le bénéfice d'un délai supplémentaire par rapport à la situation actuelle.

Nous vous savons peu favorables à cet amendement, mais nous nous efforçons de vous convaincre sachant que la réflexion peut toujours évoluer.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** La commission est défavorable à ces deux amendements, qui ont déjà été présentés et rejetés en première lecture.

S'agissant de l'amendement n° 22, je me bornerai à répéter, d'une part, qu'il ne faut pas décourager les propriétaires et notamment les bailleurs privés de mettre leur bien en location, d'autre part, que la loi de 1989 prévoit déjà plusieurs hypothèses où le renouvellement ne peut être refusé. Elle est parvenue à un équilibre qui nous paraît suffisant et l'alourdir risque d'être contreproductif.

Pour ce qui est de l'amendement n° 55, je préciserai simplement que, l'accord de 1998 ayant été rendu obligatoire, la commission ne juge pas nécessaire de prévoir sa reprise dans la loi.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** La proposition qui nous est soumise par le biais de ces deux amendements alourdirait considérablement les obligations du bailleur en cas de congé délivré à une personne de plus de soixante ans, à faibles ressources ou handicapée. Elle serait en outre de nature à décourager les bailleurs, surtout les petits bailleurs personnes physiques, et s'avérerait, finalement, contraire à l'objectif visé puisqu'elle se traduirait par la disparition d'une part importante du patrimoine locatif.

Pour toutes ces raisons le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 22.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 55.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 23, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon-Poinat, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 18. – Dans la ou les zones géographiques où la situation du marché immobilier résidentiel ou locatif présente une évolution anormale dans le niveau des loyers, le prix de vente des locaux d'habitation ou mixtes portant atteinte à la mixité sociale comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés, de l'éventuelle révision annuelle des contrats et suspendre la mise en vente par lots des logements d'habitation et mixtes. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Nous avons déjà présenté cet amendement lors de la première lecture. Il vise à permettre, dans un certain nombre de situations, la limitation de l'évolution des loyers.

Là encore, je ne me fais aucune illusion sur les avis que recueillera cet amendement, mais je tiens néanmoins à le présenter, car, ainsi que nous l'avons dit à plusieurs reprises, nous sommes dans une situation de crise grave.

Il y a urgence et, quand il y a urgence, il faut prendre des mesures un peu coercitives, au moins durant un certain temps. Notre amendement vise donc à réduire les tensions existant en matière de logement dans les zones et quartiers sensibles à la spéculation immobilière.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Il s'agit à nouveau d'un amendement déjà rejeté en première lecture.

S'agissant des loyers, je rappelle qu'il existe déjà des décrets de blocage qui en limite l'augmentation. Aller au-delà de cette mesure ne serait pas raisonnable et aurait un effet exactement opposé à celui que recherchent les auteurs de l'amendement : la quasi-disparition de l'offre locative, déjà très faible dans certains secteurs.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Encore une fois, cet amendement viserait à modifier l'équilibre que nous cherchons à mettre en place et, en ce qui concerne les mesures incitatives en matière de logement, vous aurez l'occasion d'en parler, dès demain, en examinant le projet de loi portant engagement national pour le logement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 23.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 3.

*(L'article 3 est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 3

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 57, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Toutefois, ce délai est porté à quatre mois lorsque le bien vendu est un immeuble indivis ou lorsqu'il s'agit de la première vente consécutive à la mise en copropriété. À titre transitoire, lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner concerne l'un ou l'autre de ces deux types de biens, le bénéficiaire pourra par simple demande formulée dans ce délai de quatre mois, prolonger son délai de préemption jusqu'au premier janvier 2008. »

La parole est à Mme Alima Boumediene-Thiery.

**Mme Alima Boumediene-Thiery.** Il s'agit par cet amendement d'instaurer un moratoire sur les ventes à la découpe jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

L'urgence commande d'agir au plus vite afin que l'entrée en vigueur de loi intervienne rapidement.

Or, au regard des modifications apportées par l'Assemblée nationale et par le Sénat en première, puis en deuxième lecture, l'adoption définitive de ce texte est de nouveau reportée.

Afin de prendre en compte ce retard, il est proposé d'instituer une pause plus longue dans la réalisation actuelle des opérations immobilières de vente à la découpe.

On ne saurait se contenter de légiférer pour les futures opérations au moment d'un achat en bloc au profit de la petite minorité de locataires qui pourront se porter acquéreurs. Après avoir dénoncé les excès, puis les dérives des opérateurs intermédiaires, il serait en effet paradoxal de leur

laisser le feu vert : cela reviendrait à donner un blanc-seing aux opérations douteuses actuelles. L'assainissement des pratiques spéculatives passe par la protection des locataires dans les opérations actuelles comme dans les opérations futures.

Nous examinons aujourd'hui le texte en deuxième lecture et le problème de l'application du dispositif aux opérations en cours n'a toujours pas été résolu. C'est la raison pour laquelle il est proposé de marquer une pause dans la réalisation actuelle des opérations immobilières de vente à la découpe.

**M. le président.** L'amendement n° 56, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Toutefois, ce délai est porté à quatre mois lorsque le bien vendu est un immeuble indivis ou lorsqu'il s'agit de la première vente consécutive à la mise en copropriété. À titre transitoire, lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner concerne l'un ou l'autre de ces deux types de biens, le bénéficiaire pourra par simple demande formulée dans ce délai de quatre mois, prolonger son délai de préemption jusqu'au premier janvier 2007. »

La parole est à Mme Alima Boumediene-Thiery.

**Mme Alima Boumediene-Thiery.** Il s'agit d'un amendement de repli. Au cas où la date du 1<sup>er</sup> janvier 2008 ne vous conviendrait pas, nous vous proposons de fixer le terme du délai de préemption au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Il s'agit d'amendements déjà présentés en première lecture. Le texte adopté par le Sénat et approuvé par l'Assemblée nationale garantit l'exercice du droit de préemption du maire en précisant, suivant la suggestion de l'un de nos collègues, qu'il s'agit de maintenir les locataires en place.

Pour autant, il ne nous paraît pas acceptable de conférer au maire un pouvoir discrétionnaire pour bloquer la réalisation d'une vente au-delà du délai traditionnel de quatre mois. La commission émet donc un avis défavorable sur ces deux amendements.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission parce que ces dispositions porteraient une atteinte vraiment excessive au droit de propriété de l'ensemble des propriétaires d'un bien en indivision, en pénalisant même une première vente qui interviendrait dix ans après la mise en copropriété : cela aboutirait à une inégalité de traitement entre propriétaires et imposerait un allongement des délais à des ménages pressés de vendre, quand bien même ils n'auraient aucune intention de vendre à la découpe.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 57.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 56.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 58, présenté par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les opérations en cours, les dispositions de la présente loi sont applicables aux congés pour vente non exécutés et aux offres de vente dont le local n'a pas fait l'objet de vente. Les opérations en cours sont les opérations relatives à un immeuble dans lequel au moins un lot n'a pas fait l'objet d'une vente.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Cet amendement a trait aux opérations en cours.

Il est clair que le texte adopté par l'Assemblée nationale, après son examen par le Sénat, ne règle toujours pas cette question apparemment technique, mais néanmoins déterminante.

En effet, les locataires concernés par les opérations en cours ne seront pas protégés. Le texte, dans sa rédaction actuelle, ne contient aucune disposition prévoyant qu'il s'applique aux locataires concernés par les opérations en cours alors que ce sont ces mêmes locataires qui se sont mobilisés pour attirer l'attention des pouvoirs publics sur les errements commis dans ces opérations. Ainsi, eux, qui sont victimes de ces pratiques et qui les ont dénoncées, eux sans qui nous ne serions probablement pas en train de discuter de ce texte, n'en tireraient aucun bénéfice... Vous comprendrez, mes chers collègues, que ce ne soit pas possible !

Il n'est pas surprenant que ces personnes considèrent l'absence de dispositif applicable aux opérations en cours comme une amnistie de fait, une prime à la spéculation qui aura pu jouer pleinement tout au long de l'actuelle phase haussière du cycle de l'immobilier, pour employer le jargon des professionnels.

Afin de prendre en compte la volonté clairement exprimée par le Parlement, le texte doit donc préciser qu'il s'applique bien aux offres de vente dont le local n'a pas fait l'objet de vente, ainsi qu'aux congés non exécutés.

Je précise, monsieur le rapporteur, madame la ministre, que nul principe ne s'oppose à ce qu'une loi, qui s'appuie nécessairement sur des éléments du passé, en l'espèce la délivrance d'un congé et l'offre de vente, et qui constate des faits présents, en l'espèce la non-exécution du congé et l'absence de vente, dispose pour l'avenir, étant précisé qu'il convient d'en définir le champ d'applicabilité.

Comme je cherche toujours des références nouvelles pour vous convaincre, mes chers collègues, avec un succès, je dois le reconnaître, tout à fait relatif (*Sourires*), je fais une ultime tentative en appelant cette fois à la rescousse M. le ministre Jean-Louis Borloo.

M. Jean-Louis Borloo était présent lorsque nous avons évoqué ces mêmes sujets en première lecture ; voilà pourquoi il est utile de le citer. En effet, il nous avait alors répondu : « Le problème de l'application du dispositif devra être étudié attentivement dans le cadre de la navette. »

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Absolument !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Autrement dit, si rien n'est fait dans le cadre de la navette pour traiter le problème, M. Jean-Louis Borloo aura parlé pour rien ! Nous pourrions même considérer qu'il a prononcé de belles phrases pour

endormir les personnes qui se sont mobilisées... Mais ces personnes verront bien que la loi ne contient rien qui puisse les protéger, elles !

Ces propos avaient trait aux amendements qui viennent d'être défendus par Mme Boumediene-Thiery sur la question du moratoire. S'agissant de l'amendement que je viens de présenter, M. Jean-Louis Borloo avait fait une déclaration assez étrange, qui figure dans le compte rendu des débats et que je souhaite également citer. (*M. le président de la commission des lois s'exclame.*)

**M. le président.** M. le président de la commission s'impatiente, monsieur Sueur !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Mon temps de parole de cinq minutes n'est pas encore épuisé, monsieur le président, et je voudrais citer une dernière fois M. Jean-Louis Borloo : « Le Gouvernement verra, au cours des navettes, comment cette question pourrait être en partie applicable. » Et il avait d'ailleurs ajouté cette phrase un peu surréaliste, que je n'avais pas tout à fait comprise : « On est là un peu comme la poule devant le couteau, même si la volonté de chacun est plutôt d'accélérer le processus. »

Je salue cette contribution de M. Borloo à l'épanouissement de la littérature surréaliste ! (*Sourires.*) Mais nous sommes dans la réalité, tout comme les locataires dont il est question – pour eux, c'est une dure réalité ! –, et le Gouvernement s'était engagé à trouver des solutions sur les processus en cours à la faveur de la navette parlementaire.

Aussi, mes chers collègues, il ne vous reste plus qu'à voter notre amendement pour tenir l'engagement de M. Jean-Louis Borloo. (*Nouveaux sourires.*)

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

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Cet amendement est identique à l'amendement n° 25, présenté à l'article 1<sup>er</sup>, qui a été rejeté par notre assemblée. La commission ne peut donc qu'émettre un avis défavorable.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, et ce pour trois raisons.

Premièrement, comme M. le rapporteur vient de le rappeler, l'amendement n° 25, identique, a déjà été rejeté.

Deuxièmement, Jean-Louis Borloo avait également précisé qu'il n'était pas question de toucher au principe de non-rétroactivité de la loi.

Troisièmement, la loi s'appliquera à toutes les promesses de vente unilatérales, c'est-à-dire que les processus en cours entrent bien dans le champ de la loi.

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est une déclaration importante de votre part, madame la ministre.

**M. le président.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour explication de vote.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Il est vrai que le Sénat n'a pas adopté l'amendement analogue que nous avons présenté à l'article 1<sup>er</sup>, mais le problème demeure entier !

Certes, il est injuste que les personnes qui se sont mobilisées ne bénéficient pas des dispositions de cette loi, mais je voudrais surtout souligner l'ampleur des « opérations » – je préfère décidément employer ce terme – en question.

Quelque 264 opérations sont en cours à Paris, ce qui représente des milliers de logements, et nous ne sommes pas, hélas, au bout de nos peines, car bien d'autres seront lancées si nous ne mettons pas un terme à cette poussée spéculative.

Si rien n'est fait s'agissant de l'énorme volume d'opérations qui sont déjà engagées, la loi que nous allons voter sera peu efficace.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 58.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Les quatre amendements suivants sont présentés par MM. Sueur, Madec, Assouline, Collombat, Guérini et Peyronnet, Mme Tasca et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

L'amendement n° 59 est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Toute personne pratiquant habituellement l'acquisition de biens immobiliers affectés en tout ou partie à l'habitation ou l'acquisition de logements, d'actions ou de parts de sociétés immobilières possédant des logements, en vue de leur revente dans un délai inférieur à six ans, à hauteur de plus de deux reventes par an, exerce l'activité d'intermédiaire commercial dénommée activité de marchand de biens.

L'amendement n° 60 est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Un décret en conseil d'État fixe les conditions d'exercice de l'activité de marchand de biens.

Il fixe en particulier le montant minimum du capital social pour les personnes morales, un ratio de fonds propres et, le cas échéant, une garantie financière proportionnelle à la valeur des actifs immobiliers possédés ou ayant donné lieu à signature d'un acte ou document contractuel engageant le marchand de biens à les acquérir, le mode de calcul de la garantie financière nécessaire lorsque le marchand de biens reçoit des fonds des acquéreurs avant livraison du bien, les modalités d'assurance en matière de responsabilité civile professionnelle et les garanties relatives à la bonne fin des opérations et à la bonne réalisation des travaux. Tout logement vendu par un marchand de biens doit être décent au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Le non-respect de ces obligations entraîne interdiction d'exercer l'activité de marchand de biens pour les personnes morales et pour les personnes physiques exerçant une fonction d'administration ou de direction de l'activité, la dissolution de la personne morale et le paiement d'une amende pénale de 100 000 euros.

Le décret fixe les conditions particulières d'exercice de cette activité pour les organismes à vocation sociale ayant pour but le redressement des copropriétés en difficulté.

L'amendement n° 61 est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le congé pour vendre le logement mentionné à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ne peut être donné que par un bailleur de logements n'exerçant pas l'activité d'intermédiaire commercial

dénommée activité de marchands de biens. Toutefois le congé pour vente peut être donné par le marchand de biens lorsqu'il a acquis ce logement au moins six ans auparavant.

L'amendement n° 62 est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Lorsque le marchand de biens exerçant son activité dans le champ du logement ne respecte pas de manière grave et répétée les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les règles relatives au permis de démolir ou les textes applicables en cas de travaux dans des logements locatifs occupés, notamment la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il peut être condamné à l'interdiction d'exercer l'activité de marchand de biens pour les personnes morales et, pour les personnes physiques exerçant une fonction d'administration ou de direction de l'activité, à la dissolution de la personne morale et au paiement d'une amende pénale de 100 000 euros.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Monsieur le président, ces quatre amendements, qui ont pour objet de réglementer la profession de marchand de biens, n'ont aucun rapport direct avec le texte qui nous est proposé.

Il est sans doute nécessaire de réglementer cette profession, mais pas à l'occasion d'un débat de deuxième lecture, par voie d'amendement ; je pense que mes collègues en conviendront.

Le Conseil constitutionnel a jugé que de tels amendements étaient irrecevables.

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

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Je partage cet avis, monsieur le président.

**M. le président.** Considérant que les remarques de M. le président de la commission des lois valaient surtout mise en garde pour l'avenir, je vais laisser M. Sueur présenter ces amendements, étant entendu que nous connaissons déjà l'avis de la commission et celui du Gouvernement à leur sujet, et les soumettrai ensuite au vote du Sénat.

Vous avez la parole, Monsieur Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Chacun aura compris qu'il s'agit de quatre amendements visant à réglementer la profession de marchand de biens, qui a bien besoin d'être réglementée. M. Borloo a d'ailleurs indiqué lors de la première lecture que le Gouvernement y travaillait.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Voilà !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Madame la ministre, j'espère que ce travail progresse...

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Je l'ai dit dans la discussion générale !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je ne peux manquer de remarquer la grande sollicitude, le respect considérable et l'attention vigilante que M. le président de la commission des lois déploie à l'égard du Conseil constitutionnel,...

**M. Jean-Jacques Hiest,** *président de la commission des lois.* Toujours !

**M. Jean-Pierre Sueur.** ... vers lequel tant de regards et d'attentes convergent aujourd'hui, car tout un chacun se demande si le Conseil constitutionnel tirera le Gouvernement du mauvais pas dans lequel il aurait mieux fait de ne pas s'engager. (*Sourires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. François Trucy.** Hors sujet !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je constate que le Conseil constitutionnel est maintenant au centre du débat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Il est au centre de la vie politique française, c'est fantastique !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je n'ai rien à ajouter, monsieur le président. (*Rires sur les mêmes travées.*) La profession de marchand de biens aura ainsi été prise en compte, de façon certes succincte, par le Sénat.

**M. le président.** Je mets aux voix successivement les amendements n<sup>os</sup> 59, 60, 61 et 62.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 65, présenté par M. Blandin, M. Desessard, Mmes Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le III de l'article 15 de la loi n<sup>o</sup> 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n<sup>o</sup> 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation aux alinéas précédents, lorsque le bailleur vend par lots un immeuble de plus de dix logements, que ces logements soient loués ou non et quel que soit leur statut locatif, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans ou dont les ressources sont inférieures ou égales à 100 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'égard de tout locataire placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. L'âge du locataire est apprécié à la date d'échéance du contrat.

« Le droit de renouvellement du contrat des locataires mentionnés à l'alinéa précédent est opposable aux acquéreurs successifs des logements mentionnés au même alinéa. »

La parole est à Mme Alima Boumediene-Thiery.

**Mme Alima Boumediene-Thiery.** Cet amendement vise à inscrire dans la loi des dispositions protectrices quant au renouvellement du contrat lors de ventes à la découpe, quel que soit le statut locatif des logements concernés, pour des catégories particulières de personnes fragiles : personnes handicapées, personnes âgées ou disposant de faibles revenus.

Ces dispositions de protection doivent être opposables par les locataires mentionnés aux éventuels acquéreurs des logements visés.

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

**M. Laurent Béteille,** *rapporteur.* Des dispositions très voisines figurent dans l'accord de 2005. Son extension par décret, prévue à l'article 2 de la proposition de loi, devrait faciliter leur application. Je n'insiste pas davantage sur tout l'intérêt que nous avons à laisser fonctionner ce système de concertation.

Il est donc inutile et peu souhaitable de répéter ces dispositions dans la loi : avis défavorable.

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

**Mme Catherine Vautrin,** *ministre déléguée.* Je souligne que ce type d'amendement restreint très sérieusement la possibilité de délivrer un congé-vente à tout locataire de niveau de ressources intermédiaire et remet en cause l'équilibre des rapports collectifs.

Votre assemblée s'est en outre déjà prononcée contre les amendements n<sup>os</sup> 22 et 55, qui relevaient du même esprit.

Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement émet un avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 65.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Les autres dispositions de la proposition de loi ne font pas l'objet de la deuxième lecture.

#### Vote sur l'ensemble

**M. le président.** Avant de mettre aux voix l'ensemble de la proposition de loi, je donne la parole à M. François Trucy, pour explication de vote.

**M. François Trucy.** Depuis plusieurs années, nous assistons à une grave crise du logement, en particulier en Île-de-France, les prix de l'immobilier, notamment, atteignant un niveau extraordinairement élevé, voire jamais atteint.

La spéculation excessive sur la vente à la découpe d'immeubles y participe, notamment à Paris où, comme l'a rappelé notre collègue Philippe Goujon, elle est deux fois plus importante qu'ailleurs.

Des immeubles entiers sont vendus par lots, par exemple à des fonds de pension, qui les revendent quelques mois plus tard, parfois le double du prix initial, empêchant *de facto* les anciens locataires de se porter acquéreurs de leur ancien appartement.

Si un quasi-consensus semble exister sur nos travées pour dénoncer la situation, nous avons pu constater, au cours du débat, que les propositions de solutions différaient totalement.

Le groupe UMP aurait pu invoquer certaines solutions aussi simplistes qu'inapplicables, qui aboutiraient à opposer les propriétaires et les locataires. Ce n'est pas du tout notre propos.

Notre ambition a été tout autre. Nous nous sommes attachés à trouver une solution juste et équilibrée, qui permette de ne pas entraver nos concitoyens souhaitant accéder à la propriété, tout en protégeant les droits de ceux qui ne le peuvent pas.



Dans cette optique, le groupe UMP se félicite du texte adopté par notre assemblée et tient à saluer l'excellent travail de la commission des lois et de son rapporteur, notre collègue Laurent Bétéille.

Ainsi, la création d'un article spécifiquement relatif à la vente à la découpe dans la loi de 1975 va permettre de sauvegarder le droit de préemption du locataire.

Le Sénat a su, par ailleurs, apporter de nombreuses et substantielles améliorations à cette proposition de loi de l'Assemblée nationale.

En portant à quatre mois le délai pendant lequel le locataire pourra exercer son droit de préemption dans le cadre d'une vente à la découpe, nous lui permettons de se retourner et de programmer un plan d'investissement, qui était difficilement réalisable en deux mois.

La communication préalable au maire de la commune ou de l'arrondissement – qui voit son rôle ainsi très utilement renforcé – du prix et des conditions de la vente de l'immeuble lui permettra d'avoir connaissance suffisamment en amont des ventes envisagées pour exercer, s'il le souhaite, son droit de préemption urbain.

Ce droit de préemption est sécurisé pour les communes, afin de leur permettre de garantir le maintien dans les lieux des locataires en reprenant à leur compte les baux d'habitation.

Le rôle des communes, mais aussi des départements, est également renforcé par la mesure d'incitation fiscale qu'ils pourront utiliser en faveur des personnes physiques acquéreurs d'un logement occupé, afin de les inciter à maintenir leur locataire en place pendant au moins six ans, durée qui nous semble équilibrée.

Enfin, pour ce qui concerne le seuil de déclenchement du droit de préemption, qui a fait l'objet d'un important débat, notre groupe, dans sa majorité, se félicite du rétablissement du seuil de dix logements.

Il n'est en effet pas rare que de petits immeubles comportant entre cinq et dix logements appartiennent à une personne physique souhaitant vendre par lots, et non à un investisseur institutionnel.

En outre, comme l'a très justement souligné l'éminent président de notre commission des lois, le seuil de cinq logements interdirait dans certains cas le règlement de successions de personnes physiques propriétaires de plus de cinq logements.

Pour toutes ces raisons, qui montrent que les mesures que nous avons adoptées font de cette proposition de loi un texte juste et équilibré, le groupe UMP votera ce texte, enrichi par nos travaux. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, les ventes à la découpe sont un phénomène véritablement très préoccupant. Nous l'avons dit tout au long de ce débat, elles traduisent une financiarisation de la question du logement, une mainmise des spéculateurs sur une part considérable du parc de logements à Paris et dans d'autres villes.

Il faut apporter des réponses fermes et réellement protectrices des locataires à cette pratique très inquiétante. C'est la raison pour laquelle nous n'avons jamais contesté la nécessité d'une loi à ce sujet.

Cette proposition de loi contient des éléments positifs ; je pense en particulier à la prorogation des baux de six ans. Nous avons pu obtenir, en première lecture, une petite avancée puisque le délai de réflexion laissé aux locataires est passé de deux mois à quatre mois. Cependant, nous persistons à considérer que c'est insuffisant, compte tenu de l'ampleur des décisions à prendre, des sommes à mobiliser, des difficultés de toute sorte auxquelles ces locataires doivent faire face.

En tout état de cause, cette deuxième lecture au Sénat a aussi été l'occasion d'un recul important puisque ce qui avait été adopté par l'Assemblée nationale et qui avait été soutenu par un certain nombre de nos éminents collègues de l'UMP, élus de Paris et d'Île-de-France, n'a pas été retenu : le Sénat a, en effet, porté de cinq à dix logements le seuil d'application du dispositif de l'article 10-1. Nous regrettons ce recul.

Nous appelions, en outre, de nos vœux bien d'autres avancées. Dans la discussion générale, j'ai formulé douze propositions. À la fin de cette soirée, monsieur le président, je suis au regret de constater que, sur ces douze propositions de mon groupe, qui ont été déclinées en de nombreux amendements, seul un tiers d'une proposition a été retenu : il sera écrit dans la loi que le diagnostic est à la charge du bailleur !

C'est une avancée, certes, mais bien modeste, et même quelque peu dérisoire au regard de l'ensemble des problèmes posés.

Nous aurions vivement souhaité que l'on mette en place des dispositifs beaucoup plus protecteurs, que l'on donne des garanties plus fortes et que l'on fasse davantage confiance aux élus.

Voyez-vous, lorsque nous avons proposé l'organisation d'une enquête publique, il nous a été répondu qu'une telle enquête serait aberrante. Mais tout dépend de l'idée que l'on se fait de l'utilité publique, de l'intérêt public ! À partir du moment où nous considérons que l'équilibre dans le parc de logements d'un endroit déterminé fait partie de l'intérêt public, il est légitime que les maires puissent intervenir.

Sur bien des questions, comme l'indemnité d'éviction, la décote, pourtant très largement demandée sur toutes les travées de cette assemblée, nous n'avons pu avancer, et nous le déplorons.

Dans ces conditions, nous ne pouvons voter en faveur de ce texte, car il n'est pas équilibré. De plus, il ne donne pas aux locataires, qu'ils soient dans la situation d'acquérir leur logement ou dans celle, hélas ! de devoir partir, des droits à la mesure des pouvoirs gigantesques des fonds de pension, des fonds de placements de toute sorte, des intérêts financiers qui, aujourd'hui, régissent une part très importante du logement dans notre pays.

Toutefois nous prenons note, madame la ministre, de l'engagement que vous avez pris de solliciter très prochainement la réunion d'une commission mixte paritaire.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée.** Tout à fait !

**M. Jean-Pierre Sueur.** En effet, malgré les fortes critiques que nous émettons sur cette proposition de loi, rien ne serait pire que de donner satisfaction aux entités qui se sont mobilisées – nous avons vu leur « sensibilité » affleurer au cours de ce débat – pour tenter de faire en sorte qu'il n'y ait pas même de texte ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je regrette, moi aussi, que nous n'ayons finalement pas pu concrétiser le consensus qui avait semblé poindre, au moins entre tous ceux de nos collègues élus de secteurs où la population est très concernée par les ventes à la découpe. Ceux qui appartiennent à la majorité n'ont d'ailleurs même pas pris part au débat de ce soir, et c'est tout à fait regrettable.

Beaucoup de gens se sont mobilisés et continuent d'être de se mobiliser. Vous persistez à croire qu'il s'agit de quelques privilégiés parisiens, des « bobos » peut-être !

Pour ma part, j'ai rencontré beaucoup de ces personnes dans des arrondissements populaires, à commencer par l'arrondissement dont je suis l'élue. Je puis vous assurer qu'il s'agit de gens modestes, de petits fonctionnaires, de retraités, c'est-à-dire de personnes qui, justement, ne peuvent absolument pas acquérir le logement dans lequel elles vivent depuis longtemps et qui leur est proposé à l'achat.

Selon moi, votre vision de la réalité n'est pas juste ; cette réalité, vous la méconnaissiez largement, à moins que vous ne fassiez mine de la méconnaître.

Des « experts » ont mis leurs compétences professionnelles au service de cette cause, qui demande beaucoup de travail. Et de simples locataires ont surtout donné de leur temps, de leur énergie, mettant tout leur cœur à essayer de montrer combien ce procédé de vente par lots, de congévente, était foncièrement amoral, surtout quand les immeubles concernés ont été acquis grâce à des fonds publics, comme c'est souvent le cas.

En effet, ce dont il s'agit ici, ce ne sont pas des relations normales entre un propriétaire et un locataire.

Je vous invite à aller voir, si vous ne l'avez déjà fait, le film *De battre mon cœur s'est arrêté* : vous pourrez constater combien certains marchands de biens emploient des méthodes profondément condamnables, étrangères à toute morale. Moraliser ou au moins encadrer cette profession ne serait donc que justice !

Toutes ces personnes qui passent beaucoup de temps et consacrent beaucoup d'énergie à se mobiliser ont en face d'eux des adversaires bien spécifiques : les marchands de biens, les spéculateurs, les fonds de pension. C'est vraiment David contre Goliath !

Je trouve donc dommage que nous n'ayons pas utilisé des outils publics pour que les opérations soient soumises à autorisation.

Je trouve également dommage que nous n'ayons pas été capables de protéger des opérations en cours. C'est anormal !

Enfin, je regrette que vous soyez hostiles à toute protection légitime des locataires, au nom du droit de propriété.

Je respecte tout à fait le droit de propriété, mais, permettez-moi de vous le dire, nous sommes loin, dans ces cas précis, du droit de propriété individuelle !

**Mme Michelle Demessine.** Bien sûr !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Pour ces raisons, nous voterons contre ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC.*)

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

Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

(*La proposition de loi est adoptée.*)

6

## DÉPÔT DE RAPPORTS

**M. le président.** J'ai reçu de Mme Catherine Tasca un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de la convention européenne relative à la protection du patrimoine audiovisuel et de son protocole sur la protection des productions télévisuelles (n° 388, 2004-2005).

Le rapport sera imprimé sous le n° 281 et distribué.

J'ai reçu de M. André Trillard un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sur le projet de loi autorisant l'approbation du protocole n° 2 à la convention-cadre européenne sur la coopération transfrontalière des collectivités ou autorités territoriales relatif à la coopération interterritoriale (n° 150, 2005-2006).

Le rapport sera imprimé sous le n° 282 et distribué.

J'ai reçu de M. Didier Boulaud un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République populaire de Chine relatif à la coopération en matière de sécurité intérieure (n° 222, 2005-2006).

Le rapport sera imprimé sous le n° 283 et distribué.

7

## ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au jeudi 30 mars 2006 :

À neuf heures trente :

1. Discussion du projet de loi (n° 276, 2005-2006), adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la garantie de conformité du bien au contrat due par le vendeur au consommateur et à la responsabilité du fait des produits défectueux ;

Rapport (n° 277, 2005-2006) de M. Jean-Jacques Hiest, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale ;

Aucune inscription de parole dans la discussion générale n'est plus recevable.

Le délai limite pour le dépôt des amendements est expiré.

2. Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi (n° 188, 2005-2006), modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement ;

Rapport (n° 270, 2005-2006) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques ;

Aucune inscription de parole dans la discussion générale n'est plus recevable.

Le délai limite pour le dépôt des amendements est expiré.

À quinze heures et le soir :

3. Questions d'actualité au Gouvernement.

4. Communication de M. Jean-Paul Delevoye, Médiateur de la République, sur son rapport annuel, en application de la loi n° 2000-23 du 12 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration.

5. Suite de l'ordre du jour du matin.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le jeudi 30 mars 2006, à zéro heure vingt-cinq.)

*La Directrice  
du service du compte rendu intégral,  
MONIQUE MUYARD*

## NOMINATION DE RAPPORTEURS

COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES,  
DE LÉGISLATION, DU SUFFRAGE UNIVERSEL,  
DU RÈGLEMENT ET D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE

M. Hugues Portelli a été nommé rapporteur du projet de loi organique n° 271 (2005-2006) relatif à l'élection du Président de la République, dont la commission des lois est saisie au fond.

M. Jean-Jacques Hyest a été nommé rapporteur du projet de loi n° 276 (2005-2006) ratifiant l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005 relative à la garantie de la conformité du bien au contrat due par le vendeur au consommateur dont la commission des lois est saisie au fond.

## QUESTIONS ORALES

REMISES À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT

*Réforme de la taxe sur les véhicules de sociétés*

1012. – 6 avril 2006. – M. Bernard Murat souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la réforme de la taxe sur les véhicules de société. La loi de finances pour 2006 a modifié de manière significative cette taxation : ainsi, depuis le début du mois de janvier la taxation sur les véhicules de société est aussi due sur les véhicules des salariés ou des dirigeants utilisés à titre professionnel et faisant l'objet d'un remboursement kilométrique au-delà de 5 000 kilomètres par an. Ces nouvelles dispositions s'avèrent extrêmement pénalisantes pour les PME : l'amplification de la pression fiscale est en effet susceptible de nuire à leur compétitivité, en particulier pour celles qui ont, pour développer leur activité, engagé des commerciaux. L'ampleur des critiques et les enjeux économiques militent pour un réexamen et une adaptation des modalités d'application de ces nouvelles dispositions afin d'alléger leur poids sur les petites et moyennes entreprises. Il lui demande donc quelles sont les mesures envisagées par le Gouvernement sur ce dossier.

*Évaluation de l'assurance-chômage  
et politique du retour à l'emploi*

1013. – 6 avril 2006. – M. Claude Biwer demande à M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes de bien vouloir préciser la suite que le Gouvernement envisage de réserver aux observations formulées

par la Cour des Comptes dans son récent rapport thématique consacré à « l'évolution de l'assurance-chômage : de l'indemnisation au retour à l'emploi » et à ses propositions pour accélérer le retour à l'emploi des chômeurs et accroître l'efficacité du contrôle de la recherche d'emploi. La Cour des comptes met, notamment, l'accent sur des implantations géographiques « incohérentes », des entretiens « insatisfaisants », des parcours « trop complexes », un contrôle du versement des allocations qui reste « formel » et observe que les dysfonctionnements du service public de l'emploi découlent, en règle générale, d'une organisation inadaptée et se prononce, notamment, en faveur des responsabilités accrues données à l'UNEDIC dans l'accompagnement des chômeurs.

*Réforme de la filière d'enseignement  
des sciences et techniques de laboratoire*

1014. – 6 avril 2006. – M. Philippe Madrelle appelle l'attention de M. le ministre de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche sur l'inquiétude d'une certaine catégorie d'enseignants de sciences et techniques de laboratoire (STL) face au projet de réforme et de rénovation des enseignements de cette filière. Il lui rappelle que la force de l'enseignement technique réside dans cette offre au niveau du choix entre les différentes options (physique, chimie, biologie). La fusion de ces matières présentée à tort comme une simplification et une déprofessionnalisation de ces filières risque de se révéler un projet dangereux. Il souligne que, grâce aux travaux pratiques effectués en laboratoire, les élèves pouvaient ainsi se révéler dans telle ou telle matière et passer avec succès un bac scientifique, objectif auquel ils n'auraient pas pu prétendre en suivant une filière classique : il suffit de consulter les statistiques d'insertion professionnelle pour constater la réussite de ces jeunes dans différents emplois de techniciens ou d'ingénieurs. Ce projet de fusion risque de conduire à un ensemble informe et incohérent, annulant la performance pédagogique et scientifique de ces sections. Au moment où l'avenir de notre jeunesse est gravement malmené, il lui demande de bien vouloir revoir un tel projet en fonction des objectifs de réussite scolaire et professionnelle des lycéens.

*Compétence commerciale du tribunal  
de grande instance de Saint-Pierre*

1015. – 6 avril 2006. – Mme Anne-Marie Payet appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la compétence commerciale du tribunal de grande instance de Saint-Pierre. Elle lui rappelle qu'elle a déjà appelé son attention sur ce dossier par correspondance en date du 12 janvier 2006. Elle le remercie pour sa réponse du 16 mars mais regrette qu'elle n'apporte d'éléments positifs que sur un aspect très marginal de la question, deux problèmes ayant été entremêlés. S'agissant de la compétence pour connaître des procédures collectives concernant les personnes qui ne sont ni artisans ni commerçants, le décret du 27 janvier 2006 vient en effet rectifier les dispositions du décret du 30 décembre 2005. Cette rectification ne concerne pas uniquement la Réunion mais également 81 tribunaux de grande instance de France métropolitaine. Elle souligne que ces procédures, peu nombreuses, représentent une fraction modeste de l'activité en matière de procédures collectives. Mais l'essentiel de cette activité concerne les commerçants et artisans, et la réponse de M. le garde des sceaux ne fournit aucune précision à ce sujet. Ainsi, il est toujours obligatoire pour un commerçant de Cilaos, de Saint-Joseph ou de Saint-Philippe, comme de toute autre commune du sud de l'île, de s'adresser au tribunal de Saint-Denis, avec tous les inconvénients liés à l'éloignement et aux difficultés de transport que connaît son département. En conséquence, elle lui demande de bien vouloir lui faire connaître les mesures qu'il envisage de mettre en œuvre afin de remédier à cette situation.

*Avenir du port de Dieppe*

1016. – 6 avril 2006. – Mme Sandrine Hurel attire l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur l'avenir du port de commerce de

Dieppe aujourd'hui gravement menacé par l'abandon d'un certain nombre d'investissements inscrits au contrat de plan État-région. En refusant d'honorer la signature du contrat de plan État-région, le Gouvernement manifeste clairement sa volonté d'abandonner le port de commerce de Dieppe. Il compromet concrètement la réparation du pont Colbert et la réhabilitation des quais du port que les collectivités locales et l'État avaient décidé de remettre à niveau. Il compromet aussi le transfert du port de Dieppe qui doit intervenir le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et, en premier lieu, la négociation avec la région qui doit s'engager. Ce transfert ne peut en effet aboutir sans réelles garanties de la part du Gouvernement quant à la prise en charge des dettes du port et du concessionnaire. Les collectivités locales ont massivement investi pour assurer

l'avenir des quatre ports de Dieppe : le Transmanche, le port de commerce, le port de pêche et le port de plaisance. Elles se sont également mobilisées pour achever le désenclavement de notre territoire, en programmant notamment l'achèvement de la RN 27. Les habitants de la région attendent du Gouvernement qu'il assume pleinement ses responsabilités. Aussi, elle lui demande, d'une part, si le Gouvernement entend respecter l'ensemble des engagements pris dans le cadre du contrat de plan État-région afin de soutenir la démarche et les investissements du département de Seine-Maritime et de la région Haute-Normandie et, d'autre part, dans quelles conditions financières il envisage de transférer le port de Dieppe.

# ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL de la séance du mercredi 29 mars 2006

## SCRUTIN (n° 158)

*sur l'ensemble du projet de loi organique, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à l'élection du Président de la République.*

Nombre de votants : ..... **323**  
Nombre de suffrages exprimés : ..... **221**

Pour : ..... **198**  
Contre : ..... **23**

Le Sénat a adopté.

## ANALYSE DU SCRUTIN

### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

*Contre* : 23.

### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

*Pour* : 33.

### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Pour* : 11.

*Abstentions* : 5. – MM. Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin, Gérard Delfau et François Vendasi.

### GRUPE SOCIALISTE (97) :

*Abstentions* : 97.

### GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

*Pour* : 153.

*N'ont pas pris part au vote* : 2. – MM. Christian Poncelet, président du Sénat, et Roland du Luart, qui présidait la séance.

### SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

*Pour* : 1. – M. Jean Louis Masson.

*N'ont pas pris part au vote* : 6.

## Ont voté pour

Nicolas About	Alain Dufaut	Soibahaddine Ibrahim
Jean-Paul Alduy	André Dulait	Pierre Jarlier
Nicolas Alfonsi	Ambroise Dupont	Jean-Jacques Jégou
Jean-Paul Amoudry	Bernadette Dupont	Jean-Marc Juilhard
Pierre André	Jean-Léonce Dupont	Christiane
Philippe Arnaud	Louis Duvernois	Kammermann
Jean Arthuis	Jean-Paul Émin	Roger Karoutchi
Denis Badré	Jean-Paul Émorine	Fabienne Keller
Gérard Bailly	Michel Esneu	Joseph Kergueris
José Balarello	Jean-Claude Étienne	Pierre Laffitte
Gilbert Barbier	Hubert Falco	Alain Lambert
Bernard Barraux	Pierre Fauchon	Élisabeth Lamure
Jacques Baudot	Jean Faure	André Lardeux
René Beaumont	Françoise Férat	Robert Lafoaulu
Michel Bécot	André Ferrand	Jean-René Lecerf
Claude Belot	François Fillon	Dominique Leclerc
Daniel Bernardet	Gaston Flosse	Jacques Legendre
Roger Besse	François Fortassin	Jean-François
Laurent Bêteille	Alain Fouché	Le Grand
Joël Billard	Jean-Pierre Fourcade	Philippe Leroy
Claude Biwer	Bernard Fournier	Marcel Lesbros
Jean Bizet	Jean François-Poncet	Valérie Létard
Jacques Blanc	Yves Fréville	Gérard Longuet
Paul Blanc	Yann Gaillard	Simon Loueckhote
Maurice Blin	René Garrec	Lucienne Malovry
Pierre Bordier	Joëlle Garriaud-Maylam	Philippe Marini
Didier Borotra	Christian Gaudin	Daniel Marsin
Joël Bourdin	Jean-Claude Gaudin	Pierre Martin
Brigitte Bout	Gisèle Gautier	Jean Louis Masson
Jean Boyer	Patrice Gérard	Colette Mélot
Jean-Guy Branger	Alain Gérard	Jean-Claude Merceron
Dominique Braye	François Gerbaut	Michel Mercier
Paulette Briseperrière	Charles Ginésy	Lucette
Louis de Broissia	Adrien Giraud	Michaux-Chevry
François-Noël Buffet	Francis Giraud	Alain Milon
Christian Cambon	Paul Girod	Jean-Luc Miraux
Jean-Pierre Cantegrit	Philippe Goujon	Aymeri
Jean-Claude Carle	Daniel Goulet	de Montesquiou
Auguste Cazalet	Jacqueline Gourault	Catherine
Gérard César	Alain Gournac	Morin-Desailly
Marcel-Pierre Cléach	Adeline Gousseau	Dominique
Christian Cointat	Adrien Gouteyron	Mortemousque
Gérard Cornu	Francis Grignon	Georges Mouly
Jean-Patrick Courtois	Louis Grillot	Bernard Murat
Philippe Dallier	Georges Gruillot	Philippe Nachbar
Serge Dassault	Charles Guené	Philippe Nogrix
Isabelle Debré	Michel Guerry	Georges Othily
Robert Del Picchia	Hubert Haenel	Monique Papon
Christian Demuynck	Françoise Henneron	Charles Pasqua
Marcel Deneux	Pierre Hérisson	Anne-Marie Payet
Gérard Dériot	Marie-Thérèse	Jacques Pelletier
Denis Detcheverry	Hermange	Jean Pépin
Yves Détraigne	Michel Houel	Jacques Peyrat
Muguette Dini	Jean-François Humbert	Jackie Pierre
Éric Doligé	Christiane Hummel	Xavier Pintat
Michel Doublet	Benoît Huré	Rémy Pointereau
Daniel Dubois	Jean-Jacques Hyest	Ladislav Poniatowski
		Hugues Portelli

Yves Pozzo di Borgo  
Catherine Procaccia  
Jean Puech  
Jean-Pierre Raffarin  
Henri de Raincourt  
Charles Revet  
Henri Revol  
Henri de Richemont  
Philippe Richert  
Yves Rispat  
Josselin de Rohan

Roger Romani  
Janine Rozier  
Bernard Saugey  
Bernard Seillier  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Daniel Soullage  
Louis Souvet  
Yannick Texier  
Michel Thiollière  
Henri Torre

André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Jacques Valade  
André Vallet  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
Alain Vasselle  
Jean-Pierre Vial  
Serge Vinçon  
Jean-Paul Virapoullé  
François Zocchetto

Jacques Gillot  
Jean-Pierre Godefroy  
Jean-Noël Guérini  
Claude Haut  
Odette Herviaux  
Sandrine Hurel  
Alain Journet  
Bariza Khiari  
Yves Krattinger  
André Labarrère  
Philippe Labeyrie  
Serge Lagache  
Serge Larcher  
Raymonde Le Texier  
André Lejeune  
Louis Le Pensec  
Claude Lise  
Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
François Marc

Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Pierre Mauroy  
Jean-Luc Mélenchon  
Louis Mermaz  
Jean-Pierre Michel  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Jean-Marc Pastor  
Daniel Percheron  
Jean-Claude Peyronnet  
Jean-François Picheral  
Bernard Piras  
Jean-Pierre Plancade  
Gisèle Printz  
Daniel Raoul  
Paul Raoult  
Daniel Reiner  
Thierry Repentin  
Roland Ries  
Gérard Roujas

André Rouvière  
Michèle San Vicente  
Claude Saunier  
Patricia Schillinger  
Michel Sergent  
Jacques Siffre  
René-Pierre Signé  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tasca  
Michel Teston  
Jean-Marc Todeschini  
Pierre-Yvon Trémel  
André Vantomme  
François Vendasi  
André Vézinhét  
Marcel Vidal  
Dominique Voynet  
Richard Yung

#### Ont voté contre

Éliane Assassi  
François Autain  
Marie-France Beaufils  
Pierre Biarnès  
Michel Billout  
Nicole  
Borvo Cohen-Seat  
Robert Bret

Yves Coquelle  
Annie David  
Michelle Demessine  
Évelyne Didier  
Guy Fischer  
Thierry Foucaud  
Gélita Hoarau  
Robert Hue

Gérard Le Cam  
Hélène Luc  
Josiane Mathon-Poinat  
Roland Muzeau  
Jack Ralite  
Ivan Renar  
Bernard Vera  
Jean-François Voguet

#### Abstentions

Jacqueline Alquier  
Michèle André  
Bernard Angels  
David Assouline  
Bertrand Auban  
Robert Badinter  
Jean-Michel Baylet  
Jean-Pierre Bel  
Maryse Bergé-Lavigne  
Jean Besson  
Marie-Christine  
Blandin  
Jean-Marie Bockel  
Yannick Bodin  
Didier Boulaud

Alima  
Boumediene-Thiery  
André Boyer  
Yolande Boyer  
Nicole Bricq  
Jean-Pierre Caffet  
Claire-Lise Champion  
Jean-Louis Carrère  
Bernard Cazeau  
Monique  
Cerisier-ben Guiga  
Michel Charasse  
Yvon Collin  
Gérard Collomb  
Pierre-Yves Collombat

Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Yves Dauge  
Gérard Delfau  
Jean-Pierre Demerliat  
Christiane Demontès  
Jean Desessard  
Claude Domeizel  
Michel  
Dreyfus-Schmidt  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Jean-Claude Frécon  
Bernard Frimat  
Charles Gautier

#### N'ont pas pris part au vote

Philippe Adnot, Philippe Darniche, Sylvie Desmarescaux, Philippe Dominati, Bruno Retailleau et Alex Türk.

#### N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Roland du Luart, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 322  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 221  
Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 111

Pour : ..... 198  
Contre : ..... 23

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.



## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>03</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>149,60</b>
<b>33</b>	Questions..... 1 an	<b>87,00</b>
<b>83</b>	Table compte rendu.....	<b>22,80</b>
<b>93</b>	Table questions.....	<b>22,60</b>
	<b>DÉBATS DU SÉNAT :</b>	
<b>05</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>125,00</b>
<b>35</b>	Questions..... 1 an	<b>65,30</b>
<b>85</b>	Table compte rendu.....	<b>18,00</b>
<b>95</b>	Table questions.....	<b>11,50</b>
	<b>DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>07</b>	Série ordinaire ..... 1 an	<b>703,30</b>
<b>27</b>	Série budgétaire..... 1 an	<b>84,30</b>
	<b>DOCUMENTS DU SÉNAT :</b>	
<b>09</b>	Un an.....	<b>602,70</b>

**En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande**

Tout paiement à la commande facilitera son exécution

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(\*) Arrêté du 30 décembre 2005 publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2005

---

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION : Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15  
STANDARD : **01-40-58-75-00** – RENSEIGNEMENTS DOCUMENTAIRES : **01-40-58-79-79** – TÉLÉCOPIE ABONNEMENT : **01-40-58-77-57**

---

**Prix du numéro : 1,50 €**