

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du jeudi 30 janvier 2014

(64^e jour de séance de la session)



www.senat.fr



SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-CLAUDE CARLE

Secrétaires :

M. Alain Dufaut, Mme Odette Herviaux.

1. **Procès-verbal** (p. 955)
2. **Mise au point au sujet d'un vote** (p. 955)
3. **Demande d'un avis sur un projet de nomination** (p. 955)
4. **Accès au logement et urbanisme rénové.** – Suite de la discussion en deuxième lecture d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 955)

Discussion générale (*suite*) : MM. Yannick Vaugrenard, Marc Daunis.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Clôture de la discussion générale.

Article 1^{er} (p. 959)

Amendement n° 254 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Jacques Mézard, Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Philippe Dallier. – Adoption.

Amendement n° 205 rectifié de M. Jean-François Husson. – MM. Jean-François Husson, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 10 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 92 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 136 de M. Joël Labbé. – M. Joël Labbé.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 10.

M. Gérard Longuet. – Rejet de l'amendement n° 92.

M. Joël Labbé. – Retrait de l'amendement n° 136.

Amendement n° 89 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Gérard Longuet. – Rejet.

Amendement n° 90 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 328 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendements identiques n°s 191 rectifié de M. Daniel Dubois et 268 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Henri Tandonnet, Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 190 rectifié de M. Daniel Dubois. – MM. Henri Tandonnet, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 91 rectifié de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 42 de M. Daniel Dubois. – MM. Henri Tandonnet, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 11 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 137 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 269 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 93 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 8 (*priorité*) (p. 972)

Mme Mireille Schurch, MM. Jacques Mézard, Jean-Claude Lenoir, Philippe Dallier, Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.

Amendement n° 88 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Marie-Noëlle Liemann, M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 284 rectifié du Gouvernement. – M. Cécile Duflot, ministre.

Amendement n° 257 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jacques Mézard.

MM. Claude Dilain, rapporteur; Jacques Mézard. – Retrait de l'amendement n° 257 rectifié; adoption de l'amendement n° 284 rectifié.

- Amendement n° 272 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 273 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 361 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Dilain, rapporteur. – Adoption.
- Amendement n° 23 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Dilain, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Marie-Noëlle Liemann, Mireille Schurch. – Retrait.
- Amendement n° 255 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Jacques Mézard, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.
- Amendement n° 313 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.
- Amendement n° 22 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.
- Amendement n° 102 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.
- Amendement n° 312 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.
- Mmes Cécile Duflot, ministre; Mireille Schurch, M. Jean-Claude Lenoir. – Retrait des amendements n° 22 et 102; adoption de l'amendement n° 312.
- Amendement n° 274 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.
- Amendement n° 25 rectifié *bis* de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; MM. Joël Labbé, Jean-Claude Requier. – Adoption.
- Amendement n° 26 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; Mme Mireille Schurch. – Retrait.
- Amendement n° 27 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 61 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Dilain, rapporteur. – Adoption.
- Amendement n° 28 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 275 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 262 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Pierre-Yves Collombat. – Rejet.
- Amendement n° 276 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. René-Paul Savary. – Rejet.
- Amendement n° 314 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.
- Amendement n° 103 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 321 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.
- Amendement n° 21 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 277 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- Amendement n° 315 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.
- Amendement n° 132 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.
- Amendement n° 253 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jean-Claude Requier.
- Amendement n° 364 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre.
- M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait des amendements n° 132 et 253 rectifié; adoption de l'amendement n° 364.
- Amendement n° 104 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.
- M. Jean-Claude Lenoir, Mme Mireille Schurch, MM. René-Paul Savary, Jean-Claude Requier, Joël Labbé, Pierre Jarlier.
- Adoption de l'article modifié.
- M. le président de la commission.

5. Dépôt d'un rapport (p. 998)

Suspension et reprise de la séance (p. 998)

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-PIERRE BEL**6. Questions cribles thématiques** (p. 998)

DÉFICIT DÉMOCRATIQUE DE L'UNION EUROPÉENNE (p. 998)

MM. Jean-Claude Requier, Thierry Repentin, ministre délégué chargé des affaires européennes.

MM. Jean Bizet, Thierry Repentin, ministre délégué.

Mme Chantal Jouanno, M. Thierry Repentin, ministre délégué.

MM. Richard Yung, Thierry Repentin, ministre délégué.

MM. Éric Bocquet, Thierry Repentin, ministre délégué.

MM. André Gattolin, Thierry Repentin, ministre délégué.

Mme Joëlle Garriaud-Maylam, M. Thierry Repentin, ministre délégué.

MM. Jean-Yves Leconte, Thierry Repentin, ministre délégué.

Suspension et reprise de la séance (p. 1006)

PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI**7. Mise au point au sujet d'un vote** (p. 1006)

M. Henri Tandonnet, Mme la présidente.

8. Accès au logement et urbanisme rénové. – Suite de la discussion en deuxième lecture d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 1006)

Article 1^{er} *bis* A (p. 1006)

Amendement n° 12 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 1^{er} *bis* B (p. 1007)

Amendement n° 330 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 1^{er} *bis* (p. 1007)

Amendement n° 1 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois; Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 2 (p. 1008)

Amendement n° 94 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 43 de M. Daniel Dubois. – M. Henri Tandonnet.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n°s 94 et 43.

Amendements identiques n°s 4 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann et 13 rectifié *ter* de Mme Mireille Schurch. – Mmes Marie-Noëlle Lienemann, Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Gérard Longuet. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 95 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 270 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 96 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Gérard Longuet. – Rejet.

Amendement n° 44 de M. Daniel Dubois. – MM. Henri Tandonnet, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendements identiques n°s 5 de Mme Marie-Noëlle Lienemann et 14 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Mmes Marie-Noëlle Lienemann, Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; MM. Gérard Longuet, Pierre-Yves Collombat, Henri Tandonnet. – Adoption des deux amendements.

Adoption de l'article modifié.

Article 3 (p. 1015)

Amendement n° 87 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; MM. Henri Tandonnet, René-Paul Savary, Gérard Longuet. – Rejet.

Amendement n° 45 de M. Daniel Dubois. – M. Henri Tandonnet.

Amendement n° 131 de M. Jean-Claude Lenoir. – Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 233 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Pierre-Yves Collombat.

Amendement n° 16 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 266 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre.

Amendement n° 324 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendement n° 97 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 135 de M. Joël Labbé. – M. Joël Labbé.

Amendement n° 46 rectifié de M. Daniel Dubois. – M. Henri Tandonnet.

Amendement n° 206 rectifié de M. Jean-François Husson. – M. René-Paul Savary.

Amendement n° 17 de Mme Mireille Schurch. – M. Gérard Le Cam.

Amendement n° 333 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendement n° 47 de M. Daniel Dubois. – M. Henri Tandonnet.

Amendement n° 18 de Mme Mireille Schurch. – M. Christian Favier.

Amendement n° 98 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 234 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Pierre-Yves Collombat.

Amendement n° 99 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 100 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 45.

M. Philippe Dallier, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 131.

M. Pierre-Yves Collombat, Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Dilain, rapporteur. – Rectification de l'amendement n° 233 rectifié; adoption de l'amendement n° 233 rectifié *bis*; rejet de l'amendement n° 16 rectifié; adoption des amendements n°s 266 et 324; rejet des amendements n°s 97, 135 et 46 rectifié.

MM. René-Paul Savary, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n°s 206 rectifié et 17; adoption de l'amendement n° 333; retrait de l'amendement n° 47; rejet des amendements n°s 18 et 98; retrait de l'amendement n° 234 rectifié; rejet des amendements n°s 99 et 100.

Amendement n° 235 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Pierre-Yves Collombat, Claude Dilain, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Marie-Noëlle Liemann. – Retrait.

Amendement n° 19 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 271 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 4 (p. 1031)

Amendement n° 236 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Pierre-Yves Collombat, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 267 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Dilain, rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 325 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 4 *quater* (*suppression maintenue*) (p. 1033)

Amendement n° 69 rectifié *bis* de Mme Catherine Procaccia. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement rétablissant l'article.

Article 5. – Adoption (p. 1034)

Article 5 *bis* (p. 1034)

Amendement n° 329 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 6 *ter* (p. 1035)

Amendement n° 318 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 237 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Pierre-Yves Collombat, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 67 de M. Richard Yung. – MM. Jean-Yves Leconte, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 147 de M. Gérard César. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 6 *sexies* (p. 1037)

Amendement n° 101 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 8 (*précédemment examiné*) (p. 1038)

Article 9 (p. 1038)

Amendement n° 264 de M. Roland du Luart. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendements n°s 105, 216 rectifié, 130 et 210 rectifié de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des quatre amendements.

Amendements n° 326 et 334 de de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 263 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 319 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 107 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendements n° 320, 327 et 311 de de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des trois amendements.

Amendement n° 327 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 311 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 10 A (p. 1045)

Amendement n° 134 de M. Joël Labbé. – Mme Aline Archimbaud, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 10 B. – Adoption (p. 1046)

Article 10 (p. 1046)

Amendement n° 108 de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 238 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Pierre-Yves Collombat.

M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Pierre-Yves Collombat, Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Jean-Claude Lenoir. – Retrait de l'amendement n° 108 ; rejet de l'amendement n° 238 rectifié.

Amendement n° 29 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 183 de Mme Aline Archimbaud. – Mme Aline Archimbaud.

M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 29 ; retrait de l'amendement n° 183 ;

Amendements identiques n° 30 de Mme Mireille Schurch et 184 de Mme Aline Archimbaud. – Mmes Mireille Schurch, Aline Archimbaud, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendements identiques n° 59 rectifié de M. Daniel Dubois et 239 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Henri Tandonnet, Pierre-Yves Collombat, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.

Adoption de l'article.

Article 12 (p. 1051)

Amendement n° 49 de M. Daniel Dubois. – MM. Henri Tandonnet, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article additionnel avant l'article 14 (p. 1053)

Amendement n° 50 de M. Daniel Dubois. – MM. Henri Tandonnet, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 14 (p. 1054)

Amendement n° 186 de Mme Aline Archimbaud. – Mme Aline Archimbaud, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 18 (p. 1057)

Amendement n° 360 rectifié du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Claude Dilain, rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 201 de Mme Aline Archimbaud. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 202 de Mme Aline Archimbaud. – Mme Aline Archimbaud.

Amendements identiques n° 232 de Mme Marie-Noëlle Lienemann et 286 de Mme Mireille Schurch. – Mmes Marie-Noëlle Lienemann, Mireille Schurch.

M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait de l'amendement n° 202 ; adoption des amendements identiques n° 232 et 286.

Adoption de l'article modifié.

Article 21 (p. 1059)

Amendements identiques n° 185 rectifié *bis* de Mme Aline Archimbaud et 285 rectifié de Mme Mireille Schurch. – M. Joël Labbé, Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait des deux amendements.

Amendement n° 133 de M. Joël Labbé. – Mme Aline Archimbaud, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 22 (p. 1061)

Amendement n° 40 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Joël Labbé. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 22 *bis* AA (p. 1064)

Amendement n° 197 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 22 *bis* A (p. 1065)

Amendements n° 182, 180 et 181 de Mme Aline Archimbaud. – Mme Aline Archimbaud, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des trois amendements.

Adoption de l'article modifié.

Article 22 *ter* (*pour coordination*). – Adoption (p. 1066)

Article 23 (p. 1067)

Amendement n° 322 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 24 (*pour coordination*). – Adoption (p. 1068)

Article 25 (p. 1068)

Amendements n° 109 à 111 de M. Jean-Claude Lenoir et 278 rectifié *ter* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des quatre amendements.

Adoption de l'article.

Article 26 (p. 1070)

Amendement n° 252 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Pierre-Yves Collombat, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 112 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendements n° 113 à 115, 126 et 116 à 123 de M. Jean-Claude Lenoir. – Rejet des douze amendements.

Adoption de l'article modifié.

Article 26 *bis* A (p. 1075)

Amendement n° 332 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 27 (p. 1076)

Amendement n° 124 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 125 de M. Jean-Claude Lenoir. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 309 rectifié du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Claude Dilain, rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 337 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rectification de l'amendement ; adoption de l'amendement n° 337 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Mme la présidente.

Organisation de la discussion (p. 1081)

Demande de réserve des articles 59 à 67 *bis*. – M. le président de la commission, Mme Cécile Duflot, ministre. – La réserve est de droit.

Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Jean-Claude Lenoir.

9. **Prise d'effet des nominations à une commission mixte paritaire** (p. 1081)

Suspension et reprise de la séance (p. 1081)

10. **Accès au logement et urbanisme rénové.** – Suite de la discussion en deuxième lecture d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 1081)

Article 28 (p. 1081)

Amendement n° 70 de M. Yves Daudigny. – MM. Jean-Jacques Mirassou, Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. – Adoption.

Amendement n° 240 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Pierre-Yves Collombat, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Article 30. – Adoption (p. 1085)

Article 31 (p. 1088)

Amendement n° 317 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 32. – Adoption (p. 1090)

Article 34 (p. 1090)

Amendement n° 323 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 36 *bis*. – Adoption (p. 1091)

Article 37 (p. 1092)

Amendement n° 279 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 331 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendement n° 280 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

Amendement n° 281 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Philippe Dallier. – Retrait des amendements n° 280 rectifié *bis* et 281 rectifié *bis*; adoption de l'amendement n° 331.

Adoption de l'article modifié.

Article 38. – Adoption (p. 1095)

Article 41 (p. 1095)

Amendements n° 307, 302 et 363 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Dilain, rapporteur;

Amendement n° 339 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des amendements n° 307, 302, 339 et 363.

Amendement n° 340 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 42. – Adoption (p. 1098)

Article 43 (*pour coordination*). – Adoption (p. 1099)

Article 46 *sexies* A (p. 1099)

Amendement n° 287 de M. René Vandierendonck. – MM. René Vandierendonck, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article.

Articles 46 *septies* et 46 *octies*. – Adoption (p. 1101)

Article 46 *nonies* (*suppression maintenue*) (p. 1102)

Article 47 (p. 1102)

Amendement n° 341 rectifié de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 283 de M. René Vandierendonck. – MM. René Vandierendonck, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 342 rectifié de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 32 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 31 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 47 *bis* A. – Adoption (p. 1109)

Article 48 (p. 1109)

Amendements n° 352 et 343 de de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 48 (p. 1115)

Amendement n° 60 rectifié *ter* de M. Serge Dassault. – MM. Serge Dassault, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Marie-Noëlle Lienemann, M. Philippe Kaltenbach. – Rejet.

Article 49 (p. 1118)

Amendement n° 3 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 8 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Amendement n° 51 de M. Daniel Dubois. – M. Henri Tandonnet.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait de l'amendement n° 51; adoption de l'amendement n° 8 rectifié.

Amendement n° 52 de M. Daniel Dubois. – MM. Henri Tandonnet, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 49 (p. 1125)

Amendement n° 231 de M. Philippe Kaltenbach. – MM. Philippe Kaltenbach, Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Articles 49 *bis* A, 49 *bis* BA et 49 *quinquies*. – Adoption (p. 1125)

Article 50 (p. 1126)

Amendement n° 7 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 52 (p. 1128)

Amendement n° 33 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 241 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Pierre-Yves Collombat.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; MM. Pierre-Yves Collombat, Pierre Jarlier, Mme Mireille Schurch. – Adoption de l'amendement n° 33, l'amendement n° 241 rectifié devenant sans objet.

Amendement n° 344 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 265 rectifié de M. Joël Labbé et sous-amendement n° 365 du Gouvernement. – M. Joël Labbé, Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 304 rectifié *bis* du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 54 *quater* (*suppression maintenue*) (p. 1133)

Amendement n° 2 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

L'article demeure supprimé.

Article 55 (p. 1134)

Amendement n° 345 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 53 de M. Daniel Dubois. – MM. Henri Tandonnet, Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Articles 55 *bis* et 55 *ter*. – Adoption (p. 1136)

Article 56 (p. 1136)

Amendement n° 34 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 305 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre ; Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 346 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 306 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre ; Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 347 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 348 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 355 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre ; Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 357 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre ; Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 350 rectifié de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 351 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 300 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre ; Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles 57 et 57 *bis*. – Adoption (p. 1141)

Article 58 (p. 1145)

Amendement n° 41 de Mme Cécile Cukierman. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendements identiques n° 140 de M. Joël Labbé et 213 rectifié de Mme Isabelle Lamure ; amendement n° 141 de M. Joël Labbé. – M. Joël Labbé, Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Pierre Jarlier. – Retrait de l'amendement n° 213 rectifié ; rejet de l'amendement n° 140.

Amendement n° 242 rectifié de M. Pierre-Yves Collombat. – MM. Pierre-Yves Collombat, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.

Amendement n° 353 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 55 de M. Daniel Dubois. – MM. Henri Tandonnet, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 138 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 139 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 282 de M. René Vandierendonck. – MM. René Vandierendonck, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendements n° 72 rectifié et 73 rectifié de M. Pierre Jarlier. – MM. Pierre Jarlier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendements n° 142 et 143 de M. Joël Labbé. – M. Joël Labbé. – Retrait des deux amendements.

Amendement n° 195 rectifié *bis* de Mme Jacqueline Gourault. – MM. Pierre Jarlier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 155 rectifié *bis* de Mme Sophie Primas. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 359 rectifié du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; Mme Élisabeth Lamure. – Retrait de l'amendement n° 155 rectifié *bis*; adoption de l'amendement n° 359 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 58 (p. 1158)

Amendement n° 230 de M. Philippe Kaltenbach. – MM. Philippe Kaltenbach, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 58 *ter*. – Adoption (p. 1159)

Renvoi de la suite de la discussion.

11. Ordre du jour (p. 1159)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. JEAN-CLAUDE CARLE

vice-président

Secrétaires :
M. Alain Dufaut,
Mme Odette Herviaux.

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à neuf heures trente-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

MISE AU POINT AU SUJET D'UN VOTE

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier

M. Philippe Dallier. Monsieur le président, lors du scrutin n° 131 du mercredi 29 janvier 2014 sur l'ensemble du projet de loi relatif à la consommation, Mme Catherine Procaccia a été comptabilisée comme ayant voté contre, alors qu'elle souhaitait s'abstenir.

M. le président. Acte vous est donné de cette mise au point, mon cher collègue. Elle sera publiée au *Journal officiel* et figurera dans l'analyse politique du scrutin.

3

DEMANDE D'UN AVIS SUR UN PROJET DE NOMINATION

M. le président. Conformément aux dispositions de la loi organique n° 2010-837 et de la loi n° 2010-838 du 23 juillet 2010 relatives à l'application du cinquième alinéa de l'article 13 de la Constitution, M. le Premier ministre, par lettre en date du 28 janvier 2014, a demandé à M. le président du Sénat de lui faire connaître l'avis de la commission du Sénat compétente sur le projet de nomination de M. Alain Fuchs comme président du Centre national de la recherche scientifique.

Cette demande d'avis a été transmise à la commission de la culture, de l'éducation et de la communication.

4

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

Suite de la discussion en deuxième lecture d'un projet de loi dans le texte de la commission

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (projet n° 294, texte de la commission n° 308, rapport n° 307, avis n° 301).

Dans la suite de la discussion générale, la parole est à M. Yannick Vaugrenard.

M. Yannick Vaugrenard. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je veux tout d'abord m'associer aux remerciements – mérités – exprimés à nos deux rapporteurs, Claude Dilain et Claude Bérít-Débat, pour la qualité de leur travail et de leur écoute, pour leur volonté constante de dialogue, mais aussi pour leur fermeté, parce que c'était nécessaire, voire parfois indispensable.

À travers ce projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, vous avez démontré, madame la ministre, votre volontarisme sur un sujet ô combien difficile, surtout dans la période économique, financière et sociale que nous traversons.

Malheureusement, vous n'avez pas toujours été suivie par nos collègues de l'Assemblée nationale. C'est regrettable, surtout lorsqu'il s'agit à la fois de l'aménagement du territoire et du respect des libertés d'administration de nos collectivités territoriales – j'y reviendrai.

Face à une crise majeure du logement, ce projet de loi était donc particulièrement attendu. Il est globalement équilibré, et c'était l'objectif: il s'agissait en effet de parvenir à une protection nécessaire et à un juste équilibre entre les droits et les devoirs des uns et des autres. Nous savons tous que les problèmes du logement social ne seront pas résolus en un jour ou même en une loi, car nous partons de loin, parfois de très loin...

Mais nous disposons désormais d'outils pour enrayer la dégradation des copropriétés, pour traiter le problème des marchands de sommeil, profiteurs des malheurs des autres, ou pour mieux prévenir les expulsions.

C'est un travail de longue haleine, qui a sa logique politique. Il a commencé avec la mobilisation du foncier public et la cession de terrains d'État votée voilà un an, le relèvement des obligations de construction de logements sociaux, ou encore la réduction du taux de TVA à 5 % pour leur construction et leur rénovation...

Avant d'en venir à un sujet préoccupant, qui met le Sénat en colère – je veux parler du PLUI, le plan local d'urbanisme intercommunal, modifié par les députés –, je souhaiterais évoquer très rapidement la garantie universelle des loyers pour souligner que, là encore, la concertation était indispensable sur un sujet délicat et difficile à traiter. La quasi-totalité des préconisations du groupe de travail présidé par Daniel Raoul et dont Jacques Mézard était le rapporteur a été reprise, et c'est incontestablement positif.

J'aborderai maintenant la question du plan local d'urbanisme intercommunal, celle du fameux article 63.

Ici encore, la logique était d'arriver à un juste équilibre entre le développement de l'intercommunalité, souvent nécessaire, et la libre administration des communes, toujours indispensable. Cet équilibre, nous l'avions trouvé ; il a été défait à l'Assemblée nationale, ce que nous jugeons préjudiciable.

En acceptant ce nouveau transfert de compétence, sauf si un quart des communes représentant 10 % de la population s'y oppose, nous nous étions faits les porte-parole des inquiétudes des élus de nos territoires, afin que rien ne soit imposé mais que tout soit discuté, dialogué, concerté, pour gagner en efficacité.

Personne ici ne met en doute la nécessité d'affiner l'intercommunalité, voire de la renforcer. Mais la commune doit demeurer la cellule de base de notre démocratie, et les maires ont parfois le sentiment que beaucoup de décisions leur échappent, alors que leurs administrés considèrent qu'ils sont responsables de tout !

À un moment où les maires font partie du socle de notre démocratie – un récent sondage le démontre : 62 % de la population leur font confiance –, gardons-leur la possibilité de dire oui, mais aussi le droit de dire non ! Notre devoir, c'est de les renforcer, non de les fragiliser !

Madame la ministre, sachez que notre détermination sur cette question est totale ; vous nous avez soutenus, et nous vous en remercions. Le Premier ministre, devant le Congrès des maires, s'est aussi engagé à appuyer l'avis du Sénat, et les députés ne peuvent rester sourds à ces appels.

M. le rapporteur Claude Bérit-Débat, le président et l'ensemble de la commission des affaires économiques demandent donc le retour au dispositif voté par la Haute Assemblée. Il est nécessaire de tenir bon, non par entêtement, mais par simple esprit de bon sens. Le PLUI, tel que proposé par l'Assemblée nationale, ne correspond ni à l'esprit qui a présidé à l'écriture des lois de décentralisation ni à la bonne administration des collectivités territoriales.

Je l'ai souligné précédemment, la commune doit demeurer la cellule de base de notre démocratie. C'est pourquoi il faut que l'intercommunalité soit collégiale ; elle ne peut ni ne doit être hiérarchique.

Vous l'avez compris, madame la ministre, nous sommes aussi déterminés sur cet aspect du projet de loi que vous avez pu l'être sur l'ensemble de votre texte. Le juste équilibre doit l'emporter, et les territoires, que nous représentons ici, doivent être écoutés et respectés. Ce sera, qui plus est, le meilleur gage d'un développement intelligent de l'intercommunalité, et l'assurance d'un plus grand respect démocratique. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)*

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis.

M. Marc Daunis. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, nous examinons aujourd'hui un projet de loi très important, qui comporte de belles avancées. Permettez-moi de saluer, à mon tour, le remarquable travail accompli par le Gouvernement, au travers de ce projet de loi, par les deux rapporteurs, mais aussi, collectivement, par la commission des affaires économiques. En effet, des débats d'une très bonne qualité s'y sont tenus, avec des échanges bien organisés qui ont permis de cerner les différents sujets. À cela s'ajoute la navette entre les deux assemblées. Bref, il s'agit là d'un bel exemple de travail parlementaire.

Madame la ministre, vous n'en serez pas étonnée, l'essentiel de mon intervention portera sur le plan local d'urbanisme intercommunal. Nous débattons de ce point depuis fort longtemps, et j'ai contribué, avec quelques collègues, à ce que le compromis porté par Claude Bérit-Débat soit retenu par notre commission en première et en deuxième lecture, et accepté par le Gouvernement.

Vous avez souhaité de la sincérité dans ces débats et je m'attacherai donc à exaucer votre vœu.

Il ne s'agit pas ici d'un problème lié à l'intérêt du PLUI en soi : le PLUI a été adopté dans de nombreux endroits, il se développe et, en général, les choses se passent bien. Cet instrument répond souvent, nous le savons, à un véritable besoin de mutualisation, de mise en commun de capacités, voire à une faiblesse en matière d'ingénierie.

Les vraies questions sont ailleurs. Elles sont liées au rôle et à la place de la commune dans l'intercommunalité, à la nature de l'intercommunalité, à l'esprit coopératif qui l'anime – je le répète, il s'agit véritablement d'établissements publics de coopération intercommunale.

Il ne saurait donc y avoir un patron de droit divin à l'intérieur de ces établissements, assis sur une majorité – qu'elle soit de 55 %, de 51 %, voire des deux tiers des membres – lui permettant de faire « la pluie et le beau temps » sur un territoire. Telle n'est pas notre conception de la démocratie. Elle l'est d'autant moins que le contexte a profondément évolué et que les relations entre l'urbain, le rural et le périurbain sont des questions complexes.

La nature même des intercommunalités s'est également transformée depuis la réforme territoriale menée par le précédent gouvernement et le Grenelle II.

Le paradigme a changé : là où nous avons des intercommunalités construites autour d'un projet, d'une volonté de destin partagé, nous trouvons dans certains lieux des mariages forcés dans des intercommunalités non désirées. Le fondement même des relations à l'intérieur de l'établissement public de coopération intercommunale a donc évolué. Dans ces conditions, il serait extrêmement dangereux de désarmer totalement toute une partie des communes membres dans la conduite de ce nécessaire dialogue. Il est donc nécessaire de disposer d'une forme de recours.

À cet égard, je regrette les termes « minorité de blocage » qui ont été employés et qui laisseraient à penser qu'il s'agit de personnes arc-boutées sur tel ou tel petit intérêt particulier. Bien au contraire, cette proposition est une invitation au dialogue. Pour reprendre une image chère aux parlementaires que nous sommes, celle de Montesquieu disant qu'il ne faut toucher aux lois que d'une main tremblante, nous devons donner aux communes, à l'intérieur de l'intercommunalité, les moyens de réguler toute tentation de passer en force

– pardonnez-moi cette expression quelque peu triviale – ou de faire l’impasse sur le nécessaire dialogue, la nécessaire coconstruction assise sur un projet de ville.

En effet, si le PLU est un document d’urbanisme, il est aussi la traduction d’un projet. Or, si nous ne donnons pas les garanties que ce projet sera coconstruit, ce document aura peut-être une efficacité toute technocratique mais il ne s’intégrera pas dans le mouvement que nous souhaitons d’une participation démocratique à un projet commun. Ce faisant, nous mettrons en porte à faux les élus de proximité avec toute une partie de nos concitoyens qui auront le sentiment de subir un document administratif sur lequel ils n’auront pu peser. Bref, cela revient en quelque sorte à remplacer le projet et l’intelligence territoriale par une procédure administrative.

Or l’existence d’une minorité suffisamment solide de 25 % des communes d’une intercommunalité représentant 10 % des populations non seulement balaie cette idée qu’il pourrait ne s’agir que de l’expression de tel ou tel égoïsme local – 25 % des communes, ce n’est pas rien ! –, mais aussi offre la garantie de la coconstruction.

Ce recours, inscrit dans le texte de la commission, a été très sagement retenu par le Gouvernement, avec l’appui de poids du Premier ministre. Nous vous appuierons, madame la ministre, nous ferons le chemin avec vous pour que cette intelligence territoriale que vous souhaitez, et qui s’exprime à travers cette minorité permettant la concertation, soit bien inscrite, *in fine*, dans le texte de loi.

Pour conclure, je voudrais m’adresser à nos collègues de l’UMP. (*Ah ! sur les travées de l’UMP.*)

M. Gérard Longuet. Nous vous écoutons avec attention !

M. Jean-Claude Lenoir. Nous sommes tout ouïe !

M. Marc Daunis. Vous dites – M. Jean-Claude Lenoir l’a exprimé, et Mme Élisabeth Lamure a fait de même de manière quelque peu différente – qu’il ne faut toucher à rien.

M. Jean-Claude Lenoir. Je n’ai jamais dit ça !

M. Marc Daunis. Je vous rappelle, mes chers collègues, que si nous ne touchons à rien, c’est-à-dire si votre amendement de suppression est adopté,...

M. Jean-Claude Lenoir. Sur un article !

M. Marc Daunis. ... nous resterons sous le régime de la loi en vigueur – la vôtre –, à savoir le Grenelle de l’environnement qui permet à deux tiers des communes représentant 50 % des populations d’imposer un PLU au tiers restant (*M. Gérard Longuet acquiesce.*), ou encore à la moitié des communes représentant deux tiers de la population d’imposer un PLUI à l’autre moitié des communes, sous réserve que celles-ci représentent moins d’un tiers des populations concernées.

M. Jean-Claude Lenoir. Pas du tout !

M. Marc Daunis. Cela signifie que toute possibilité de dialogue et de coconstruction serait éradiquée et qu’une garantie essentielle accordée aux territoires disparaîtrait.

Je respecte la position de notre collègue Jean-Claude Lenoir, mais je considère qu’elle s’apparente à la politique du pire. Si votre amendement était adopté, ce serait une catastrophe pour les territoires ! Nous devons donc en rester au texte de la commission et nous rendre en commission mixte paritaire forts d’un vote unanime du Sénat sur la garantie donnée à 25 % des communes représentant 10 % de

la population concernée de pouvoir se faire entendre dans l’élaboration d’un PLUI ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre de l’égalité des territoires et du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, je voudrais tout d’abord remercier les deux rapporteurs : Claude Dilain, qui a présenté l’ensemble des modifications intervenues depuis la première lecture, et Claude Bérît-Débat, qui a été au cœur du compromis trouvé en première lecture au Sénat et a expliqué ses positions.

Je remercie M. Mézard d’avoir cité la circulaire de Clemencau. Ne nous méprenons pas sur le volume du texte que nous examinons : il s’agit non pas d’adjonctions, mais de modifications de nombre de lois existantes.

Je voudrais m’adresser à tous ceux qui ont pu s’étonner de l’ampleur de ce texte. Nous aurions pu, par exemple, ne pas travailler sur les changements de règles de vote en copropriété. Beaucoup d’entre vous le savent, ces questions, qui ne sont propres à aucune famille politique, ont été de nombreuses fois à l’ordre du jour des travaux parlementaires. Cependant, dans la mesure où elles ne font pas la une des médias, il est facile pour un membre du Gouvernement de s’en défaire et de considérer qu’elles peuvent attendre.

Je voudrais rappeler les propos de Claude Dilain sur le logement indigne. S’agissant des copropriétés dégradées, les propositions existaient, les rapports parlementaires avaient été rédigés et certaines propositions de loi déposées. Pourtant, personne n’a pris le temps d’aller au bout. Pourquoi ? Tout simplement parce que ce n’est pas médiatique !

Bien sûr, il aurait été possible, comme certains d’entre vous l’ont rappelé, de tronçonner ce projet de loi en quatre, voire en cinq textes différents. Il aurait sans doute été politiquement et médiatiquement plus utile pour la ministre que je suis de présenter successivement différents projets de loi. Mais tel n’est pas le sens de notre méthode : le Gouvernement a fait le choix de s’attaquer à l’ensemble des sujets structurels. La réforme de la loi de 1967 ou de la loi de 1970 était absolument nécessaire. Il s’agit en effet de lois du milieu du XX^e siècle, et la réglementation des professions immobilières mérite une modernisation.

Monsieur Mézard, vous avez dit la seule phrase qui vaille vraiment : la situation sera meilleure après qu’avant (*M. Jacques Mézard opine.*). C’est tout le sens du travail législatif en général, et c’est l’objectif de ce projet de loi en particulier : ce texte vise en effet à mettre en place une réforme structurelle afin que la situation soit meilleure après qu’avant.

Monsieur Labbé, je vous remercie d’avoir parlé du lien avec la loi d’avenir pour l’agriculture, l’alimentation et la forêt. Je sais que vous étiez très attaché à un certain nombre de dispositions. J’avais pris au nom du Gouvernement certains engagements que mon collègue Stéphane Le Foll a tenus lors de l’examen en première lecture par le Sénat du projet de loi d’avenir pour l’agriculture. Sur ces questions, il est de bon ton – c’est aussi une façon de bien faire la loi – de réserver certaines dispositions aux lois qui font sens. Disant cela, je songe bien évidemment aux dispositions relatives à l’agriculture, lesquelles avaient vocation à s’insérer dans le projet de loi d’avenir pour l’agriculture, l’alimentation et la forêt, mais aussi à un certain nombre de propositions relatives à l’urba-

nisme commercial, que ma collègue Sylvia Pinel vient de présenter à la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

Madame Lamure, j'ai déjà répondu de nombreuses fois, de manière précise, à vos arguments. Nous avons un désaccord politique de fond sur certains sujets, notamment sur l'encadrement des loyers, ce que je peux comprendre. Le Gouvernement assume le fait de présenter une loi de régulation, une loi qui traduit un engagement fort – l'engagement n° 22 – du candidat à la présidence de la République François Hollande. Les divergences politiques font le sel et la vigueur de la démocratie quand elles sont respectueuses et fondées sur des approches différentes. Nous maintenons, sans drame, notre désaccord sur cette question.

M. Dubois s'est montré assez emporté, voire quelque peu excessif, sur un certain nombre de sujets. La force de ces deux lectures est de nous permettre d'aller au fond des débats, de faire en sorte que personne n'en reste à des postures. Si nous constatons ces désaccords, nous pouvons aussi vérifier le caractère opérationnel de tel ou tel dispositif.

Je voudrais vous redire, madame Schurch, que la GUL est universelle. J'en profite ici pour tordre le cou à un micro débat sur le fait de savoir si la GUL a perdu son caractère obligatoire ou non.

C'est ici, en première lecture, que les choses se sont passées. Au cours du débat parlementaire, nous avons réalisé que la taxe prélevée sur les locataires et les propriétaires, qui devait être obligatoire, serait très complexe à mettre en œuvre. Je me suis donc engagée, au nom du Gouvernement, à supprimer ce dispositif, et seulement ce dispositif ! Pour le reste, le même principe d'universalité demeure : il s'agit d'une substitution à la caution qui a un caractère universel, le dispositif étant ouvert à tous, sans distinction.

À la suite des réflexions que vous avez menées au sein du groupe de travail, nous avons mis en place un dispositif avantageux pour les propriétaires solidaires, la garantie universelle des loyers étant plus favorable aux propriétaires acceptant de loger des personnes en situation difficile, notamment des jeunes ou des personnes en contrat de travail précaire.

Nous avons donc entendu les remarques présentées. Il s'agit d'un débat toujours original, et je remercie Mme Liemann de l'avoir replacé dans une perspective plus large.

Il est sans doute normal que la création d'un droit et d'un dispositif nouveaux suscite des doutes. Néanmoins, monsieur Dallier, je souhaiterais revenir sur certains de vos propos qui ne m'ont pas paru très honnêtes. (*Exclamations ironiques sur les travées de l'UMP.*) En effet, voilà quelques jours, j'ai reçu les membres du groupe de travail, dont vous faites partie, et leur ai annoncé que l'Inspection générale des finances évaluait à 420 millions d'euros le coût de la garantie universelle des loyers en année pleine...

M. Philippe Dallier. Cela reste une évaluation !

Mme Cécile Duflot, ministre. ... et non à 560 millions ! Vous pouvez au moins me faire crédit à cet égard ! Je vous ai expliqué que cette évaluation se basait sur des critères extrêmement sévères : division par deux des capacités de recouvrement du Trésor public, et taux d'impayés de 3,6 %, alors même qu'il est de 1,8 % aujourd'hui. Ces critères très sévères, que j'ai acceptés, renchérissement automatiquement le coût de

la garantie. Or, même avec ce renchérissement, nous sommes bien loin de tout ce qui avait été annoncé de manière totalement déplacée, à savoir un coût de 1 à 2 milliards d'euros !

Je voudrais revenir sur la mise en perspective de Mme Liemann et l'attachement à la dimension sociale de Mme Schurch. Oui, bien sûr, nous sommes dans une situation inconfortable. Beaucoup de tentatives ont échoué : le Locapass, la garantie des risques locatifs, ou GRL, l'existence de la garantie des loyers impayés, ou GLI, tous les dispositifs de prévention des expulsions... Toutes ces mesures sont coûteuses en termes de crédits publics. Or la création de la GUL ne constitue pas un coût supplémentaire ; elle vise bien plutôt à rationaliser l'utilisation des deniers publics en vue d'une meilleure efficacité, à la fois pour prévenir les expulsions et pour favoriser la mise en location des logements vacants.

Je l'assume, mesdames, messieurs les sénateurs, j'ai porté le renchérissement de la taxe sur les logements vacants.

Néanmoins, je pense que, en la matière, la dimension coercitive n'est pas suffisante. Elle doit être accompagnée d'incitations fortes, qui passent notamment par l'existence d'un tiers entre le propriétaire et le locataire : c'est le rôle de la garantie universelle des loyers. Cette garantie aura pour vocation de désamorcer les tensions et de favoriser la mise en location. En outre, elle aura une dimension sécurisante pour les futurs emprunteurs qui voudront investir dans l'immobilier. En effet, la banque aura la certitude que le propriétaire pourra immédiatement y faire appel pour pouvoir rembourser le prêt souscrit pour l'acquisition du bien.

Vous souhaitez, monsieur Jarlier, que l'on rassure les maires ruraux. Nous avons, nous aussi, eu l'occasion de nous voir à de nombreuses reprises. Je peux vous annoncer que les engagements pris devant vous lors des débats sur les différents projets de loi qui nous ont réunis, mais aussi lors de la discussion de la résolution, déposée par le groupe du RDSE, relative au développement par l'État d'une politique d'égalité des territoires, commencent à être mis en œuvre.

Le pacte rural s'applique en effet dès cette année. Il implique la mise en place de dispositifs dont l'ambition est de résoudre les difficultés auxquelles font face les élus, notamment dans les bourgs ruraux. Des montants financiers seront alloués. Nous travaillons donc sur cette question.

Nous reviendrons plus en détail sur le point particulier du pastillage, qui, je le sais, vous intéresse, et sur lequel nous avons eu de nombreux débats. Néanmoins, à l'issue de l'examen du présent texte en première lecture dans les deux chambres et en deuxième lecture à l'Assemblée nationale, je pense que nous sommes parvenus à trouver un équilibre en la matière.

Je souhaite également saluer l'engagement, la clarté et la constance de ceux que j'appellerai les « mousquetaires du PLUI », si vous me permettez l'expression, à savoir MM. Mirassou, Vaugrenard et Daunis, avec à leur tête M. le rapporteur Claude Bérit-Débat ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

Je sais d'où nous sommes partis. Je sais aussi que les inquiétudes que vous avez exprimées étaient sincères. Mais je sais surtout que la volonté d'aboutir est partagée. Je tiens d'ailleurs à remercier l'engagement de M. le rapporteur Claude Bérit-Débat sur ce sujet.

Nous sommes sur le point de franchir une étape. Dans ces moments, chacun – je le dis parce que j'étais à l'Assemblée nationale voilà quelques jours, et que je suis aujourd'hui devant vous – chacun, disais-je, fait sa propre lecture des efforts consentis par les autres. Pour ma part, je suis consciente de l'importance du compromis trouvé au Sénat.

À ce titre, je m'étais engagée – j'en profite pour remercier ceux qui ont souligné que l'engagement avait été tenu – à présenter à l'Assemblée nationale un amendement du Gouvernement reprenant la position élaborée par la Haute Assemblée en première lecture, et réaffirmée par la commission des affaires économiques du Sénat en deuxième lecture. Comme vous le savez, sur ce point, le Gouvernement ne cherchera pas à modifier le texte adopté par votre commission.

M. Marc Daunis. Très bien !

Mme Cécile Duflot, ministre. J'ai eu l'occasion de souligner mon attachement au bicamérisme, M. Lenoir l'a rappelé. Ce n'était pas une formule de style ! Mais, dans un système bicaméral comme le nôtre, aucune des deux chambres ne prime sur l'autre.

M. Jean-Claude Lenoir. C'est bien dommage pour le Sénat ! (*Sourires.*)

Mme Cécile Duflot, ministre. Et c'est toute la difficulté de l'exercice de la ministre que je suis ! (*Nouveaux sourires.*)

Il s'agit en l'occurrence d'une question qu'il revient aux parlementaires de trancher, et, disant cela, je rappelle mon profond attachement à la dimension parlementaire de notre république. Je suis ici pour prendre acte et pour reconnaître avec sincérité et respect l'avancée permise par vos travaux sur ce sujet

Je pense avoir ainsi répondu aux différents intervenants. Nous avons encore nombre de sujets à ouvrir.

Mais permettez-moi, puisque nous allons maintenant entamer la discussion des articles, de dire d'ores et déjà que nous avons beaucoup avancé sur la GUL, dont nous allons aborder la question de l'automatisme dès l'article 1^{er}. Le dispositif initial proposé par le Gouvernement – je le dis pour répondre à M. Lenoir – pouvait être qualifié d'embryon, ou de squelette.

M. Jean-Claude Lenoir. Je n'ai pas dit cela !

Mme Cécile Duflot, ministre. C'était tout à fait volontaire ! Si le Gouvernement avait soumis à votre examen un dispositif complètement verrouillé et totalement décidé par lui, vous auriez pu légitimement considérer que le procédé n'était pas respectueux du travail des parlementaires.

M. Marc Daunis. Certains de nos collègues ne sont pas à une contradiction près !

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est dans cet espace complexe de gestion politique et médiatique qu'il nous appartient de travailler.

En tout état de cause, je vous remercie très sincèrement, mesdames, messieurs les sénateurs, pour votre engagement constant sur ce texte, qui a fait l'objet de beaucoup d'attention. Je crois, vous le savez, à l'intelligence collective ; ce texte, à mon sens, en a beaucoup profité. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste, du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

M. le président. La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles du texte de la commission.

Je rappelle que, en application de l'article 48, alinéa 5, du règlement, à partir de la deuxième lecture au Sénat des projets ou propositions de loi, la discussion des articles est limitée à ceux pour lesquels les deux assemblées du Parlement n'ont pas encore adopté un texte identique.

En conséquence, sont irrecevables les amendements ou articles additionnels remettant en cause les articles adoptés conformes, de même que toute modification ou adjonction sans relation directe avec une disposition restant en discussion.

TITRE I^{ER}

FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

Chapitre I^{er}

AMÉLIORER LES RAPPORTS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ

Article 1^{er}

- ① I. – Le chapitre I^{er} du titre I^{er} 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 modifié :
- ② 1° Après le mot : « logement », la fin du troisième alinéa de l'article 1^{er} est ainsi rédigée : « pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal. » ;
- ③ 2° L'article 2 est ainsi rédigé :
- ④ « Art. 2. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
- ⑤ « Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ « Toutefois, ce titre ne s'applique pas :
- ⑦ « 1° (*Supprimé*)
- ⑧ « 2° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;
- ⑨ « 3° Aux logements meublés, régis par le titre I^{er bis} ;
- ⑩ « 4° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1. » ;
- ⑪ 3° L'article 3 est ainsi rédigé :

- 12 « Art. 3. – Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- 13 « Le contrat de location précise :
- 14 « 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- 15 « 2° Le nom ou la dénomination du locataire ;
- 16 « 3° La date de prise d'effet et la durée ;
- 17 « 4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;
- 18 « 5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- 19 « 6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- 20 « 7° Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant au type de logement et définis par le représentant de l'État dans le département sur les territoires mentionnés à l'article 17 ;
- 21 « 8° Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- 22 « 9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- 23 « 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.
- 24 « Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.
- 25 « Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- 26 « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.
- 27 « Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.
- 28 « En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer. » ;
- 29 4° L'article 3-1 est ainsi rédigé :
- 30 « Art. 3-1. – Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. » ;
- 31 5° L'article 3-2 est ainsi rédigé :
- 32 « Art. 3-2. – Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.
- 33 « Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- 34 « À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.
- 35 « Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.
- 36 « Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.
- 37 « Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou

collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures. » ;

38 6° Après l'article 3-2, il est inséré un article 3-3 ainsi rédigé :

39 « Art. 3-3. – Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

40 « 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

41 « 2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

42 « 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante inscrits sur une liste définie par voie réglementaire ;

43 « 4° Un état de l'installation intérieure d'électricité ainsi que des tubes souples ou tuyaux flexibles d'alimentation des appareils fonctionnant au gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4°, ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

44 « Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

45 « Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

46 « Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. » ;

47 7° L'article 4 est ainsi modifié :

48 a) Au *i*, après le mot : « amendes », sont insérés les mots : « ou des pénalités » ;

49 a bis) Au *r*, le mot : « quarante » est remplacé par le mot : « vingt et un » ;

50 a ter) Il est ajouté un *t* ainsi rédigé :

51 « *t*) Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements. » ;

52 b) (*Supprimé*)

53 8° L'article 5 est ainsi rédigé :

54 « Art. 5. – I. – La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à

la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

55 « Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

56 « Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

57 « Les trois premiers alinéas du présent I ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

58 « II. – Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location. Cette communication s'effectue directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.

59 « La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret.

60 « Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II.

61 « En cas de manquement à l'obligation mentionnée au premier alinéa du présent II d'une personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, l'observatoire local des loyers peut saisir la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5 de la même loi. » ;

62 9° Au deuxième alinéa de l'article 6, les mots : « d'habitation » sont remplacés par les mots : « de résidence », le mot : « premier » est remplacé par le mot : « deuxième » et la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 2° à 4° » ;

63 10° L'article 7 est ainsi modifié :

64 a) Le *a* est complété par une phrase ainsi rédigée :

- 65 « Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ; »
- 66 *b)* Le *d* est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 67 « Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ; »
- 68 *c)* Le *e* est ainsi rédigé :
- 69 « *e)* De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprimé par le locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ; »
- 70 *d)* Le *g* est ainsi rédigé :
- 71 « *g)* De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
- 72 « Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.
- 73 « À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.
- 74 « Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.
- 75 « Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent *g*. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.
- 76 « Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.
- 77 « Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire. » ;
- 78 11° Après l'article 7, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :
- 79 « *Art. 7-1.* – Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.
- 80 « Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer. » ;
- 81 12° Le premier alinéa de l'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 82 « Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. » ;
- 83 13° Après l'article 8, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :
- 84 « *Art. 8-1.* – I. – La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.
- 85 « I *bis.* – Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.
- 86 « Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre I^{er} ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre I^{er} *bis* de la présente loi.
- 87 « Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.

- 88 « Les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation.
- 89 « Un décret en Conseil d'État adapte aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence.
- 90 « II. – Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- 91 « III. – Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.
- 92 « IV. – Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :
- 93 « 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;
- 94 « 2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.
- 95 « V. – La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.
- 96 « L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution. »
- 97 II. – (*Non modifié*) La même loi est ainsi modifiée :
- 98 1° Le *k* de l'article 4 est ainsi modifié :
- 99 a) Après le mot : « lieux », sont insérés les mots : « de sortie » ;
- 100 b) À la fin, la référence : « 3 » est remplacée par la référence : « 3-2 » ;
- 101 2° et 3° (*Supprimés*)
- 102 4° Le 1° de l'article 43 est ainsi rédigé :
- 103 « 1° Les 1° et 2° et le dernier alinéa de l'article 3-3 sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 ; »
- 104 5° et 6° (*Supprimés*)
- 105 II *bis*, II *ter*, III et IV. – (*Non modifiés*)

M. le président. L'amendement n° 254 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé

Le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers, telle que prévue à l'article 8 de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, doit être expressément mentionné dans le contrat de location. À défaut, le bailleur s'engage à déclarer le contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II de l'article précité.

II. – Alinéa 24, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Cette notice d'information précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers telle que prévue à l'article 8 de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Si le présent amendement porte sur l'article 1^{er} du projet de loi, il est étroitement lié à l'article 8, que nous examinerons par priorité juste après lui, et qui institue la garantie universelle des loyers.

Comme je l'ai indiqué lors de la discussion générale, et comme Mme la ministre vient de le souligner, le dispositif de la GUL a évolué depuis sa version initiale, présentée par le Gouvernement. Il s'est en effet enrichi d'une grande partie des propositions faites par le groupe de travail constitué sur l'initiative du président de la commission des affaires économiques, M. Daniel Raoul, et dont j'ai été le rapporteur. Cela me semble très positif.

Néanmoins, deux préconisations importantes du groupe de travail, sur lesquelles nous aurons à donner des explications complémentaires, n'ont pas été retenues. Je pense au caractère obligatoire de la GUL, point sur lequel Mme la ministre vient de s'exprimer de manière préventive, et à la suppression de la possibilité du cautionnement. Ces deux propositions élaborées par le groupe de travail étaient d'ailleurs étroitement liées.

Lors des travaux du groupe de travail, j'avais indiqué que la suppression de la caution, si elle était pleinement cohérente avec la mise en place d'un dispositif universel, pouvait poser des problèmes de constitutionnalité. Je pense que vous pourrez nous confirmer les difficultés juridiques en la matière, madame la ministre.

Dans ce contexte, il ne m'a pas paru opportun de déposer un amendement visant à supprimer la caution.

D'une part, il ne faut pas courir le risque de voir l'ensemble du dispositif censuré par le Conseil constitutionnel. C'est un risque réel, sur lequel nous reviendrons.

D'autre part, ainsi que l'indiquait Marie-Noëlle Liemann hier soir dans la discussion générale, le dispositif proposé par le Gouvernement permet une mise en œuvre progressive de la GUL. Le bailleur aura un intérêt objectif à choisir ce dispositif, gratuit et plus facilement mobilisable que la caution.

Pour autant, j'ai souhaité déposer le présent amendement, qui est pleinement cohérent avec les propositions faites par le groupe de travail.

L'amendement n° 254 rectifié vise à renforcer le caractère automatique de la GUL. En effet, il a pour objet de préciser, au sein des dispositions de la loi de 1989 relatives au « contrat type », que le contrat de location doit expressément mentionner le renoncement du bailleur au bénéfice de la GUL. S'il n'y renonce pas, le bailleur s'engage alors à déclarer le contrat de location auprès de l'Agence de la GUL, comme le prévoit l'article 8 du projet de loi.

Par ailleurs, l'amendement tend à ce que la notice d'information figurant dans le contrat de location précise les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location – tant le bailleur que le locataire –, de la mise en œuvre de la GUL.

Je pense, madame la ministre, mes chers collègues, que cette rédaction complète utilement le dispositif du Gouvernement, et lui permet de fonctionner beaucoup plus facilement. Par conséquent, j'espère que cet amendement recueillera un large assentiment du Sénat.

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

M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques. Nous entamons la deuxième lecture de ce texte par un amendement extrêmement important.

Cet amendement reflète parfaitement la position majoritaire du groupe de travail créé sur l'initiative de M. Daniel Raoul, mais aussi de la commission des affaires économiques elle-même. Son dispositif peut répondre aux inquiétudes exprimées lors de la discussion générale : l'automatisme qu'il tend à introduire va permettre à la GUL de bien s'engager.

La commission ne peut donc qu'émettre un avis très favorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le groupe de travail, dont vous étiez le rapporteur, monsieur Mézard, préconisait la suppression de la caution. Nous avons travaillé sur cette hypothèse. Il est apparu qu'il n'était pas possible d'avancer de façon certaine que cette disposition était inconstitutionnelle.

La caution est un élément du droit de propriété. Dans son évaluation du dispositif, le Conseil constitutionnel aurait donc à se prononcer sur l'effet d'une telle mesure quant à l'intérêt général, notamment au regard de l'atteinte au droit de propriété. C'est là un équilibre que le Conseil constitutionnel peut juger.

La position du Conseil constitutionnel sur la suppression de la caution, prévue à l'article 8, apparaissant incertaine, c'était l'ensemble de cet article qui aurait été suspendu à sa décision.

C'est pourquoi votre proposition visant à renforcer l'automatisme de la GUL me paraît une très bonne réponse pour parer à cette éventuelle difficulté, monsieur Mézard.

J'ai déjà eu l'occasion de le dire, le débat constitutionnel autour du droit au logement et du droit de propriété est à mon avis un débat fondamental, dont notre pays ne pourra faire l'économie dans les années qui viennent.

M. Claude Dilain, rapporteur. Tout à fait !

Mme Cécile Duflot, ministre. Le dispositif de l'amendement permet de rendre la GUL plus automatique, et son utilisation plus simple. C'est aussi un bon moyen de contribuer à la faire connaître, notamment auprès de ceux qui, habitués depuis des années au système de la caution, préfèrent avoir recours à cette dernière plutôt qu'à un dispositif nouveau. La mention de la GUL sur le bail contribue à renforcer son automaticité.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Exactement !

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est donc une excellente proposition, et l'avis du Gouvernement ne peut donc qu'être très favorable, lui aussi, sur cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je comprends tout à fait que l'on veuille voir la GUL utilisée le plus possible. Quoi qu'on pense du dispositif, on peut espérer qu'elle atteindra les objectifs que vous lui assignez, madame la ministre.

Cela étant dit, je suis toujours un peu étonné de voir inscrit dans la loi le principe de l'automatisme, même si, en l'espèce, la rédaction de l'amendement ne le mentionne pas expressément.

J'ai déposé un amendement sur l'article 8, dont l'objet est exactement inverse : il vise à ce que le bailleur indique de manière manuscrite qu'il souhaite souscrire à la GUL. Je préfère cette mesure à celle dont nous discutons, selon laquelle l'absence de précision entraîne l'application par défaut de la garantie.

Cette méthode me perturbe un peu, même si je partage l'objectif qu'elle vise. Au bout du compte, en effet, cette solution permet à certains locataires de trouver un propriétaire qui leur loue son bien. Simplement, on a l'impression que vous voulez l'imposer !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Pas du tout !

M. Philippe Dallier. C'est en tout cas le signal que vous donnez. Autant inscrire à l'article 8 que le propriétaire doit indiquer son souhait de voir son locataire bénéficier de la GUL.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 254 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 205 rectifié, présenté par MM. Husson, Milon et Longuet, Mmes Bruguière et Boog, MM. Pierre, Grignon, Houel, Cambon et Lefèvre et Mme Deroche, est ainsi libellé :

Alinéa 30, dernière phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

La demande doit, à peine d'irrecevabilité, être formée dans les six mois de la prise d'effet du contrat de location.

La parole est à M. Jean-François Husson.

M. Jean-François Husson. Le projet de loi qui nous est soumis prévoit que le loyer puisse être réduit en fonction de la surface habitable. Le présent amendement tend, par parallélisme des formes, à soumettre cette possibilité aux mêmes conditions que celles qui sont fixées par la loi Carrez.

En effet, le dispositif proposé fait courir sur une durée beaucoup trop longue la possibilité de contester la surface habitable. Du temps peut s'écouler entre la prise d'effet du

bail et le moment où le locataire a connaissance, ou pourrait l'avoir, du mauvais calcul de la superficie du bien loué. Cela fragilise forcément les relations entre le bailleur et le locataire !

Hier, lors de nos débats sur le projet de loi relatif à la consommation, j'ai cru entendre que le Gouvernement se prononçait contre la complexité, et pour la fluidité.

Cet amendement, s'il était adopté, éviterait que ne soit trop complexe le recours juridique prévu par le présent dispositif, en rendant plus claire la durée de contestation, qui courrait pendant six mois à compter de la prise d'effet du bail.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous avons déjà eu ce débat en première lecture. Je me contenterai donc de rappeler quelques éléments.

D'abord, et cela a été souligné hier à propos du projet de loi sur la consommation, six mois, ça passe très vite !

M. Jean-François Husson. Cela suffit pour connaître la taille du logement !

M. Claude Dilain, rapporteur. Ensuite, le dispositif retenu permettra au bailleur d'être très attentif à la surface. C'est, me semble-t-il, une bonne incitation.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Il n'y a aucune raison que la surface du logement change au bout d'un certain temps. Et il faut pouvoir remédier à tout moment à une inexactitude qui figurerait sur le contrat de bail.

En revanche, il est prévu que la rétroactivité du remboursement des loyers cesse au bout de six mois. Il n'est effectivement pas souhaitable qu'elle s'applique sur une période trop longue.

La solution retenue me paraît donc équilibrée. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 205 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 10, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 33, première phrase

Remplacer les mots :

à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire

par les mots :

aux frais du bailleur

II. – Alinéa 54

Remplacer les mots :

aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I

par les mots :

à la rédaction du bail

III. – En conséquence, alinéas 55 et 56

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement de bon sens vise à lutter contre les frais indus facturés aux locataires.

À nos yeux, seul le service de rédaction du bail profite aux deux parties et peut donc légitimement être facturé pour moitié au locataire.

C'est pourquoi nous proposons de modifier les alinéas 33 et 54 afin que les frais relatifs à l'état des lieux soient à la charge des seuls bailleurs. Nous proposons en conséquence la suppression des alinéas 55 et 56, qui maintiennent la facturation d'autres services pour partie au locataire.

Pour nous, mais aussi pour de nombreuses associations de défense des consommateurs et des locataires, il est impératif que l'état des lieux ne puisse pas être facturé au locataire, comme c'est le cas actuellement. En effet, il s'agit d'une prestation rendue par l'agence dans l'intérêt exclusif du bailleur. Il ne faut en effet pas se leurrer : l'agence est présente sur place afin de représenter le bailleur face au locataire, et non les intérêts des deux parties. Une telle facturation au locataire est donc injustifiée ; elle va à l'encontre des principes dégagés par la jurisprudence sur le fondement de l'article 5 de la loi de 1989.

En effet, grâce, entre autres, aux recours initiés par l'UFC-Que choisir, la jurisprudence dominante considère aujourd'hui que la recherche du locataire, les vérifications et autres actes obligatoires, comme la reconnaissance de la décence du logement ou le diagnostic de performance énergétique, le DPE, sont effectués par les agences dans le seul intérêt du bailleur. La facturation des honoraires de location ou la facturation d'un « forfait » est qualifiée d'illicite. Il n'est pas légitime de faire payer au locataire des services dont il n'est pas bénéficiaire.

Mes chers collègues, nous vous invitons à voter cet amendement, afin, d'une part, que l'article 1^{er} du projet de loi ne marque pas un recul par rapport aux avancées jurisprudentielles et, d'autre part, qu'il n'y ait pas de divergence de jurisprudence selon le tribunal saisi, la Cour de cassation ne s'étant pas prononcée.

M. le président. L'amendement n° 92, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 54

Remplacer les mots :

à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I

par les mots :

partagée entre le bailleur et le preneur

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Notre position est tout à fait différente.

De notre point de vue, les deux parties étant toutes deux bénéficiaires de la prestation rendue par le professionnel qui établit un état des lieux, il nous paraît équitable qu'elles se partagent les frais.

Au demeurant, si ce n'était pas le cas, ce serait un frein supplémentaire à la mise en location de logements par les bailleurs.

M. le président. L'amendement n° 136, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 54

Supprimer les mots :

, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I

II. – Alinéas 55 et 56

Supprimer ces alinéas.

III. – Alinéa 57

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le premier alinéa du présent I est reproduit, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Il est d'usage de faire payer une partie non négligeable des frais d'agence au locataire.

Or en quoi consiste en pratique le service de l'agence ? Très souvent à demander au « candidat » à la location une longue série de papiers à fournir, après lui avoir imposé une date et un horaire de visite, souvent à plusieurs, parfois même après lui avoir tout simplement remis les clés du bien à visiter en échange d'une pièce d'identité !

Concrètement, en dehors de la rédaction du bail, qui va d'ailleurs être simplifiée avec un bail type, l'action de l'agence pour le locataire est somme toute extrêmement réduite. C'est bien le propriétaire qui s'adjoint les services d'une agence pour qu'elle assure en son nom le rôle de recherche d'un locataire.

En outre, une confusion est entretenue dans le projet de loi entre le rôle d'agent immobilier et celui d'administrateur de biens. Les deux activités peuvent être accomplies par la même personne, mais elles sont distinctes. Seul le propriétaire, qui met son bien en location, est lié à l'administrateur de biens. Cette confusion ne fait que renforcer notre scepticisme et laisse craindre une confusion des genres ou un possible conflit d'intérêts.

Puisque seule la rédaction du bail devrait être susceptible de concerner le locataire et qu'il existera désormais, avec cette loi, un bail type simplifiant une partie du travail, autant exempter le locataire des frais d'agence ! (*Mme Hélène Lipietz applaudit.*)

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

M. Claude Dilain, rapporteur. À ce stade des travaux parlementaires, le texte prévoit que les honoraires sont à la charge du bailleur, à l'exception des prestations liées à la visite et à la constitution du dossier du locataire, à la rédaction du bail et à la réalisation de l'état des lieux, qui sont partagées.

Nous pensons qu'il s'agit d'une position équilibrée. J'en veux pour preuve ces trois amendements : pour le groupe CRC, seuls les frais liés à la rédaction du bail peuvent incomber au locataire ; pour le groupe UMP, l'ensemble des frais sont partagés entre le bailleur et le locataire ; pour le groupe écologiste, l'ensemble des frais d'agence sont à la charge du bailleur. (*Mouvements divers.*)

Il me paraît donc préférable d'en rester à la position d'équilibre trouvée. C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable sur ces trois amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je partage la position de M. le rapporteur.

D'ailleurs, il est évident que le professionnel considérerait n'avoir qu'un seul client si seule l'une des parties payait les frais. Or son rôle d'intermédiaire nous semble utile.

L'enjeu essentiel, celui qui a beaucoup fait débat, est le plafonnement des frais. Je rejoins Mme Schurch sur la décorrélation avec le montant des loyers. Aujourd'hui, certains subissent une « triple peine » : difficultés d'accès au logement, loyers élevés, frais élevés. En revanche, il est prévu que ce soit corrélé à la taille du logement, avec un montant plafonné.

Comme je l'ai précisé lors de la discussion générale, l'objectif est de diviser les frais au moins par deux. Nous reviendrions ainsi à une situation bien antérieure à la période d'augmentation massive des loyers de ces dernières années – 40 % à la relocation –, dans les zones tendues.

Le choix que nous avons fait me semble équilibré. Permettez-moi de citer M. André Chassaigne, président du groupe GDR à l'Assemblée nationale, qui déclarait : « Qui paie les violons choisit la musique. » Nous sommes à peu près dans cet état d'esprit, puisque nous avons choisi un arbitrage d'équilibre. La position est peut-être inconfortable, mais elle me paraît juste.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces trois amendements.

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

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Gérard Longuet, pour explication de vote sur l'amendement n° 92.

M. Gérard Longuet. Je soutiens l'amendement n° 92, présenté par notre excellent collègue Jean-Claude Lenoir.

Le marché immobilier n'est pas homogène dans notre pays ; Mme la ministre vient d'ailleurs de le souligner en évoquant les zones tendues.

Si, dans certaines de ces zones tendues, le rôle d'intermédiaire de l'agence est sans doute extrêmement modeste – il consiste essentiellement, comme cela vient d'être rappelé, à faire remplir quelques documents administratifs, à prendre une pièce d'identité en caution et à donner des clés pour que les gens fassent eux-mêmes la visite –, telle n'est pas la situation dans l'immense majorité des cas, où le métier d'agent immobilier, parfaitement honorable, est très utile

tant à celui qui recherche un logement qu'à celui qui cherche un locataire. Et je ne parle naturellement pas des transactions.

L'équilibre de l'offre et de la demande par régions rendant le métier d'agent immobilier tout à fait utile, il n'est pas anormal de procéder à un partage des frais.

Le coût de l'intermédiation soulève un second problème, plus technique. L'intermédiation est un métier ; cela prend du temps et exige de se déplacer. Or, s'il peut être possible, en milieu urbain, de faire visiter plusieurs logements dans une demi-journée, c'est moins le cas dans des zones à plus faible densité où les distances à parcourir sont plus grandes.

Réfléchissons à l'économie de la profession d'agent immobilier. De deux choses l'une : soit l'on considère que c'est un métier parfaitement inutile, ce qui serait une erreur manifeste ; soit l'on considère que c'est un métier utile, ce qui est le cas puisque que cela permet à une offre de rencontrer une demande et à une demande de rencontrer une offre, et il faut accepter l'idée que les conditions d'exercice ne soient pas tout à fait les mêmes partout. Gardons suffisamment de souplesse pour que le métier continue d'exister et de fonctionner sur l'ensemble du territoire.

Il y a des locaux plus faciles à vendre ou à louer. Mais, parfois, parce que les tensions du marché sont fortes et demandent de comprendre les besoins du locataire ou du bailleur, ou tout simplement parce que les conditions matérielles géographiques rendent l'accès à la connaissance du produit plus difficile, les coûts sont plus élevés. Il y a donc un équilibre qu'il serait dangereux de ne pas vouloir respecter.

C'est la raison pour laquelle je voterai cet amendement. Notre collègue Jean-Claude Lenoir exprime une réalité du terrain que certains de nos collègues siégeant sur la gauche de l'hémicycle semblent méconnaître... (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

M. Marc Daunis. On mettra ces propos sur le compte d'un moment d'égarement...

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 92.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote sur l'amendement n° 136.

M. Joël Labbé. J'ai pris bonne note du souci d'équilibre que Mme le ministre a exprimé, et l'amateur de bons mots que je suis est sensible à la belle expression d'André Chassaigne : « Qui paie les violons choisit la musique. » Dans ces conditions, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 136 est retiré.

L'amendement n° 89, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 35

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. La musique va être différente! (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

M. Marc Daunis. Mais pas forcément de meilleure qualité! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Nous proposons la suppression de l'alinéa 35, en vertu duquel le locataire dispose d'un délai de dix jours après avoir intégré le logement pour demander que l'état des lieux d'entrée puisse être complété.

Nous savons ce qui risque de se passer en pratique. Une fois installé dans le logement, le locataire a la responsabilité des lieux. Et si le propriétaire est amené au bout de dix jours à faire un état des lieux différent de celui qu'il avait fait pour les signatures, c'est peut-être tout simplement parce que le locataire, pour des raisons qu'on peut imaginer, a dégradé le logement.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Afin de rassurer M. Lenoir, je lui rappelle une énième fois qu'il ne s'agit aucunement d'une obligation. La demande peut être refusée, et le locataire peut alors saisir la commission départementale de conciliation.

De toute manière, il appartient au locataire d'apporter la démonstration que les anomalies constatées étaient antérieures à son installation.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote.

M. Jean-Claude Lenoir. Je suis tout de même un peu étonné par l'argument qui vient de m'être opposé. M. le rapporteur laisse entendre que je ne comprends rien malgré des explications répétées.

M. Claude Dilain, rapporteur. Ce n'est pas ce que j'ai dit, monsieur Lenoir ! J'ai simplement rappelé que j'avais déjà répondu sur le sujet !

M. Jean-Claude Lenoir. Je confirme que le propriétaire peut se trouver dans la situation où le logement mis en location ne serait pas dans le même état qu'au moment de la remise des clés.

M. le président. La parole est à M. Gérard Longuet, pour explication de vote.

M. Gérard Longuet. L'amendement de mon collègue Lenoir me paraît extrêmement pertinent. Il vise à restituer ce moment très fort qu'est la transmission des clés.

Lorsque l'on vend un bien, il y a un moment où l'on n'est plus le propriétaire et où l'acquéreur devient responsable, en toute connaissance de cause, de ce qu'il a acheté. Il en va de même pour le preneur à bail. La remise des clés doit être le moment où celui-ci assume totalement ses responsabilités et reconnaît la bonne foi du bailleur.

Un délai de dix jours pour compléter l'état des lieux n'est certes pas la mort du petit cheval. Nul n'imagine que le preneur à bail, en dix jours, puisse se livrer à des turpitudes inavouables. Cependant, pourquoi diable remettre en cause le rendez-vous assez solennel de la remise des clés, qui oblige chacun à être rigoureux ? Le problème, en acceptant l'idée d'un délai, c'est que l'on admet dans le même temps que l'état des lieux est fait entre deux portes. On se dit : on s'arrangera ; s'il y a une difficulté, on pourra toujours se revoir, etc.

Je ne suis pas d'accord ! Faisons de la transmission des clés au locataire un accord formel afin qu'aucune ambiguïté ne subsiste. Aujourd'hui, c'est un délai de dix jours, demain on

nous proposera des amendements visant à instaurer un délai plus long sous prétexte que de l'humidité peut apparaître longtemps après la remise des clés, qu'il faut du temps pour se rendre compte que le circuit électrique est dégradé ou que l'isolation est insuffisante.

Nous connaissons tous le droit civil, et nous savons tous que les tribunaux sont encombrés par ce type de contentieux. Si nous voulons les limiter, solennisons la prise de possession des clés et faisons en sorte que tout soit acté à ce moment-là.

J'ajoute qu'aujourd'hui la location ou la vente d'un bien s'accompagne impérativement de toute une pile d'expertises, allant du diagnostic termites au plan particulier d'intervention, en passant par les diagnostics amiante et plomb. Je souligne, même si c'est hors sujet, que la présence de plomb sur les murs, sauf à lécher les peintures à longueur de journée, ne présente aucun danger. *Idem* pour les canalisations, car la plupart d'entre elles sont enterrées par le calcaire et n'ont jamais empoisonné personne!

Je le répète, j'approuve l'amendement de mon collègue Lenoir. Selon moi, la prise de possession doit être un moment solennel. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 89.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 90, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 39

Après le mot :

renouvellement

insérer les mots :

ou simplement tenu à la disposition du locataire lorsque le contrat porte sur un meublé touristique au sens de l'article 2

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. L'annexion du dossier de diagnostic technique ne semble pas indispensable dans le cadre des locations de meublés touristiques. En effet, ces contrats sont souvent conclus pour une durée limitée – une semaine ou deux, rarement plus – avec une clientèle étrangère, que l'on va alors confronter à des documents anxigènes : teneur en plomb des canalisations, risques de sismicité ou plan de prévention des risques majeurs. Bref, un tel dépliant touristique ne paraît pas susceptible d'attirer le client !

Que l'on mette à la disposition de ceux qui le souhaitent le dossier de diagnostic technique, soit ! Mais l'annexer systématiquement au contrat de location me semble une mesure exagérée.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Vous avez tout à fait raison, monsieur Lenoir. Cependant, la loi prévoit l'annexion du dossier de diagnostic technique uniquement pour les résidences principales, c'est-à-dire pour les logements occupés pendant au moins huit mois par an. Or un meublé touristique n'est pas une résidence principale puisque la durée de location est beaucoup plus courte.

En conséquence, votre demande est satisfaite. C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je souhaite également le retrait de cet amendement, qui est sans objet : les meublés touristiques ne relèvent pas de la loi de 1989. L'article auquel il est fait référence ne s'applique donc pas.

M. le président. Monsieur Lenoir, l'amendement n° 90 est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. J'avais déposé cet amendement pour obtenir les précisions qui viennent de m'être apportées par M. le rapporteur et par Mme la ministre.

M. Claude Dilain, rapporteur. Vous avez eu raison !

M. Jean-Claude Lenoir. Le point que j'ai abordé présentait une ambiguïté susceptible d'entretenir la confusion.

Cette déclaration solennelle, qui sera publiée au *Journal officiel*, me rassure complètement. Dans ces conditions, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 90 est retiré.

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

L'amendement n° 189, présenté par M. Dubois, est ainsi libellé :

Alinéa 42

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 3° Une copie d'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante inscrits sur la liste A définie par voie réglementaire ; »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 328, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 42

1° Supprimer les mots :

inscrits sur une liste définie par voie réglementaire

2° Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

- Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise à préciser les modalités d'application de l'obligation d'information du locataire quant à la présence ou à l'absence d'amiante.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 328.

(*L'amendement est adopté.*)

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

L'amendement n° 191 rectifié est présenté par MM. Dubois et Tandonnet.

L'amendement n°268 rectifié *bis* est présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Trillard et Lefèvre.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 43, première phrase

Supprimer les mots :

ainsi que des tubes souples ou tuyaux flexibles d'alimentation des appareils fonctionnant au gaz

La parole est à M. Henri Tandonnet, pour présenter l'amendement n° 191 rectifié.

M. Henri Tandonnet. L'article 1^{er} du projet de loi est relatif aux relations entre les bailleurs et les locataires. Les différents amendements proposés, notamment par mon collègue Daniel Dubois, ont pour objet de trouver un équilibre entre ces deux parties. Ce n'est pas toujours simple, car leurs relations sont d'ordre privé et ont un impact économique.

L'amendement que je vous présente peut sembler anecdotique,...

M. Gérard Longuet. Pas du tout !

M. Henri Tandonnet. ... mais il a son importance sur le plan pratique. L'objectif principal est de supprimer le contrôle d'étanchéité des tubes souples ou tuyaux flexibles d'alimentation des appareils fonctionnant au gaz. En effet, ces dispositifs sont mobiles et soumis à un renouvellement régulier par le locataire. Les délais dans lesquels ces équipements doivent être renouvelés sont indiqués sur lesdits équipements. Nous ne sommes donc pas dans la même situation que pour les installations électriques, dont la surveillance, la mise aux normes et la réfection font totalement partie des propriétés intrinsèques du logement.

Dans le cas des tuyaux flexibles, il est primordial de responsabiliser les locataires afin qu'ils assurent la surveillance de l'étanchéité et veillent au renouvellement des matériels.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 268 rectifié *bis*.

M. Philippe Dallier. Aidez-nous à faire un grand pas en direction du choc de simplification, dont on nous parle sans cesse, mais que l'on ne voit jamais arriver !

Les tuyaux flexibles ont une date de péremption, qui est inscrite sur ces tubes. Je ne comprends pas bien le sens de la disposition que l'on veut mettre en place. Souhaite-t-on, au-delà de la vérification de la date de péremption, s'assurer de l'étanchéité réelle du dispositif ? N'est-ce pas aller trop loin ?

Par ailleurs, comme l'a rappelé mon collègue Tandonnet, le changement de ces flexibles est à la charge du locataire. Il ne me paraît donc absolument pas nécessaire de rendre obligatoire ce contrôle en l'inscrivant dans la loi.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Pour dire la vérité, je partage en partie les arguments qui viennent d'être développés.

M. Philippe Dallier. Ah !

M. Claude Dilain, rapporteur. Néanmoins, ce point a fait l'objet d'un long et passionné débat à l'Assemblée nationale. C'est pourquoi j'ai proposé à la commission d'en rester à

l'accord auquel nos collègues députés sont douloureusement parvenus, quitte éventuellement à revoir la copie en commission mixte paritaire. Ne remettons pas en cause en deuxième lecture cet équilibre qui a été trouvé et ne passons pas à notre tour des heures et des heures sur un flexible ! Il y a des sujets plus importants à traiter. J'invite donc les auteurs de ces amendements à les retirer. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je ne sais pas si le Sénat est une assemblée de ringards, comme l'a dit un député,...

M. Jean-Claude Lenoir. Le président du groupe socialiste de l'Assemblée nationale !

M. Philippe Dallier. ... mais je suis assez étonné d'apprendre que l'Assemblée nationale a passé un temps infini à discuter de flexibles de gaz. La loi est bavarde et contient beaucoup de dispositions inutiles. C'est manifestement le cas de celle-ci.

Nous ne voulons pas faire de cette question une monnaie d'échange en commission mixte paritaire. Nous avons mieux à faire que de discuter de sujets pareils. Supprimons purement et simplement la mesure !

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 191 rectifié et 268 rectifié *bis*.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. L'amendement n° 190 rectifié, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, est ainsi libellé :

Alinéa 45

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le dossier de diagnostic technique fourni par le bailleur a une valeur informative auprès du locataire.

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Cet amendement s'inscrit dans la droite ligne de l'amendement que je viens de défendre. Il concerne le dossier de diagnostic technique. Son objet est simple : il paraît souhaitable de préciser à l'intention des locataires la valeur informative de tous les documents du dossier de diagnostic technique fourni par le bailleur lors de la location du logement, sans se limiter au diagnostic de performance énergétique.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Le dossier de diagnostic technique a un coût et il concerne un sujet important : la santé de nos concitoyens. Il serait donc dommage qu'il n'ait qu'une valeur informative. Le saturnisme, n'en déplaise à M. Longuet, existe bel et bien et tue malheureusement encore des enfants.

Telles sont les raisons pour lesquelles la commission a émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 190 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 91 rectifié, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 56

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement appartenant à autrui tel que défini aux articles 2 et 25-2-1 peuvent en outre conclure avec les candidats locataires des conventions de prestations de services de recherche de biens à louer dont la rémunération est décorrélée du loyer. Toutefois, dans les territoires mentionnés au I de l'article 17, la rémunération est au plus égale au loyer médian de référence de la typologie du logement de la zone dans laquelle les prestations de services sont réalisées.

II. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Dans les territoires mentionnés au I 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 tel qu'il résulte de l'article 3 de la présente loi, les dispositions du I de l'article 5 de la loi n° 89-462 précitée telles qu'elles résultent du présent article entrent en vigueur dès le lendemain de la publication de l'arrêté fixant les loyers médians de référence. Les dispositions de l'article 5 de la même loi dans leur rédaction antérieure à la publication de la présente loi restent en vigueur jusqu'à cette date.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Outre les honoraires de rédaction du bail et des états des lieux, payables pour moitié, le texte du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoit de ne faire supporter qu'au seul propriétaire bailleur, considéré comme l'unique client de l'agence chargée de louer, les honoraires d'entremise, à l'exclusion des services bénéficiant au locataire.

Dans le projet de texte, l'emploi de l'adverbe « exclusivement » conduira les professionnels de l'immobilier mandatés par le propriétaire à ne plus pouvoir se voir confier un mandat de recherche par tout candidat locataire qui souhaiterait faciliter ses démarches. On comprend que la logique de cette rédaction ait été guidée par la crainte de voir certains professionnels faire signer un mandat de recherche par un candidat locataire pour une même prestation que celle découlant du mandat de gestion et de location. Pour autant, cette rédaction n'offre aucune garantie de non-cumul.

Il n'est pas question d'interdire le recours au mandat de recherche, qui répond à une vraie attente de nombre de personnes qui entendent faciliter leurs recherches. Les « chasseurs d'appartements » proposent des services facilitant la vie des consommateurs qui souhaitent gagner un temps précieux. Néanmoins, il est important de pouvoir laisser le choix aux clients qui le souhaiteraient de pouvoir faire appel à un agent immobilier pour leur trouver un bien à louer, que celui-ci dispose ou non de ce bien en portefeuille. Il est également important de ne pas brider le principe de la liberté d'entreprendre.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. L'adverbe « exclusivement » ne figure plus dans le texte.

Par ailleurs, la question des honoraires a déjà longuement été abordée. Le travail parlementaire, et pas seulement à l'Assemblée nationale, a permis de trouver un équilibre. Restons-en là. L'avis est donc défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 91 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 42, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et M. J. L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéas 58, première phrase, 60 et 61

Supprimer le mot :

local

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Cet amendement a déjà été défendu en première lecture, mais nous tenons à le présenter à nouveau, car il est important et surtout réaliste.

Le projet de loi crée des observatoires locaux des loyers. Cette mesure s'appuie sur l'expérimentation en cours d'un dispositif d'observation des logements au sein de dix-neuf sites pilotes, permettant d'étudier un parc d'environ 2,6 millions de logements, soit près de 40 % du parc de logements locatifs privés en France.

En revanche, le projet de loi ne tient pas compte de l'existence d'un observatoire alimenté par plus de 60 % des professionnels, qui fonctionne de manière très convenable depuis plus de cinq années. Cet observatoire, dénommé CLAMEUR – connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux –, mérite par conséquent d'être référencé. Son tableau de bord, qui est mis à jour chaque trimestre, présente une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 242 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Le présent amendement a pour objet de laisser la possibilité aux intermédiaires professionnels de poursuivre l'alimentation de cet observatoire selon des procédures opérationnelles et efficaces et de prendre en considération des données de l'observatoire CLAMEUR. Pourquoi écarter ce qui fonctionne bien et qui ne coûte rien ?

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous n'avons rien contre l'observatoire CLAMEUR, qui donne effectivement des informations. Toutefois, nous n'avons aucune idée de sa méthodologie. De surcroît, nous pensons qu'il est important d'avoir des observatoires locaux pour mettre en œuvre une politique territorialisée du logement.

La commission a donc émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 11, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 61

Remplacer les mots :

peut saisir

par le mot :

saisit

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement vise à renforcer l'obligation des professionnels de communiquer la totalité des informations relatives à la conclusion d'un contrat de location aux observatoires locaux des loyers en rendant obligatoire la saisine, par ces derniers, de la commission de contrôle régionale ou interrégionale des activités de transaction et de gestion immobilière, qui a pour objet de mieux contrôler et de sanctionner les manquements à la loi et aux règles de déontologie de la profession.

Nous estimons que cette transmission est un élément pivot du dispositif d'encadrement des loyers. Dès lors, elle ne doit pas être facultative. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de remplacer les mots « peut saisir » par le mot « saisit ».

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission pense que cette proposition va dans le sens d'une amélioration de l'efficacité de ce nouveau dispositif de régulation ; elle y est donc favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'objectif est d'intervenir très tôt et de faire en sorte que le dispositif soit le plus efficace possible.

L'amendement de Mme Schurch est pertinent, car il va permettre d'intervenir beaucoup plus rapidement. Le Gouvernement émet donc un avis favorable.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 137, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 65

Au début de cet alinéa, insérer une phrase ainsi rédigée :

Sauf disposition contraire, le loyer est payable à terme échu.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Lorsqu'un locataire prend possession de son nouvel habitat, il doit faire face à des frais liés à son déménagement, à des contrats de fourniture d'énergie, à l'ouverture d'une ligne téléphonique, au raccordement à internet. Il doit également verser une caution, si celle-ci est maintenue, acquitter des frais d'agence – s'ils sont toujours partageables –, payer le premier loyer et peut-être même poursuivre le paiement de son logement précédent, ce qui peut arriver fréquemment. Le tout alors même que son salaire n'est viré qu'en fin de mois.

L'avance de frais en début de mois est importante, parfois difficilement supportable, et synonyme pour certains de découvert, puis d'agios. Nous proposons donc que le loyer ne soit perçu qu'à terme échu, ce qui serait cohérent avec le virement en fin de mois des salaires.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Cette démonstration vaut aussi pour le petit bailleur, qui, lui, peut avoir des crédits à rembourser en début de mois.

M. Jean-Claude Lenoir. Tout à fait !

M. Claude Dilain, rapporteur. Par ailleurs, le bail est un contrat – n'intervenons pas dans le droit des contrats, ce serait juridiquement dangereux – qui mentionne si le loyer est payable d'avance ou à terme échu.

La commission demande donc le retrait de cet amendement auquel, sinon, elle donnera un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je l'ai toujours dit, pour éviter tout risque ne cherchons pas à trop raffiner la loi.

Le bail mentionne cette date. Il n'y a donc pas d'incertitude entre les parties au moment de la signature du contrat. En outre, comme vient de l'indiquer M. le rapporteur, le paiement du loyer peut être fixé à une autre date qu'à terme échu.

Je vous invite donc, monsieur le sénateur, à retirer votre amendement ; faute de quoi j'y serai défavorable.

M. le président. Monsieur Labbé, l'amendement n° 137 est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Madame la ministre, je vous ai entendue : je retire l'amendement. *(Exclamations ironiques sur les travées de l'UMP.)*

M. le président. L'amendement n° 137 est retiré.

L'amendement n° 269 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Lafoauly, Leleux, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Alinéa 71, première phrase

Remplacer les mots :

à la demande du bailleur

par les mots :

à la date anniversaire de la signature du bail

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. J'avais déjà défendu en première lecture cet amendement, qui vise à préciser qu'il revient au locataire, chaque année, de fournir la preuve qu'il est bien assuré. Le locataire ayant l'obligation de s'assurer, il nous paraît normal qu'il adresse une attestation d'assurance à son propriétaire, alors qu'aujourd'hui c'est à ce dernier qu'il appartient de réclamer ce document.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Il n'est pas choquant que le propriétaire réclame une attestation d'assurance. Sur un plan pratique, que se passera-t-il si le locataire ne fournit pas cette attestation ? Le bailleur la lui demandera. Nous en revenons donc à la situation actuelle.

Je ne dis pas que cet amendement est du même niveau que les flexibles de gaz, mais son adoption ne changerait pas grand-chose. La commission a donc émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le défaut d'assurance est une cause de résiliation de plein droit du bail. Imaginons que votre amendement soit adopté, monsieur Dallier. Si le locataire ne fournit pas ce document et si le propriétaire ne le lui réclame pas, le bail pourra être résilié.

Cet amendement ne me paraît pas être une bonne idée. Je vous en demande par conséquent le retrait, sinon j'émets un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement n° 269 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 269 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 93, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 80

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Le projet de loi entend équilibrer les rapports entre les locataires et les bailleurs. Or si l'alinéa 80 de l'article 1^{er} soumet à une prescription triennale toute action dérivant d'un contrat de bail, il prévoit une exception pour l'action en révision du loyer, qui serait prescrite au bout d'un an.

Une telle disposition déséquilibrerait les relations entre le bailleur et le locataire. En effet, en l'état actuel du texte, le locataire pourra réclamer un trop-perçu de loyer ou de charges pendant trois ans, alors que le propriétaire qui a oublié de faire application de la clause contractuelle de révision des loyers n'aura qu'un an pour remédier à son oubli.

Aussi, pour préserver un équilibre entre les parties, il est proposé de supprimer cette disposition.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. J'en appelle à nouveau à l'équilibre, monsieur Lenoir.

Le bailleur disposant d'un an pour réviser le loyer, il est logique que la prescription soit annuelle. La commission a donc émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 93.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié.

(L'article 1^{er} est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, à la demande de la commission, nous allons maintenant examiner par priorité, au sein du chapitre II du titre I^{er}, l'article 8.

Article 8 (priorité)

① I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

② Les impayés de loyer, au sens du présent article, s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges prévue à l'article 23-1 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 demeurés impayés.

③ Au sens du présent article, la conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.

④ A. – La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location des catégories de logements suivantes :

⑤ 1° Logements constituant la résidence principale du preneur, définis à l'article 2 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 ;

⑥ 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-3 et 25-4 de la même loi ;

⑦ 3° Logements constituant la résidence principale de l'occupant qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

⑧ En sont exclus les contrats de location des logements relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code et appartenant ou étant gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à ce même article ou par les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 dudit code, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant ou étant gérés par ces mêmes organismes et sociétés, situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Mayotte, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

⑨ B. – Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :

⑩ 1° Le bailleur n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;

⑪ 2° Le bailleur n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;

⑫ 3° Le logement satisfait aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la même loi ;

- 13 4° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à eux par un pacte civil de solidarité;
- 14 5° Le bailleur a déclaré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II;
- 15 6° Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée et stipule que ce contrat peut faire l'objet de la déclaration prévue au D du II du présent article, ainsi que les droits et obligations qui en découlent;
- 16 7° (*nouveau*) Lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement, le bailleur demande son versement entre ses mains dans des conditions fixées par décret.
- 17 Toutefois, le 1° du présent B ne s'applique pas lorsque le locataire est étudiant ou apprenti.
- 18 Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque, depuis moins de dix ans, le bailleur a obtenu par fraude le versement de l'aide, lorsque, depuis moins de dix ans, il a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.
- 19 C. – Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des conditions suivantes par le locataire à la date de la conclusion du contrat de location :
- 20 1° Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :
- 21 a) Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;
- 22 b) Sa demande formée en application du premier alinéa du I de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;
- 23 c) Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* du présent article ;
- 24 2° Le locataire n'a pas effectué de fausse déclaration pour la mise en œuvre de la garantie depuis moins de deux ans.
- 25 Pour la mise en œuvre du présent C, un justificatif du respect de ces conditions est délivré au candidat locataire, à sa demande.
- 26 D. – Le montant de l'aide versée au titre de la garantie est ainsi calculé :
- 27 1° Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;
- 28 2° L'aide est versée dans la limite d'un plafond modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface.
- 29 Dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, ce plafond est égal au loyer de référence mentionné au même article ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9 de cette même loi.
- 30 Le plafond est majoré lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones mentionnées au quatrième alinéa du présent D, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer de référence majoré mentionné au même article 17 ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence majoré mentionné à l'article 25-9 précité.
- 31 En outre, ce plafond est complété :
- 32 a) D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;
- 33 b) De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location ;
- 34 3° L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers ouvrant droit à la garantie et n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixés par voie réglementaire ;
- 35 4° Le montant de l'aide est réduit ou l'aide est supprimée dans les cas suivants :
- 36 a) Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyer ;
- 37 b) Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;
- 38 c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location.
- 39 Toutefois, dans le cas prévu au c, la réduction ou la suppression de l'aide ne s'applique pas dans les cas suivants :
- 40 – le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;
- 41 – le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* du présent article ;
- 42 5° Une franchise est appliquée.
- 43 Cette franchise ne peut pas être appliquée lorsque le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* ou lorsque, à la date de la conclusion du contrat de location, le locataire est étudiant, apprenti ou salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi ;
- 44 6° (*nouveau*) Lorsque le logement est à usage mixte professionnel et d'habitation, l'aide peut être réduite.
- 45 E. – Les aides versées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.
- 46 Toutefois, l'agence mentionnée au II peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existant au jour de l'octroi de l'aide.

- 47 Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.
- 48 F. – Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.
- 49 G. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent I, sauf le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le plafond pris en compte pour le calcul de l'aide, le montant représentatif des charges récupérables, les modalités d'application de la franchise, la durée maximale d'octroi de l'aide et le délai de carence mentionnés au D, qui sont fixés par décret. Le décret en Conseil d'État définit, notamment, les conditions et délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie, ainsi que les conditions de versement de l'aide.
- 50 II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, une agence de la garantie universelle des loyers.
- 51 A. – L'agence de la garantie universelle des loyers est chargée de mettre en place et d'administrer la garantie prévue au I, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au IV *bis*, et de contrôler sa mise en œuvre ainsi que l'activité desdits organismes.
- 52 L'agence peut également, à titre complémentaire, mettre en place un dispositif d'aide au profit des bailleurs pour les frais contentieux et pour les dégradations locatives des logements loués ou gérés par les organismes mentionnés au IV *ter*.
- 53 L'agence agréée les organismes mentionnés aux IV *bis* et IV *ter* pour l'application de la garantie universelle des loyers.
- 54 L'agence peut gérer, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au IV *bis*, au nom et pour le compte des personnes concernées, les aides aux bailleurs que des personnes publiques ou morales de droit privé apportent sur leur budget propre.
- 55 Pour l'exercice des attributions mentionnées aux troisième et quatrième alinéas du présent A, l'agence conclut des conventions avec les organismes et personnes en cause.
- 56 L'agence peut également mener toute étude ou action ayant pour objet de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires ou d'améliorer la gestion et le traitement des impayés de loyers et l'accompagnement des locataires en situation d'impayés.
- 57 B. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges :
- 58 1° Un collège de représentants de l'État ;
- 59 2° Un collège de représentants d'organisations syndicales et patronales membres de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ;
- 60 3° Un collège de parlementaires comprenant autant de sénateurs que de députés ;
- 61 4° Un collège de personnalités qualifiées.
- 62 Le nombre de voix attribuées à chacun des membres du conseil d'administration est précisé par décret. Le premier collège détient la moitié des voix délibératives au sein du conseil d'administration.
- 63 Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement, parmi les membres du quatrième collège.
- 64 Le vice-président est désigné par le second collège en son sein.
- 65 L'agence est dirigée par un directeur général.
- 66 Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.
- 67 C. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :
- 68 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;
- 69 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
- 70 3° Les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- 71 4° Le produit issu du remboursement des aides versées au titre de la garantie ;
- 72 5° Les sommes correspondant aux aides accordées par d'autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A ;
- 73 6° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- 74 7° Le produit des dons et legs ;
- 75 8° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;
- 76 9° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.
- 77 D. – Pour bénéficier des aides mentionnées au I, les bailleurs déclarent auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application du A du I, dans un délai fixé par décret. Cette déclaration peut s'effectuer de façon dématérialisée. Les locataires sont informés de cette déclaration, selon des modalités fixées par décret.
- 78 E. – L'agence peut prononcer des sanctions à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude d'aides au titre de la garantie et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.
- 79 L'agence peut prononcer les sanctions suivantes, après avoir mis en œuvre la procédure prévue à l'article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :
- 80 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder, pour les bailleurs, un montant équivalant à deux ans de loyer et, pour les locataires, un montant de 20 000 €. Ces sanctions sont recouvrées au profit de l'agence comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine ;

- 81 2° L'interdiction de bénéficier de la garantie universelle locative pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs, de deux ans pour les locataires.
- 82 Un comité des sanctions prononce les sanctions mentionnées aux 1° et 2°. Ce comité est composé :
- 83 a) D'un magistrat de l'ordre administratif, désigné par le vice-président du Conseil d'État, président du comité ;
- 84 b) D'un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le premier président de la Cour de cassation ;
- 85 c) De trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement ;
- 86 d) D'un représentant des associations de défense des consommateurs représentatives au niveau national œuvrant dans le domaine du logement, désigné par le ministre chargé du logement ;
- 87 e) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires, désigné par le ministre chargé du logement.
- 88 Les membres du comité sont désignés pour un mandat de cinq ans, non renouvelable. Ils peuvent se faire suppléer par un membre relevant de la même catégorie et nommé dans les mêmes conditions.
- 89 Le directeur général de l'agence est chargé de l'instruction. Il procède, à cet effet, aux investigations nécessaires. Il notifie les griefs au comité. Il peut présenter des observations devant le comité. Il n'assiste pas au délibéré.
- 90 F. – L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements et à la commission mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement les données relatives aux impayés de loyer et aux locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. Elle peut également communiquer aux observatoires locaux des loyers mentionnés à l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée les données utiles pour l'exercice de leur mission, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- 91 Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, l'information selon laquelle un locataire est bénéficiaire de l'aide personnelle au logement et un récapitulatif des versements des aides personnelles au logement entre les mains des locataires et des bailleurs.
- 92 G. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités de gestion et de fonctionnement de l'agence.
- 93 III et IV. – (*Supprimés*)
- 94 IV bis. – Des organismes, dénommés « centres de gestion agréés », sont agréés par l'agence de la garantie universelle des loyers pour la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers. À ce titre, ils ont pour missions :
- 95 1° D'assister les bailleurs dans la déclaration mentionnée au D, pour la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers et dans toutes démarches pour le bénéfice de la garantie ;
- 96 2° D'instruire les dossiers d'impayés de loyer et les demandes d'aides ;
- 97 3° De délivrer aux candidats locataires qui en font la demande le justificatif mentionné au C du I ;
- 98 4° D'informer les locataires des déclarations d'impayés de loyer, ainsi que des conséquences de cette déclaration et notamment des voies de recours dont les locataires disposent dans ce cadre ;
- 99 5° De proposer un plan d'apurement au locataire ;
- 100 6° D'identifier et orienter les locataires en situation d'impayés de loyer nécessitant un accompagnement social, et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.
- 101 Ces organismes peuvent également procéder à l'indemnisation des bailleurs et proposer des prestations complémentaires, dont la liste est fixée par décret, dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.
- 102 Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret.
- 103 Pour le financement de leurs missions, ces organismes perçoivent un financement de l'agence mentionnée au II. Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.
- 104 IV ter. – Pour pouvoir bénéficier des conditions spécifiques d'application de la garantie universelle des loyers prévues aux c du 1° du C du I et au septième alinéa du 4° et au second alinéa du 5° du D de ce même I, ainsi que de l'aide complémentaire prévue au deuxième alinéa du A du II pour les logements qu'ils louent ou gèrent, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ainsi que les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréés dans les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 365-4 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation doivent obtenir un agrément de l'agence mentionnée au II du présent article dans des conditions définies par décret.
- 105 V. – (*Non modifié*)
- 106 VI. – Après le cinquième alinéa de l'article 22-1 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 107 « Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 8 de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »
- 108 VII. – Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016.
- 109 À compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours, sous réserve que le bailleur et le locataire remplissent les conditions qu'il fixe.
- 110 Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois, sauf dans les cas de renouvellement ou d'un avenant à un contrat de location qui a été déclaré dans les conditions mentionnées au D du II.

- ①① L'agence mentionnée au II est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2015.
- ①② VIII. – (*Non modifié*) Dans un délai de trois ans à compter de la date mentionnée au premier alinéa du VII, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de la garantie universelle des loyers.

M. le président. La parole est à Mme Mireille Schurch, sur l'article.

Mme Mireille Schurch. Le présent article est symbolique de ce projet de loi. Il permet la création de la garantie universelle des loyers, la GUL. Depuis le début, nous trouvons ces termes encourageants, voire prometteurs, comme un premier pas vers ce que nous appelons une « sécurité sociale du logement ». Cependant, derrière le concept, la réalité du fonctionnement de ce mécanisme ne nous semble pas à la hauteur.

La GUL suscite nos interrogations, qui sont d'ailleurs plus nombreuses aujourd'hui qu'hier, à la suite des travaux de l'Assemblée nationale. Elle est censée viser trois objectifs prioritaires : sécuriser les bailleurs en les indemnisant en cas d'impayé au niveau d'une garantie socle définie comme le loyer médian de référence ; prévenir les expulsions et les situations sociales dramatiques en identifiant très tôt ces impayés ; enfin, faciliter l'accès au logement, notamment pour les jeunes ou les précaires. Pourtant, lorsqu'on fait le point sur les bénéfices de la GUL pour les différentes parties, force est de constater que cette garantie est déséquilibrée. Concrètement, lorsque le locataire ne sera pas en mesure de payer son loyer, un organisme prendra le relais pour assurer le paiement du loyer au propriétaire durant dix-huit mois. L'organisme, voire le Trésor public, pourra ensuite se retourner contre le locataire mauvais payeur. Il est d'ailleurs assez invraisemblable que le Trésor public soit mobilisé pour recouvrer une dette privée.

Alors que nous aurions pu légitimement l'attendre, la possibilité d'un effacement de cette dette n'est absolument pas prévue par cet article, et ce quand bien même l'impayé résulterait d'un accident de la vie. De même, le locataire ne sera pas plus demain qu'aujourd'hui à l'abri de poursuites de la part de son bailleur, alors même que ce dernier a été indemnisé.

Selon vos propos, madame la ministre – et il s'agirait d'une avancée concrète pour les locataires –, « en cas d'impayé, l'indemnisation du propriétaire s'effectuerait en même temps qu'un accompagnement du locataire ». Or cet accompagnement existe déjà aujourd'hui. S'il ne fonctionne pas de manière satisfaisante, c'est sans doute faute de moyens. Et ce n'est pas la baisse des dotations aux collectivités qui permettra une quelconque amélioration des services sociaux !

Au fond, l'aide à laquelle le locataire pourra prétendre est celle dont il dispose d'ores et déjà aujourd'hui ; il change uniquement de créancier. Nous n'appelons pas cela un droit nouveau ou alors il faut préciser que ce droit nouveau est au bénéfice exclusif du bailleur !

Si la GUL est déséquilibrée, c'est aussi de par son mode de financement. Initialement réparti « de manière égale » entre les locataires et les bailleurs, son financement sera désormais supporté essentiellement par le budget de l'État et le 1 % logement. Son coût a fait l'objet d'estimations totalement contradictoires, mais je me garderai bien d'entrer dans ce débat. Cependant, alors que cette garantie relève de la solidarité nationale et est principalement financée par l'impôt,

certains locataires ne pourront pas en bénéficier, notamment ceux qui résident dans le parc social. Nous trouvons cela particulièrement injuste et, pour cette raison, nous demandons que soit élargi le périmètre de la GUL à l'ensemble du parc privé et public, ce qui serait légitime.

En outre, la dimension universelle est largement remise en cause même si le principe de la gratuité demeure. Alors même que l'instauration de cette garantie locative nécessitait de supprimer la caution, un autre choix a été fait. Cette garantie n'est plus obligatoire, mais simplement facultative, laissée à la discrétion du seul bailleur. Celui-ci pourra choisir la GUL ou s'assurer autrement ; il pourra même conserver la possibilité de solliciter une caution. Ce dispositif risque donc d'être inefficace, comme, en son temps, la garantie des risques locatifs, la GRL, ou le Loca-pass. En quoi, dans ces conditions, la GUL serait-elle universelle et même novatrice ?

Nous avons de vrais doutes et craignons que les bailleurs ne préfèrent recourir à la caution, qui couvre intégralement l'ensemble des risques. Pour finir, la GUL risque d'être contre-performante dans son objectif de renforcer l'accès au logement, notamment des plus démunis, et de prévenir les expulsions. En effet, la démonstration n'a jamais été faite d'un lien entre difficulté d'accès au logement et sécurisation des propriétaires.

Par ailleurs, son bénéfice sera restreint aux seuls locataires dont l'effort locatif ne dépasse pas 50 % du budget et qui pourront justifier ne pas avoir eu d'impayés depuis deux années. Même si cela ne figure pas explicitement dans le texte, nous craignons l'instauration d'une sorte de « casier judiciaire du logement » (*Murmures sur les travées de l'UMP.*), lié à cette obligation pour le locataire de justifier de sa situation locative. Certes, un amendement a été adopté en commission visant à indiquer qu'il appartiendrait au locataire d'apporter la preuve de sa situation au travers d'une sorte de certificat, mais nous craignons tout de même que ce fichier, qui sera de toute façon instauré, ne soit mis en œuvre. Nous identifions même le risque que l'ensemble des bailleurs, même sans choisir de bénéficier de la GUL, demandent systématiquement, dans un avenir proche, ce document pour choisir leur futur locataire. Cela reviendrait au fond à exclure du logement ceux qui sont déjà extrêmement fragiles.

Ce dispositif pourrait aboutir à faire financer par l'État les risques locatifs privés, liés à une activité d'entrepreneur, et de rendre encore un peu plus difficile l'accès au logement. Nous ne pouvons le soutenir en l'état et, pour cette raison, nous avons déposé un certain nombre d'amendements sur cet article.

M. le président. La parole est à M. Jacques Mézard, sur l'article.

M. Jacques Mézard. J'interviens à ce stade de nos débats en qualité de rapporteur du groupe de travail institué par la commission des affaires économiques à la suite de l'examen en première lecture du présent projet de loi.

En octobre dernier, nous avons souligné, pratiquement sur toutes les travées, que l'article 8 adopté par les députés en première lecture ne constituait qu'une déclaration de principe, pour reprendre les termes de notre rapporteur, ou un communiqué de presse, pour reprendre mes propos personnels. Face à ce constat assez unanime, le président Raoul, auquel je rends hommage pour cette initiative, a proposé en séance publique la mise en place d'un groupe

de travail composé de représentants de tous les groupes, avec la mission de travailler sur la question de la GUL d'ici à la deuxième lecture.

Présidé par Daniel Raoul lui-même, ce groupe a rencontré, dans des délais très contraints liés à l'accélération du calendrier d'examen du projet de loi, l'ensemble des acteurs concernés : l'Association pour l'accès aux garanties locatives, les assureurs, les associations de consommateurs et de locataires, les professionnels de l'immobilier, ... Nous avons travaillé dans un esprit constructif avec la volonté de trouver des solutions permettant de faire avancer ce dossier. Je l'ai dit lors de la discussion générale, pour mesurer si notre apport aura eu des conséquences positives sur la crise du logement, il faudra comparer la situation avant et après l'adoption du projet de loi.

Je rappelle que la garantie de loyers n'est pas un sujet nouveau : les gouvernements précédents s'étaient déjà penchés sur la question. Nous disposons donc d'un bilan sur le fonctionnement d'un dispositif qu'il faut améliorer – nous en avons les uns et les autres convenus –, car, si l'initiative était positive, ses résultats n'étaient pas suffisamment satisfaisants.

Aujourd'hui, nous avons une solution qui permettra, me semble-t-il, de sécuriser autant les bailleurs que les locataires. Un dispositif déséquilibré aurait eu des conséquences négatives. C'est la raison pour laquelle je tenais beaucoup à ce que la situation des bailleurs soit, elle aussi, sécurisée. En effet, certains bailleurs sont dans des situations difficiles : le loyer peut être un complément indispensable de revenus ou de retraite pour des personnes qui ont économisé toute leur vie. Je tiens à le dire, faire le procès systématique des bailleurs n'a aucun sens !

M. Gérard Longuet. C'est vrai !

M. Marc Daunis. Très bien !

M. Jacques Mézard. Au final, les conclusions du groupe de travail ont été approuvées à la majorité à la fin du mois de décembre, quelques jours avant l'examen du projet de loi par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

L'article 8 qui nous est soumis aujourd'hui est principalement issu d'un amendement du Gouvernement adopté en commission à l'Assemblée nationale. Il reprend la quasi-totalité des recommandations de notre groupe de travail. J'y vois là, madame la ministre, un hommage rendu à la qualité de nos travaux...

M. Jean-Claude Lenoir. Très bien !

M. Jacques Mézard. ... et, plus globalement, la reconnaissance par le Gouvernement de l'utilité de la Haute Assemblée – vous en avez parlé hier –, ce qui est assez rare actuellement.

Comme l'avait recommandé le groupe de travail, la GUL combinera une « garantie socle » – c'est un point important – et une assurance complémentaire facultative. Elle ne sera pas financée par une taxe – c'est un autre élément important pour la majorité des membres du groupe de travail, tous bords confondus –, mais par des crédits budgétaires et par Action logement. En effet, créer une taxe n'aurait pas été une très bonne initiative compte tenu des difficultés actuelles et pour équilibrer les rapports entre les bailleurs et les locataires.

Par ailleurs, la GUL sera gérée par un établissement public léger déléguant ses missions à des organismes agréés. Elle permettra de responsabiliser tous les acteurs, tant les locataires que les propriétaires.

Enfin, la garantie universelle des loyers sera mise en application progressivement.

Madame la ministre, seuls deux points de divergence demeurent entre le dispositif proposé et les recommandations du groupe de travail. Ils sont d'ailleurs intimement liés : il s'agit du caractère obligatoire de la GUL – vous vous êtes exprimée sur ce point précédemment – et de la suppression de la caution.

Supprimer la caution, ce qui serait la conclusion logique de la mise en place de la GUL – le groupe de travail y était très majoritairement favorable –, pourrait poser des problèmes constitutionnels. Comme vous l'avez confirmé devant le groupe de travail, ce risque est réel. Vous nous avez d'ailleurs apporté des explications sur ce point hier. La majorité du groupe de travail estime qu'il ne faut pas courir le risque, même s'il n'est pas certain, d'une censure du Conseil constitutionnel. Aussi n'ai-je pas déposé d'amendement visant à supprimer la caution.

Au-delà de cette question juridique, il m'apparaît que les bailleurs pourraient, si le dispositif institué par cet article est léger et réactif, abandonner la caution pour la GUL. Ce serait dans leur intérêt, car la GUL leur apportera une sécurité. Pour cela, il faut que ce dispositif gratuit, comme la caution, soit facilement mobilisable. C'est pourquoi, dans la droite ligne des recommandations du groupe de travail, j'ai présenté un amendement à l'article 1^{er}, qui a été voté, visant à renforcer le caractère automatique de la GUL.

Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je souhaite rappeler une conclusion quasi unanime du groupe de travail : la GUL ne constituera pas une réponse aux 1 % à 2 % d'impayés de loyers. Mettre en regard le coût de ce dispositif avec la faiblesse des impayés serait une appréciation déséquilibrée.

Comme l'a souligné le groupe de travail, le risque de l'impayé de loyer constitue pour les propriétaires une préoccupation majeure. On le comprend quand on constate que les deux tiers des multipropriétaires ne possèdent qu'un logement en plus de leur résidence principale et que 15 % des propriétaires de logements locatifs sont des retraités relativement modestes, voire très modestes.

Cette crainte de l'impayé renforce les difficultés d'accès au parc privé : 77 % des propriétaires exigent aujourd'hui une caution. Cela a été dit sur toutes les travées, elle conduit aussi à la vacance, certains propriétaires préférant – on les comprend – ne pas louer leur bien.

La mise en place de la GUL intervient dans ce contexte. Elle vise donc à apporter une réponse – elle est peut-être partielle, mais c'est en tout cas un progrès – aux difficultés d'accès au parc privé, la sécurisation du bailleur étant un moyen pour atteindre cet objectif.

J'ai écouté les observations de Mme Schurch. Elles me semblent être la preuve que nous vous proposons un dispositif équilibré. Ce dernier sera, *in fine*, avantageux tant pour les bailleurs que pour les locataires. Tel était notre objectif.

Je l'ai dit en introduction, madame la ministre, on apprécie la qualité d'un texte de loi aux résultats qu'il produit une fois appliqué. C'est en tout cas ma conviction personnelle. C'est

la raison pour laquelle j'ai accepté d'être rapporteur de ce groupe de travail. J'ai parfois des désaccords dans cette assemblée – je les exprime d'ailleurs assez librement –, mais lorsque les choses vont dans un sens positif, quelles que soient nos sensibilités, il y a des risques qu'il faut savoir prendre! (*Applaudissements sur les travées du RDSE et du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, sur l'article.

M. Jean-Claude Lenoir. J'aurai l'occasion, en présentant plusieurs amendements, d'exprimer la position du groupe UMP sur l'article 8. En attendant, pour éclairer totalement la Haute Assemblée, j'aimerais obtenir une réponse à une question que j'ai posée hier soir au cours de la discussion générale.

J'aimerais savoir quels sont les contours matériels et budgétaires de la GUL. Combien de personnes vont-elles s'occuper de ce dispositif, où vont-elles travailler, comment seront-elles organisées et combien tout cela va-t-il coûter?

On évoque le montant des sommes qui seront nécessaires pour faire face aux impayés, mais le fonctionnement d'un tel organisme – on peut employer ce mot, il suffirait que la GUL ait la personnalité morale –, qui est pour l'instant assez virtuel, nécessitera des moyens, sans doute considérables. C'est pourquoï, je le répète, j'aimerais que nous soyons éclairés sur cet aspect, qui est très important.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, sur l'article.

M. Philippe Dallier. Dans mon intervention lors de la discussion générale, je n'ai globalement parlé que de la GUL. Je m'en tiendrai donc à rappeler brièvement deux points.

Tout d'abord, je sais bien que le Sénat a besoin de valoriser son travail, d'autant qu'en cette période il est parfois attaqué très injustement. Néanmoins, laisser croire que le monde était suspendu aux résultats des travaux du groupe de travail, c'est tout de même un peu excessif.

Alors que nous auditionnions les associations et les professionnels – nous n'avions évidemment pas encore débattu des conclusions –, certains d'entre eux, qui avaient été reçus au ministère, nous ont informés que l'État allait payer, qu'on ne pouvait pas supprimer la caution, etc. Nous avions le sentiment que le groupe de travail avait la main; ce n'était pas tout à fait vrai! Le ministère continuait à travailler,...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Encore heureux!

M. Philippe Dallier. ... ce qui est somme toute normal. Il ne faudrait pas non plus trop faire « mousser » cette affaire: ce serait quelque peu décalé par rapport à la réalité que nous avons vécue.

Quand nous avons entendu les propos de nos interlocuteurs, nous étions, les uns et les autres, assez dépités.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Parlez pour vous!

M. Philippe Dallier. Comme je l'ai dit au cours de la discussion générale, n'en faisons pas trop avec les conclusions de ce groupe de travail.

Ensuite, sur le chiffrage, vous m'avez repris, madame la ministre, en mettant en doute mon honnêteté. Je pensais que la part à la charge de l'État s'élevait à 400 millions d'euros, auxquels s'ajoutaient les 160 millions d'euros d'Action logement. Voilà pourquoi j'ai évoqué un total de

560 millions d'euros. On en est de toute manière au stade des estimations. Si le montant global, y compris la part d'Action logement, est de 400 millions d'euros, tant mieux!

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Cela a toujours été comme ça!

M. Philippe Dallier. Cela étant dit, nous continuons de penser sur ces travées que la GUL est, certes, une avancée par rapport à la GRL, mais qu'on pouvait faire autrement avec le secteur assurantiel. Je suis persuadé que nous aurions pu parvenir au même résultat avec moins d'argent public. En cette période de disette budgétaire, cela aurait été une meilleure solution.

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Monsieur Dallier, vous étiez membre du groupe de travail, mais votre version des choses n'est pas tout à fait exacte.

M. Philippe Dallier. Ah?

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Les professionnels que nous avons rencontrés nous ont fait part des entretiens qu'ils avaient eus au ministère. Effectivement, le ministère continuait de travailler. Mais je vous rappelle que nous nous étions donné pour règle avec les rapporteurs Jacques Mézard et Claude Dilain de travailler en toute indépendance sur les problèmes que posait le texte initial du projet de loi – je ne rappellerai pas les épithètes dont certains l'ont affublé.

En tout état de cause, ce jour-là, les professionnels nous ont parlé de l'accélération du calendrier d'examen du texte et non de son contenu.

M. Philippe Dallier. Oh non!

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Plusieurs pistes étaient évoquées au ministère, dont certaines figuraient dans les pré-conclusions du groupe de travail.

Je le redis, la seule révélation qu'ils nous ont faite ce jour-là était l'accélération du calendrier. Cela nous a forcés à travailler à une cadence que certains trouvaient un peu sévère, pour pouvoir fournir nos préconisations avant la deuxième lecture du projet de loi à l'Assemblée nationale.

M. le président. L'amendement n° 88, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé:

Supprimer cet article.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Je suis quelque peu déçu et frustré, car je n'ai pas obtenu de réponse à ma question, qui intéresse pourtant l'ensemble des sénateurs, à savoir quel sera le coût de fonctionnement de ce dispositif. J'espère qu'avant la fin de l'examen de l'article 8 nous aurons des précisions.

Mes collègues et amis Philippe Dallier et Élisabeth Lamure, comme j'ai moi-même essayé de le faire, ont défendu la position de l'UMP au cours de la discussion générale: la GUL constitue certes une avancée, mais les solutions retenues ne sont pas les meilleures. Je ne dis pas pour autant qu'elles ne sont pas bonnes. Pour notre part, nous avons fait le choix de privilégier la solution assurantielle.

J'ajoute qu'il est maintenant établi que ce texte ne concerne pas les locataires de logements sociaux, ce qui prive quand même une bonne partie de nos concitoyens du bénéfice de la GUL, non plus que les apprentis et les étudiants.

Au final, on s'aperçoit que ce dispositif concerne des personnes qui ne font pas partie des plus démunis et qui n'honorent pas les engagements qu'elles ont pris en contractant un bail avec un propriétaire. C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression pure et simple de cette disposition.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Depuis le début de cette deuxième lecture, les uns et les autres ont développé maints arguments qui ont très nettement démontré l'intérêt de la création de la GUL. Je n'y reviens donc pas, surtout après la brillante démonstration de M. Mézard.

Cela dit, chers collègues du groupe UMP, je me suis permis de comparer l'amendement de suppression que vous aviez défendu en première lecture – il n'est pas si ancien puisqu'il date du mois d'octobre – à celui d'aujourd'hui. J'ai trouvé des différences assez nettes.

Je pense que tout le monde a en mémoire les termes du débat que nous avons eu alors : on nous reprochait la création d'une nouvelle taxe.

M. Jean-Claude Lenoir. À juste raison !

M. Philippe Dallier. C'était encore du déficit !

M. Claude Dilain, rapporteur. Aujourd'hui, vous ne pouvez plus recourir à cet argument, ce qui ne vous empêche pas d'être toujours opposés à la GUL. C'est un peu embêtant.

On nous disait que les assureurs allaient être exclus du dispositif, alors qu'il s'agit de leur métier. Désormais, il est prévu que les assurances interviendront en complément de la GUL. Nous avons été entendus sur ce point, mais vous n'en parlez pas...

On nous reprochait également une réforme trop brutale : on nous disait qu'il fallait faire des expérimentations, y aller progressivement... Désormais, la GUL ne concernera que le flux, et la caution n'est plus supprimée ! La montée en charge du dispositif sera donc progressive.

Et je pourrais continuer !

Monsieur Lenoir, comme je l'ai dit en commission, je suis quelque peu troublé que vous continuiez à vous opposer à la création de la GUL, sur la base d'arguments que vous n'aviez pas avancés en première lecture, et alors même qu'un grand nombre de vos observations ont été prises en compte.

Il a aussi été dit ici qu'il était impossible de dépenser 1 milliard d'euros supplémentaire. Nous sommes loin du milliard : la GUL coûtera moins de la moitié ! En outre, comme l'a précisé Mme la ministre, ce que nous dépenserons pour la GUL ne fera que remplacer des dépenses existantes.

Au reste, en première lecture, votre amendement de suppression était assorti d'une proposition alternative. Ce n'est plus le cas aujourd'hui : vous supprimez la GUL pour revenir à un système qui, de l'avis général, présente beaucoup de défauts.

Je regrette votre *a priori* intransigeant sur la GUL, d'autant que, comme cela a été dit à plusieurs reprises, l'idée d'une garantie des loyers n'est pas nouvelle. Ce n'est pas une idée de gauche.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Si ! Si !

M. Claude Dilain, rapporteur. Depuis Marie-Noëlle Lienemann, dont je peux sans risque dire qu'elle est de gauche,...

M. Philippe Dallier. Précision superflue ! (*Sourires.*)

M. Claude Dilain. ... beaucoup de gouvernements, de gauche ou de droite, ont repris cette idée. Que je sache, M. Borloo n'est pas de gauche.

M. Jean-Claude Lenoir. Ça...

M. Jean-Jacques Mirassou. Non, il ne l'est pas !

M. Claude Dilain, rapporteur. Jusqu'à présent, ce sujet a été traité avec la volonté de dépasser les clivages politiques. Je m'en réjouis ! D'ailleurs, c'est exactement de cette manière que l'on travaille en matière de politique de la ville, comme on l'a vu il y a quelques semaines. C'est également ce que nous avons recherché dans le cadre du groupe de travail sur la GUL, où tous les groupes politiques du Sénat étaient représentés : nous avons essayé, indépendamment de nos opinions politiques, de trouver une solution commune.

Dans ces conditions, il est absolument nécessaire de ne pas supprimer la GUL. M. Dallier, qui ne s'est pas déclaré favorable à la GUL – loin de là ! –, a dit qu'il ne savait pas si elle ferait avancer les choses ou pas. Laissons sa chance au produit, si je puis dire ! Il tient compte des erreurs du passé – des erreurs involontaires, je ne porte pas de jugement de valeur – pour essayer de régler non seulement le problème des impayés, mais aussi celui de l'accès au logement, comme l'a très bien expliqué Jacques Mézard.

A contrario, supprimer la GUL, alors que l'on a tenu compte de beaucoup de vos remarques, chers collègues, pour revenir à un dispositif dont tout le monde s'accorde à dire, y compris l'Association pour l'accès aux garanties locatives, qu'il est totalement imparfait, serait une véritable erreur.

La commission a donc, bien entendu, émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je ne reprendrai pas l'ensemble des arguments, qui ont été longuement exposés.

Je veux répondre précisément à la question de M. Lenoir : selon l'évaluation de l'Inspection générale des finances, l'agence de la GUL aura un coût de fonctionnement de 9 millions d'euros et emploiera de vingt à quarante équivalents temps plein.

Je me permets de dire à M. Dallier, non sans taquinerie, que son calcul me paraît un peu entortillé : 420 millions plus 160 millions n'ont jamais fait 560 millions !

M. Philippe Dallier. Je vous ai fait grâce de 20 millions !

M. Jean-Claude Lenoir. Quand on aime, on ne compte pas !

Mme Cécile Duflot, ministre. En tout état de cause, la GUL ne créera pas de dépenses supplémentaires. J'ai expliqué à quel point les multiples dispositifs existant aujourd'hui – la prévention des expulsions, les conséquences en matière de maintien dans les lieux et de substitution du paiement du loyer par l'État, les coûts du Fonds de solidarité pour le logement, le FSL, ... – n'aboutissaient pas à une solution satisfaisante, alors même qu'ils sont coûteux pour les finances publiques.

J'en profite pour répondre à Mme Schurch : aujourd'hui, les dépenses d'aide sociale ne s'accompagnent pas d'une identification précoce des situations d'impayés. Comme je

l'ai déjà expliqué en première lecture, la plupart des ménages logés dans le privé essaient de s'en sortir seuls et ne sollicitent pas d'aide dès le premier mois d'impayés. Avec l'existence de la GUL, la famille pourra être accompagnée dès le premier mois, et non au bout de dix-huit mois quand les impayés s'élèvent à plusieurs dizaines de milliers d'euros, avec toutes les conséquences qui peuvent en découler en matière d'aggravation de l'endettement, et que la CCAPEX est saisie et qu'il est question d'expulsion !

La GUL constituera donc un véritable outil de prévention, dont la montée en puissance permettra de répondre à ce genre de situation. Jusqu'alors, nous n'avions pas cette culture de la prévention. S'il existe une gestion locative adaptée, notamment dans le logement social, dans le parc privé, en cas de difficulté, locataires et propriétaires sont laissés seuls.

Comme l'a très justement souligné M. Mézard, certains propriétaires savent que, si leurs locataires ne paient plus leur loyer, ce n'est pas par mauvaise foi, c'est parce qu'ils connaissent une dégradation de leur situation ou parce que le membre de la famille qui assurait les revenus du foyer est décédé. Il est très difficile, pour un propriétaire ayant besoin de son loyer mais profondément humain, de faire face à une telle situation. À cet égard, comme l'a dit Marie-Noëlle Lienemann, la garantie universelle des loyers constituera un progrès social.

Dès lors, que ceux qui ne sont pas convaincus par son principe – ce que je veux bien entendre – aillent au bout du raisonnement et suppriment tous les dispositifs existants, lesquels sont, pour l'heure, plus coûteux et moins efficaces.

J'ai réalisé un rapide calcul : on recense plus de 2 millions de logements vacants en France. Avec un taux marginal d'imposition de 10 % – ce qui n'est pas du tout le taux actuel –, la remise en location de moins de 10 % de ces logements aboutirait à l'autofinancement complet des 420 millions d'euros que coûtera le dispositif.

M. Bruno Sido. Formidable...

Mme Cécile Duflot, ministre. Je veux qu'à l'issue de ce débat nous soyons tous convaincus que la situation actuelle n'est pas une fatalité. Nous devons tous être convaincus que l'amélioration de la prévention des difficultés et la facilitation de l'accès au logement sont utiles à la société et, si nous faisons abstraction de toute considération humaniste, sont même rentables. D'ailleurs, il en va également ainsi de la construction de logements. Je vous renvoie au long débat que nous avons eu au moment de la discussion budgétaire, lorsque j'ai eu le plaisir de défendre devant vous l'augmentation de l'argent public attribué au logement HLM, la hausse de 14 % de la construction de logements sociaux, celle de 50 millions d'euros pour les aides à la pierre, la mobilisation d'Action logement et la mutualisation.

La construction de logements a un effet immédiat sur l'emploi : un logement construit, c'est deux emplois créés ! Et ces emplois ont pour caractéristiques d'être répartis sur l'ensemble du territoire, d'être durables et non délocalisables ! C'est aussi de l'argent qui rentre immédiatement dans les caisses de l'État.

Dans le climat de morosité auquel nous devons tous faire face, j'affirme, en tant que responsable politique, et pas seulement en tant que ministre, que nous pouvons être

inventifs, que nous pouvons mieux utiliser l'argent public, pour davantage d'efficacité sociale et davantage d'efficacité budgétaire.

Je ne crains pas le débat sur la dette, justement parce que la GUL est une forme de réponse à la dette : elle permet un meilleur usage de l'argent public par l'acquisition d'un droit nouveau. Comme d'autres avant nous, nous devons être capables d'avoir foi en son succès. Car je pense que l'adoption de l'article 8, c'est aussi le renoncement à un défaitisme politique qui fait du mal à nos sociétés, tout particulièrement en Europe !

M. Marc Daunis. Remarquable !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je le répète, nous pouvons être inventifs, constructifs et utiles, en utilisant judicieusement l'argent public, dans le sens du progrès social. C'est pourquoi, mesdames, messieurs les sénateurs, je suis nettement défavorable à l'amendement de suppression de l'article 8. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste, du groupe socialiste et du groupe CRC. – M. Jacques Mézard applaudit également.*)

M. Marc Daunis. Excellent !

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Nous avons tous été très sensibles à la présentation de très bonne qualité de notre collègue Jacques Mézard. Comme souvent, son argumentation était très charpentée.

Pour sa part, Mme la ministre a défendu la GUL avec autant de passion que de souci de précision.

En ce qui me concerne, je me ferai plus provocatrice.

M. Bruno Sido. Allez-y !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Chers collègues de l'opposition sénatoriale, je me ferai un grand plaisir d'écrire à l'ensemble des propriétaires de ce pays qu'au lieu d'un dispositif gratuit, mutualisé par l'ensemble de l'action publique et, comme l'a dit Mme la ministre, permettant une meilleure gestion de fonds déjà existants et évitant toute une série de gaspillages liés à l'absence de prévention, vous proposez un prélèvement supplémentaire en rendant obligatoire une assurance, qu'ils devront payer.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Eh oui !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Comme vous nous expliquez à longueur de journée que notre politique n'est pas incitative à l'égard des propriétaires, je me permets de vous dire que notre proposition est bien plus incitative que la vôtre !

M. Philippe Dallier. Ça, c'est sûr !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Par ailleurs, s'agissant de l'assurance, je ne vais pas revenir sur les inégalités qui découlent du *scoring* des risques. Sachez cependant que, quand la puissance publique impose une assurance, il faut prévoir la réassurance. Or la réassurance coûte cher,...

M. Claude Dilain, rapporteur. Oui !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. ... probablement des sommes à peu près comparables à celles évoquées pour la GUL. Votre dispositif n'est donc ni juste, ni attractif pour les propriétaires,...

M. Jean-Jacques Mirassou. Ni efficace !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. ... ni peu coûteux pour la collectivité *in fine*.

M. Marc Daunis. Ni économiste !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je vois bien qui pourrait en profiter, mais j'ose espérer que ce n'est pas pour cette raison que vous défendez une telle mesure ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Marc Daunis. Bravo !

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. En tant qu'écologiste, j'aurais pu ne pas soutenir le dispositif, pour des raisons pratiquement diamétralement opposées à celles des auteurs de l'amendement de suppression.

Certes, l'exercice de participation loyale à la majorité n'est pas toujours facile, en particulier pour un groupe qui n'est pas habitué à marcher au pas. Néanmoins, sur ce sujet, j'ai beaucoup avancé.

M. Jean-François Husson. En faisant le grand écart !

M. Joël Labbé. Pas du tout !

M. Jean-François Husson. Si !

M. Joël Labbé. Sur ce sujet, disais-je, j'ai beaucoup avancé et, à l'instar des collègues de mon groupe, je dois faire œuvre de pédagogie auprès de ceux qui nous interpellent, notamment dans le milieu associatif, sur le fait que la GUL n'est plus obligatoire ou que la caution n'est pas effacée. Je dois leur expliquer tout le travail parlementaire – il fut riche ! – qui a permis d'aboutir à cette mesure équilibrée. Avancer en politique, c'est aussi cela ! Au demeurant, la GUL n'est pas du tout une demi-mesure : c'est une vraie mesure !

Il serait quelque peu manichéen d'opposer les riches propriétaires aux pauvres locataires. Quand on entend que plus de 70 % des propriétaires sont de petits propriétaires – j'ignorais que leur proportion était aussi importante –, il y a lieu de prendre en compte leurs préoccupations et d'adopter des mesures qui garantissent un équilibre sociétal.

Bien évidemment, les membres de mon groupe ne voteront aucun amendement de suppression. Nous ne demanderons rien de plus, conscients que l'équilibre qui a été trouvé est le fruit d'un travail considérable. Au contraire, nous ferons preuve de pédagogie pour expliquer les raisons de notre soutien à cette mesure. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste et du groupe socialiste.*)

M. Marc Daunis. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 88.

(*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° 284 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

A. - Avant l'alinéa 1

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

I. - Après l'article 24-1 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, il est inséré un article 24-2 ainsi rédigé :

B. - Alinéa 1

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

« Art. 24-2.-I. – Il est créé

C. - Après l'alinéa 104

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

« IV *quater*. – Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016.

« À compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours, sous réserve que le bailleur et le locataire remplissent les conditions qu'il fixe.

« Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois, sauf dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a été déclaré dans les conditions mentionnées au D du II ou d'un avenant à un tel contrat. Ce délai de carence ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a fait l'objet d'un contrat d'assurances contre les impayés de loyer respectant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un avenant à un tel contrat.

« L'agence mentionnée au II est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2015. »

D. - Alinéa 105

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

II. – Le début du g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

g) Au financement du dispositif prévu à l'article 24-2 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 et au versement de compensations... (*le reste sans changement*)

E. - Alinéa 106

Remplacer la référence :

VI

par la référence :

III

F. – Alinéa 107

Remplacer les mots :

8 de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

par les mots :

24-2 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

G. – Alinéas 108 à 111

Supprimer ces alinéas.

H. – Alinéa 112

Remplacer la référence :

VIII. -

par la référence :

IV. -

et la référence :

VII

par les mots :

IV *quater* de l'article 24-2 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 la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement vise à insérer les dispositions relatives à la GUL dans la loi de 1989, en prévoyant que le délai de carence ne s'applique pas en cas de renouvellement ou d'avenant à un contrat de garantie des risques locatifs.

Il s'agit de rendre possible l'adhésion de fait à la GUL au moment du renouvellement d'un bail. Nous voulons éviter toute fragilisation des locataires couverts par la GRL, dont la GUL prend la suite.

M. le président. L'amendement n° 257 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 110

1° Remplacer les mots :

les cas de renouvellement ou d'un avenant à un

par les mots :

le cas d'un renouvellement d'un

2° Compléter cet alinéa par les mots :

ou d'un avenant à un tel contrat

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Il s'agit simplement d'un amendement rédactionnel.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. L'amendement n° 284 rectifié, auquel la commission a donné un avis favorable, contient les modifications préconisées par l'amendement n° 257 rectifié. Dans ces conditions, monsieur Mézard, je vous invite à retirer votre amendement au bénéfice de celui du Gouvernement.

M. Jacques Mézard. D'accord !

M. le président. L'amendement n° 257 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 284 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 272 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménié, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 1

Remplacer le mot :

universelle

par les mots :

de recouvrement

II. – En conséquence, dans l'ensemble de l'article

Procéder au même remplacement

III. – En conséquence, intitulé du chapitre II

Rédiger ainsi cet intitulé :

Mettre en place une garantie de recouvrement des loyers

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Je partage l'avis de Mme Schurch : le caractère universel de cette garantie n'existe pas. La seule universalité de la GUL, c'est l'absence de ségrégation pour les bénéficiaires, si tant est que le propriétaire décide que le locataire puisse bénéficier de ce dispositif.

Cette « super GRL » payée par l'État devrait plutôt être dénommée « garantie de recouvrement », ce qui correspondrait mieux au contenu du dispositif.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. En première lecture, vous avez fait une brillante démonstration, monsieur Dallier, sur la signification du mot « universel », qui peut avoir deux sens : soit la garantie s'impose à tous, soit tout le monde y a accès. En l'occurrence, tout le monde a accès à ce dispositif, mais il ne s'impose pas à tous.

Vous admettez que la dénomination retenue est maintenant passée dans le langage courant et parle à tout le monde. Il n'est peut-être pas utile de la changer...

La commission a donc émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Dallier, je vais vous donner un exemple. Prenez la couverture maladie universelle : comme son nom l'indique, elle s'adresse à tous, alors que tout le monde n'en bénéficie pas.

M. Claude Dilain, rapporteur. Exactement !

Mme Cécile Duflot, ministre. Il s'agit d'un droit ouvert, universel, c'est-à-dire sans limitation de catégorie, contrairement à la GRL, qui, elle, s'adressait à un public spécifique.

Votre volonté d'essayer de démontrer que la fragilité du dispositif tiendrait à sa non-universalité et à sa non-automaticité est étonnante, alors même que c'était ce que vous lui reprochiez en première lecture. Il est d'ailleurs spectaculaire de voir que la GUL provoque tant de revirements. J'ai en effet entendu les mêmes personnes défendre des positions totalement inverses au fil de l'évolution du texte. Le débat sur le caractère obligatoire, par exemple, je l'ai dit et répété – je vous invite à lire l'intégralité de mes déclarations en première lecture, en séance publique ou en commission, et dans la presse –, ne portait que sur la taxe. La question qui se posait était de savoir pourquoi des propriétaires qui ne recourraient pas à la GUL paieraient cette taxe. Le débat sur la dimension obligatoire ne portait pas sur le dispositif puisque le risque d'inconstitutionnalité de la suppression de la caution avait déjà été évoqué en première lecture.

Je le répète, le dispositif est automatique. Cette automaticité a d'ailleurs été renforcée par l'adoption de l'amendement du rapporteur du groupe de travail, M. Mézard, à l'article 1^{er}. Il est également universel, car aucun public n'en est exclu. Il est ouvert à tous les propriétaires privés, sans exception, y compris – puisque d'aucuns m'ont posé la question – aux personnes morales, telles les communes qui gèrent du patrimoine privé. Seuls les organismes d'HLM, qui relèvent du SIEG européen, et dont les modes de financement et les missions sont particuliers, ne peuvent recourir à la GUL. Pour renforcer l'égalité d'accès au dispositif, nous avons même fait en sorte qu'il soit plus favorable aux propriétaires solidaires qui acceptent de loger les personnes en très grande difficulté.

Je veux bien qu'on ait des débats et qu'il y ait des désaccords, mais ils ne peuvent pas être à géométrie variable. Ils doivent surtout être justes ! Je le répète, la garantie universelle de loyers porte bien son nom : elle est universelle et elle concerne les loyers.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je vais vous contredire, madame la ministre. L'exemple que vous venez de citer n'est pas bon, car tous ceux qui remplissent les critères d'éligibilité fixés par la loi ont accès à la CMU. Il y a différenciation de l'accès à la GUL, qui dépend du bon vouloir du propriétaire. Il faut appeler un chat un chat !

Vous ne pouvez pas dire que j'ai changé de position. L'amendement que je défends tend à remplacer un terme que vous avez choisi et qui ne convient pas, car la garantie n'est pas universelle. C'est un droit ouvert à tout le monde, mais qui dépend, je le répète, du bon vouloir du propriétaire. C'est quand même une différence fondamentale ! Si le propriétaire choisit la caution, le locataire ne bénéficiera pas de la GUL. Elle n'est donc pas universelle.

Je pense que mon point de vue est fondé. Je ne peux donc pas vous rejoindre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 272 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 273 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménié, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

A. - Sous réserve d'un accord exprès et manuscrit du bailleur, la garantie

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Je veux revenir sur l'amendement de notre collègue Mézard, que nous avons adopté et qui, à mon avis, pourrait poser un problème. Il prévoit en effet l'automaticité de la GUL si le contrat de location ne mentionne pas expressément que le propriétaire y renonce.

Si plus bas, dans le contrat, il est question d'une caution, quelle est la conclusion ? Le contrat est nul ? La GUL l'emporte sur la caution ou la caution sur la GUL ? Nous sommes dans le flou.

M. Jean-Claude Lenoir. Quand c'est flou, il y a un loup !

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* La plaisanterie est un peu éculée !

M. Philippe Dallier. Je tiens à souligner le problème, car il pourrait se poser assez vite. Il serait donc préférable d'adopter mon amendement et de trancher sur le sujet plus tard, en commission mixte paritaire.

Mieux vaut une mention manuscrite du propriétaire pour indiquer qu'il souhaite faire bénéficier le locataire de la GUL. Au moins, les choses seront claires.

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

M. Claude Dilain, *rapporteur.* L'inquiétude que vous exprimez sur la caution, qui n'est d'ailleurs pas l'objet de votre amendement, devrait aussi valoir pour la GRL. Or, à ma connaissance, ce n'est pas ce qui plombe la GRL. La conclusion à en tirer, c'est que le problème ne se posera pas tant que ça.

Quant à votre amendement, il me surprend quelque peu. Vous plaidez précédemment, y compris auprès de M. Mézard, pour l'automaticité de la GUL. Vous défendez maintenant une mention manuscrite. Votre exigence est en totale opposition avec l'amendement de M. Mézard, auquel la commission avait donné un avis très favorable. C'est pourquoi j'émetts un avis très défavorable sur l'amendement n° 273 rectifié *bis*.

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

Mme Cécile Duflot, *ministre.* Même avis !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 273 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 361, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

La garantie universelle des loyers s'applique également aux contrats de sous-location des logements mentionnés au 3°. Pour l'application du présent article à ces contrats, le contrat de sous-location s'entend du contrat de location, le bailleur s'entend du locataire, et le locataire s'entend du sous-locataire.

II. – Alinéa 8

Après les mots :

exclus les contrats de location

insérer les mots :

ou de sous-location

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* Le plan contre la pauvreté a insisté, à juste titre, sur le besoin de sécuriser les relations entre les bailleurs privés et les associations d'insertion. L'action de ces associations est décisive pour construire un parcours résidentiel.

Le présent amendement vise à clarifier le régime applicable à ces associations, notamment lorsqu'elles effectuent la maîtrise d'ouvrages d'insertion en sous-louant le logement à une personne défavorisée. Ce faisant, le propriétaire sera assuré de toucher son loyer grâce à un circuit simple. En cas d'impayés du sous-locataire, l'association sera remboursée et pourra continuer à verser le loyer sans difficulté.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est d'autant plus favorable à cet amendement qu'elle avait déposé le même amendement en première lecture, qui avait malheureusement été jugé irrecevable au titre de l'article 40 de la Constitution. Je vous remercie, madame la ministre, d'avoir repris notre proposition.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 361.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 23, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 10 et 11

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Cet amendement vise à garantir les caractères universel et obligatoire de la GUL. Il s'agit avant tout pour notre groupe de lancer un appel. En effet, alors que ce « droit nouveau », comme vous l'appelez, madame la ministre, s'intitule « garantie universelle des loyers », nous estimons que, en l'état, ce dispositif n'est pas vraiment universel puisqu'il reste facultatif et à l'unique appréciation du bailleur. Vous vous êtes exprimée tout à l'heure sur le caractère universel, nous en avons pris bonne note.

Cet article, qui semble rester au milieu du gué, ne tient pas compte des préconisations du groupe de travail créé au Sénat sur cette question, ce que nous regrettons. En effet, le groupe de travail a estimé que, pour atteindre ses objectifs, la GUL devrait être un dispositif obligatoire applicable à tous les baux du parc privé ou public. À ce sujet, pouvez-vous me confirmer que les collectivités locales – je pense en particulier aux communes – propriétaires de logements locatifs seront également attributaires de la GUL ?

M. Bruno Sido. La ministre vient de le dire !

M. Gérard Le Cam. Ce serait un élément important pour les élus que nous représentons ici.

Certes, nous avons adopté, à l'article 1^{er}, sur proposition de M. Mézard, rapporteur du groupe de travail, un amendement qui clarifie le dispositif : le bailleur doit indiquer expressément sur le contrat de bail qu'il renonce à la GUL. Cependant, nous souhaitons aller plus loin en supprimant purement et simplement le mécanisme de cautionnement, comme nous vous l'avons déjà exposé en défendant l'un de nos précédents amendements. Vous nous avez objecté que la suppression de la caution représentait des risques en termes de conformité à la Constitution. Plus sûrement, nous redoutons d'y voir l'absence d'une volonté politique.

Nous souhaitons également rendre impossible pour le bailleur la possibilité de contracter une assurance qui couvre les mêmes risques et au même niveau que la GUL. Nous estimons en effet que c'est précisément de ce caractère obligatoire que découlera, ou non, le succès de la GUL, que nous souhaitons.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous ne pouvons pas préjuger la décision du Conseil Constitutionnel, mais les auditions et les recherches que nous avons effectuées ainsi que tous les documents que nous avons à notre disposition montrent que le risque d'inconstitutionnalité est très élevé. Il ne s'agit donc pas d'une absence de volonté politique.

J'appelle en outre votre attention sur le fait qu'en supprimant les alinéas que vous visez, non seulement on n'interdirait pas la caution mais on permettrait également le cumul de la caution et de la GUL. Je ne pense pas que tel soit votre souhait, mon cher collègue.

J'émetts donc, au nom de la commission, un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Le Cam, je le répète, toutes les personnes morales, y compris les communes, pourront souscrire au dispositif de la GUL, c'est ce qui en fait toute son universalité... *(Sourires.)*

S'agissant de la caution, nous avons travaillé très sérieusement sur cette question. Ce risque d'inconstitutionnalité, je l'avais d'ailleurs moi-même évoqué dès la première lecture.

Je vais vous raconter une petite histoire : avant même d'aller au bout de notre réflexion sur la GUL, nous nous étions posé la question de la réglementation, voire de la suppression de la caution, qui est l'outil le plus discriminatoire à l'égard des locataires. C'est à ce moment-là que nous avons abouti à cette constatation qu'elle est très protégée à la fois par le contrat de droit privé et par le droit de propriété. Je souligne que je parle du cautionnement pour les loyers et non du dépôt de garantie. Les personnes qui se portent caution ne sont pas redevables du versement du dépôt de garantie. Ce sont deux questions distinctes.

Je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement, car le texte répond à la première partie de votre question. S'agissant de la seconde partie, vous donner satisfaction ferait peser sur le dispositif un risque trop important, qu'il ne nous semble pas de bonne politique de prendre à ce stade.

M. Claude Dilain, rapporteur. Très bien !

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je voudrais essayer de convaincre nos collègues communistes du fait qu'il ne s'agit aucunement d'un manque de volonté politique.

Mme la ministre elle-même, le Premier ministre, bon nombre de collègues de la majorité et de membres du Gouvernement souhaitent un mécanisme de garantie universelle des loyers. La question des HLM, c'est autre chose.

S'il est tellement important de ne pas prendre de risque constitutionnel, que Mme la ministre a évoqué et dont elle est consciente, c'est parce que, vous le savez, mes chers collègues, il y a, dans ce pays, des tas de gens qui sont à l'affût de la preuve que ce droit de garantie universelle des loyers n'est pas conforme à l'esprit de notre République. Ceux-là vont s'emparer de toutes les fragilités possibles pour invoquer l'inconstitutionnalité !

Nous savons qu'il y a un débat sur la caution. La mesure que vous préconisez va-t-elle entraîner une paralysie par rapport à l'objectif que nous poursuivons de garantir l'égalité d'accès au logement ?

De ce point de vue, je suis d'accord avec Philippe Dallier : quelles que soient les méthodes qu'on mette en place pour les y inciter, certains propriétaires, hélas, n'ont pas envie de loger des pauvres. On ne pourra pas les y contraindre en leur mettant un fusil sur la tempe ! Ce que nous pouvons faire, en revanche, c'est lever tous les obstacles susceptibles d'empêcher les propriétaires de bonne foi, dont l'intention n'est pas d'éjecter les pauvres, de louer à des personnes modestes. Parmi ces obstacles figure la peur de l'impayé de loyer.

Il faut expliquer aux propriétaires que la caution ne peut pas être appelée dans 60 % des cas, du fait de la présence d'un petit alinéa mal foutu dans le dossier. La caution est une mauvaise précaution et une mauvaise protection ! Il faut leur expliquer aussi que, pour obtenir le paiement de la caution, il est nécessaire d'engager des procédures devant la justice. Avec la GUL, les loyers tomberont pendant dix-huit mois. Franchement, qui aurait intérêt à se compliquer la vie ?

La caution devenant marginale, la question de la constitutionnalité va se poser à nouveau. La seule façon d'éviter que le Conseil constitutionnel, le moment venu, ne retoque la disposition serait de plaider que, la caution étant un instrument majeur d'inégalité dans l'accès au logement, il serait contraire à l'intérêt général de laisser perdurer un dispositif contraire aux principaux objectifs du droit, parmi lesquels figure la garantie universelle des loyers.

M. Claude Dilain, rapporteur. Absolument !

M. Marc Daunis. Très bien !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. J'espère que nous n'aurons pas à franchir cette deuxième étape et que l'efficacité de la GUL pèsera plus lourd que la question de l'obligation formelle.

Je considère, pour ma part, que la GUL procède d'une dynamique de gauche ; c'est la raison pour laquelle je m'exprime avec quelque passion. Je pense même qu'elle relève, au-delà des principes de la gauche, d'une véritable dynamique républicaine.

La mutualisation du risque fait partie intégrante du modèle français. Nous avons évoqué ce sujet, hier, au sujet de l'assurance emprunteur. La culture républicaine veut en effet que les risques soient mutualisés entre le malade et celui qui ne l'est pas, entre le riche et le pauvre, entre ceux qui subissent les aléas de l'existence et les autres. C'est cette mutualisation que nous voulons étendre.

Il se peut que nous divergions sur la façon de procéder – on peut toujours améliorer l'aspect technique d'un dispositif –, mais il n'en demeure pas moins que nous ouvrons là une nouvelle voie importante. J'espère convaincre mes collègues que la GUL ne procède pas d'une quelconque mollesse politique, mais d'une stratégie consciente, progressive et déterminée. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*)

M. le président. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

Mme Mireille Schurch. Pour faire suite à ce beau plaidoyer, je souhaite préciser quelques points.

Je rappelle tout d'abord que nous n'avons pas voté l'amendement de M. Lenoir visant à supprimer l'article 8. (*Marques d'approbation sur les travées du groupe socialiste.*) Nous voulons faire progresser la GUL – nous approuvons d'ailleurs pleinement cette dénomination de « garantie universelle des loyers » – et nous sommes pour une sécurité sociale du logement. C'est la raison pour laquelle nous avons présenté, et présenterons encore, des amendements tendant à rétablir l'équilibre entre propriétaires et locataires.

Je précise ensuite que nous ne sommes ni contre les propriétaires ni contre les bailleurs. Nous considérons simplement qu'il existe un léger déséquilibre, dans le droit en vigueur, en faveur des bailleurs. Nous proposons donc, je le répète, des amendements pour y remédier.

J'ai bien entendu les explications de Mme la ministre et de Mme Lienemann. Nous sommes conscients des problèmes qu'elles ont toutes deux soulevés, et nous souhaitons non pas fragiliser le dispositif, mais l'améliorer. Elles nous ont expliqué qu'un grand risque d'inconstitutionnalité pesait sur le texte. Or l'intérêt commun de la gauche est de faire progresser la garantie universelle des loyers. C'est la raison pour laquelle nous acceptons de retirer notre amendement. Mais, j'insiste, nous en présenterons d'autres visant à rétablir l'équilibre entre bailleurs et locataires. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*)

M. le président. L'amendement n° 23 est retiré.

L'amendement n° 255 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 15

Remplacer les mots :

et stipule que ce contrat peut faire l'objet de la déclaration prévue au D du II du présent article, ainsi que les droits et obligations qui en découlent

par les mots :

et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Il s'agit d'un amendement de conséquence avec l'amendement n° 254 rectifié, qui a été adopté à l'article 1^{er}. Il vise à préciser les conditions permettant de bénéficier de la garantie universelle des loyers : le contrat de location ne doit pas mentionner le renoncement au bénéfice de la garantie.

J'ajoute, pour faire suite au débat qui vient d'avoir lieu, que le risque constitutionnel existe. Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement le sait mieux que quiconque... (*Sourires.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Vous êtes cruel !

M. Jacques Mézard. Je me souviens que nous l'avions prévenue de ce risque en septembre 2012. Il est donc naturel qu'il ne lui apparaisse pas aujourd'hui comme une vue de l'esprit. (*Nouveaux sourires.*)

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous ne pouvons qu'être favorables à cet amendement de cohérence.

Vous vous êtes émue à juste titre, madame Schurch, que l'automatisme ne figure pas dans l'article 8 ; grâce à cet amendement, ce sera chose faite.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 255 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 313, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Remplacer les mots :

, depuis moins de dix ans, le bailleur a obtenu par fraude le versement de l'aide,

par les mots :

le bailleur a fait l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II ou

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de clarification concernant les sanctions encourues en cas de fraude du bailleur.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 313.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 22, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 19 à 25

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Ce que vous proposez de mettre en place, madame la ministre, c'est un nouveau fichier qui stigmatisera encore un peu plus les plus fragiles de nos concitoyens.

Après le fichier « positif », dont nous avons parlé hier après-midi dans cet hémicycle, vous créez un fichage généralisé de la pauvreté. Nous ne pouvons pas l'accepter. Un tel dispositif ne fera que renforcer les difficultés d'accès au logement des personnes d'ores et déjà en difficulté, en les excluant, de fait, du bénéfice de la GUL. Vous allez en effet permettre à tous les bailleurs, même ceux qui n'ont pas pour cette garantie, de demander à leur futur locataire l'attestation GUL, qui est, en quelque sorte, un extrait de casier judiciaire du logement.

Vous nous demandez de faire preuve de réalisme. Nous vous invitons à faire de même. Au vu des files d'attente devant les logements à visiter et du processus d'hyper-sélection pour accéder à un logement, comment un candidat locataire pourrait-il ne pas se soumettre à cette exigence, quand bien même serait-elle illégale ?

Nous ne pouvons souscrire à la création de ce fichier supplémentaire, qui de plus sera pénalisant, et dont nous ne maîtrisons pas les effets pervers.

M. le président. L'amendement n° 102, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 19

Supprimer les mots :

contrôle, par le bailleur, du

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Madame Schurch, au moins tombons-nous d'accord sur la nécessité de supprimer l'alinéa 19, même si nos raisons, j'en conviens, sont tout à fait différentes.

Les conditions posées pour bénéficier de la GUL – ne pas être redevable d'une dette similaire et ne pas avoir effectué de fausses déclarations pour mettre en œuvre cette garantie – doivent être vérifiées par le bailleur. Cela pose une difficulté supplémentaire : on ne voit pas très bien comment, dans la pratique, le propriétaire pourra vérifier que ces conditions sont respectées. C'est la raison pour laquelle il nous paraît essentiel de supprimer cet alinéa.

M. le président. L'amendement n° 312, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 24

Rédiger ainsi cet alinéa :

2° Le locataire ne fait pas l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur, pour présenter cet amendement et pour donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 22 et 102.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit là encore d'un amendement de clarification, qui concerne cette fois-ci les sanctions applicables aux locataires ayant effectué une fausse déclaration.

J'en viens aux avis de la commission.

L'amendement n° 102 est satisfait par la nouvelle rédaction de l'article. Comme je l'ai expliqué lors de la discussion générale, la commission a adopté un amendement visant à décharger le bailleur de cette obligation de vérification. Le locataire devra simplement fournir une attestation ne portant aucune autre mention que l'absence d'obstacle à la GUL. Vous avez raison, monsieur Lenoir, il n'était pas possible pour le propriétaire de faire de telles recherches, lesquelles étaient même dangereuses en termes de respect de la vie privée.

L'amendement n° 22 est également satisfait. J'ajoute que cette attestation ne ressemble en aucun cas à un extrait de casier judiciaire. Il s'agit simplement de vérifier si les conditions requises pour que le bailleur ait accès à la GUL sont satisfaites ou pas. On ne peut pas faire plus simple ! Convenez qu'il n'est pas envisageable d'accepter les fausses déclarations.

Je demande donc le retrait de ces deux amendements. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Si l'amendement n° 102 était adopté, monsieur Lenoir, les propriétaires se trouveraient dans l'incertitude, puisque l'obligation de produire le document reposerait sur un tiers. En l'occurrence, nous avons prévu une solution simple.

C'est la deuxième fois, madame Schurch, que vous employez l'expression « casier judiciaire du logement », qui me fait dresser les cheveux sur la tête. Ce faisant, vous reprenez les mots d'un journal qui se revendique *pro-business* et libéral, lequel, ayant épuisé les arguments les plus fantasques pour dénoncer la GUL, comme celui de son coût supposé de 2 milliards d'euros, a fini par expliquer que nous allions ficher les locataires.

Je vais être très claire Il ne pourra pas y avoir de nouvelle attribution de la GUL dans deux cas seulement : premièrement, en cas de refus de mettre en place un plan d'apurement, et donc d'absence d'intention de payer sa dette, même dans la perspective de la suppression d'une partie de cette dette ; deuxièmement, en cas de fraude à la déclaration. Cette disposition me semble non seulement équilibrée, mais tout à fait normale : il faut absolument éviter toute prime aux fraudeurs.

Pour ma part, je n'ai aucun problème avec la notion d'aléa moral. La majorité des locataires de ce pays paient leur loyer ; c'est même la première dépense dont ils s'acquittent. L'augmentation du coût du loyer pose d'ailleurs question à cet égard puisque, comme l'indique le rapport de la Fondation Abbé-Pierre, des locataires se privent aujourd'hui de manger pour payer leur loyer. Dire qu'il y aurait là une prime au non-paiement du loyer est donc non seulement faux, mais également inacceptable.

Vous pourriez convenir avec moi, madame la sénatrice, qu'il n'est pas illogique que les locataires de mauvaise foi, qui cherchent à utiliser le dispositif, à y échapper, puis à en bénéficier de nouveau au travers de la fraude, fassent l'objet d'une identification. Ne pas le prévoir reviendrait à tuer le dispositif ; on a déjà vu le cas se présenter. Cette identification est nécessaire pour maintenir l'équilibre et le principe du dispositif. Contrairement à ce que vous dites, cela ne concerne absolument pas les locataires qui seraient redevables à l'égard de la GUL, mais uniquement ceux qui seraient de mauvaise foi ou qui auraient fraudé.

Les locataires engagés dans une démarche d'apurement de leur dette ne seront en aucune manière concernés. Je le dis très clairement, car ces propos relèvent d'une mauvaise polémique, lancée par des personnes qui ne s'intéressent en rien à la dimension sociale de l'accroissement des droits des locataires ou à la défense de la GUL.

Je demande donc le retrait de ces deux amendements, en espérant vous avoir apporté une réponse précise. En revanche, l'avis est favorable sur l'amendement n° 312 de la commission.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 22 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Non, monsieur le président, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 22 est retiré.

Monsieur Lenoir, l'amendement n° 102 est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. Je souhaitais qu'une réponse fût apportée à la question que j'avais posée. Je l'ai obtenue ; elle est claire et nette. Dans ces conditions, je retire également mon amendement.

M. Claude Dilain, rapporteur. Merci !

M. le président. L'amendement n° 102 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 312.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 274 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Alinéas 36 et 37

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Les alinéas 36 et 37 déterminent les cas de figure dans lesquels le montant de l'aide pourra être diminué ou supprimé : la déclaration tardive par le bailleur des impayés de loyer et la négligence éventuelle du bailleur.

Une question se pose concernant les conditions précises de l'application de cette diminution. La rédaction est en effet relativement floue, mais j'imagine que les décrets d'application préciseront le dispositif. Il peut y avoir des cas de figure dans lesquels le propriétaire, parce qu'il connaît bien le locataire et a des raisons d'espérer une reprise du paiement des loyers au troisième ou au quatrième mois, ne saisit pas immédiatement l'agence de la GUL. Qui jugera de sa bonne foi ou de sa négligence ?

J'ai bien compris qu'il fallait que les conditions soient définies précisément, mais je préfère qu'elles figurent dans la loi et non que l'on nous renvoie à des décrets dont on ignore encore la teneur.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous pouvons tous nous accorder sur le fait que l'un des effets bénéfiques de la garantie universelle des loyers – Mme la ministre l'a indiqué à plusieurs reprises – est la prévention des expulsions. Je le répète à l'intention de mes collègues situés de l'autre côté de l'hémicycle.

Le dispositif ne sera efficace que si la déclaration d'impayés se fait le plus tôt possible.

M. Philippe Dallier. On est d'accord !

M. Claude Dilain, rapporteur. Je n'en doute pas ! Vous le savez par les citoyens que vous recevez dans votre permanence de la mairie des Pavillons-sous-Bois. Il est donc fondamental de prévoir un dispositif qui incite, voire qui oblige à établir des déclarations précoces. Après, il sera trop tard et on ne pourra plus rien faire.

Néanmoins, je vous rejoins sur un point : il faut de la souplesse et une marge d'appréciation. Reste que les situations sont trop hétérogènes pour que cela relève de la loi. Il vaut donc mieux privilégier le décret, ainsi que Mme la ministre nous le confirmera certainement. C'est la raison pour laquelle la commission demande le retrait de cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Un certain nombre de dispositions ont vocation à être précisées par décret ; cette question en fait partie. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement n° 274 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. La situation m'inquiète un peu : soit le décret encadrera la mesure en termes de délais,...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il y a aussi des propriétaires négligents !

M. Philippe Dallier. ... soit un fonctionnaire de l'agence aura la main et décidera. Selon l'agent en charge du dossier, des décisions différentes pourront donc être prises. C'est sur ce problème que je souhaitais insister.

Néanmoins, je retire l'amendement et je fais confiance à ceux qui rédigeront le décret.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est risqué ! (*Sourires.*)

M. le président. L'amendement n° 274 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 25 rectifié *bis*, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 46

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans tous les cas, l'agence dispose de la faculté de ne pas exercer ses droits à l'encontre du locataire, si celui-ci apporte la preuve que l'existence d'impayés de loyers est liée à des difficultés particulières économiques ou sociales.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Par cet amendement, nous souhaitons apporter des garanties réelles aux locataires dans le cadre de la GUL. En effet, le dispositif actuel prévoit que cette agence d'État couvrira une garantie socle pour les bailleurs en cas d'impayés, libres à eux de prévoir en complément une autre assurance. Quant aux locataires, ils resteront redevables de leurs impayés.

Outre qu'il semble assez étonnant de permettre au Trésor public de poursuivre des particuliers pour des dettes privées, nous estimons qu'un maillon manque dans ce dispositif. En effet, si un tel mécanisme peut se comprendre pour les locataires en situation d'impayés qui manifestent une mauvaise foi évidente – c'est d'ailleurs pour cette raison que je viens de retirer l'amendement n° 22 –, il convient de prendre en compte les locataires n'ayant pas d'autre choix que celui d'être en impayés, afin de caractériser réellement ce « droit nouveau », pour reprendre vos propres mots, madame la ministre.

Par conséquent, nous souhaitons que l'agence dispose d'une véritable faculté d'appréciation en lui permettant de procéder à l'effacement des dettes des locataires après avoir entendu ces derniers. En effet, la GUL doit atteindre un point d'équilibre entre les assurances qu'elle apporte aux bailleurs et aux locataires. Elle doit donc pouvoir assurer des locataires qui seraient en situation d'impayés à la suite de ce que nous appelons des « accidents de la vie ». Nous visons ici de manière limitative et à la suite du débat que nous venons d'avoir toute rupture de vie qui ampute brutalement les ressources du locataire.

Grâce à cette souplesse, le mécanisme de la GUL verrait sa légitimité renforcée. Une telle disposition viendrait en complément de l'accompagnement social lié au signalement des impayés. Elle permettrait ainsi d'aider les populations fragiles à poursuivre leur parcours locatif.

Madame la ministre, vous l'aurez compris, il s'agit pour nous d'un amendement fondamental, qui vise à établir un meilleur équilibre entre les droits des bailleurs et ceux des locataires au sein de la GUL.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Lors des travaux de la commission, bien que l'immense majorité des membres de la commission aient été d'accord sur le fond avec votre proposition, j'ai été contraint d'émettre un avis défavorable sur cet amendement que la forme rendait irrecevable. Préciser que l'agence « pouvait ne pas » supposait que, dans tous les autres cas, elle « devait ». Une telle formulation paraissait dangereuse.

Vous avez tenu compte de ces remarques et vous avez corrigé votre rédaction. Par conséquent, même s'il n'y a pas eu de discussion au fond, je pense ne pas trahir la commission en émettant en son nom un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame la sénatrice, je suis tentée de vous dire que votre amendement est satisfait depuis très longtemps. Il n'est qu'à se reporter au livre des procédures fiscales, qui dispose que des remises gracieuses peuvent être faites aux personnes dans la gêne et l'indigence. Ce vocabulaire daté témoigne bien qu'il s'agit d'une tradition ancienne. C'est d'ailleurs pour cette raison que le Gouvernement a choisi de recourir au Trésor public. Cet organisme d'État est celui qui a le plus de latitude pour élaborer des dispositifs d'étalement, voire accorder des remises gracieuses. Cette disposition est donc d'ores et déjà prévue par le recours même au Trésor public, qui peut faire preuve d'une grande humanité dans son approche des gens en difficulté. Les textes qui fondent notre République le précisent.

Même si le principe est fondé, je comprends la volonté de le préciser pour mettre en lumière la dimension sociale de la garantie universelle des loyers. Sa mission n'est pas d'accabler des locataires dans la difficulté, elle est au contraire de les aider à franchir un cap difficile.

Comme le rapporteur, je pense que la version rectifiée de votre amendement est beaucoup plus pertinente. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement y est favorable.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. Au moment de la conclusion de ses travaux, le groupe de travail a insisté sur le fait que le Trésor public, en tant que partie prenante du dispositif, était à la fois dissuasif et protecteur. D'ailleurs, Mme la ministre a parlé de l'humanité qui l'imprègne.

Lorsque l'on est un sénateur de province et que l'on se rend à Paris en train, celui-ci devient le lieu idéal pour avoir des contacts avec nos concitoyens. Ainsi, lundi dernier, dans le TGV venant de Bretagne, j'ai rencontré un agent du Trésor public, professionnel consciencieux à l'instar de tous ses collègues qui font preuve d'une grande humanité dans leur approche.

M. Marc Daunis. En règle générale ! (*Sourires.*)

M. Joël Labbé. Madame la ministre, je souhaite interpeller le Gouvernement et, à travers vous, Bercy. Désormais, les agents du Trésor – on les appelle aujourd'hui des agents des finances – se voient transmettre des instructions comportant des objectifs de taux de recouvrement de plus en plus importants, sans tenir compte des conséquences sur les plus vulnérables.

Obéissant à ces instructions, les agents des finances enclenchent des procédures de poursuite à l'encontre des personnes qui ne peuvent payer leurs dettes, par le biais d'avis à tiers détenteur, c'est-à-dire les banques. Si le compte n'est pas suffisamment provisionné, la banque autorise systématiquement un découvert supplémentaire de l'ordre de 100 euros, et ce pour une simple raison : se payer ses propres frais ! Un tel procédé est absolument scandaleux ! Pour une agence moyenne comme celle de Vannes, cela représente entre 300 et 400 cas par mois.

Je souhaite profiter de l'examen de cet amendement qui va dans le bon sens et que mon groupe votera pour mettre l'accent sur cette situation.

M. Marc Daunis. Cela relativise l'humanité...

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Requier, pour explication de vote.

M. Jean-Claude Requier. Nous ne voterons pas cet amendement. Nous considérons en effet que l'agence n'est pas un tribunal et qu'elle n'a pas à faire un choix arbitraire entre les bons et les mauvais payeurs.

M. François Trucy. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 26, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 48

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Ces actions ne peuvent être introduites pendant toute la durée du bénéfice de la garantie universelle des loyers.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Par cet amendement, nous proposons que les actions contentieuses liées au bail ne puissent être introduites pendant toute la durée du bénéfice de la garantie universelle des loyers. En effet, nous estimons qu'il serait particulièrement contre-performant que la mise en œuvre de la GUL ne protège pas les locataires, et ce alors même que l'objectif affiché de la GUL consiste notamment dans la prévention des expulsions. Ainsi, en l'état actuel, alors même que les loyers seraient garantis aux bailleurs, ces derniers pourraient à tout moment entamer une procédure d'expulsion.

La garantie du maintien dans les lieux nous semble indispensable, au moins pendant le temps où le bailleur est indemnisé. À nos yeux, faciliter l'accès au logement commence par garantir le maintien dans les lieux.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Mon cher collègue, tout est affaire d'équilibre et de pragmatisme. Je comprends votre préoccupation, et je pense d'ailleurs qu'elle sera satisfaite. C'est justement en faisant de la prévention, en déclarant

très vite les impayés, en mettant en route beaucoup plus rapidement qu'actuellement des procédures sociales, de type FSL, que nous atteindrons l'objectif que vous affichez.

Cependant, l'adoption de cet amendement dans sa rédaction actuelle signifierait qu'il faut maintenir dans les lieux tous les locataires, y compris ceux qui sont de mauvaise foi. Cela nous paraît difficilement envisageable et contraire aux conclusions du groupe de travail. La garantie universelle des loyers permet d'améliorer déjà considérablement la situation, mais nous ne pouvons pas favoriser l'aléa moral, car on nous le reprocherait, même dans cet hémicycle.

Par conséquent, la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Si votre amendement était adopté, la couverture serait enclenchée pendant dix-huit mois et ce serait seulement à l'issue de ce délai que les procédures contentieuses – qui peuvent durer jusqu'à deux ans – pourraient être lancées. En d'autres termes, on accumulerait encore de l'impayé pendant cette période, sans possibilité de résoudre la difficulté.

Il faut aussi que le bailleur fasse diligence afin que les procédures judiciaires puissent avoir lieu. Les locataires ne s'en trouveront pas plus fragilisés, puisqu'ils auront toujours la faculté de se défendre. Au moins, durant cette période, les impayés ne s'accumuleront-ils pas.

Je pense que, notamment pour des raisons d'équilibre, il faut dissocier les procédures judiciaires de l'indemnisation par la garantie universelle des loyers. Celle-ci est une couverture des loyers qui n'intervient pas dans le litige entre propriétaires et locataires.

Prenons des exemples concrets. Si un locataire refuse de payer son loyer parce que le chauffe-eau ne fonctionne pas correctement ou parce qu'il juge son logement indécents, la GUL intervient, mais la procédure suit son cours, et le juge donnera raison au propriétaire ou au locataire. À l'inverse, si un locataire de mauvaise foi décide de ne plus payer son loyer – de tels cas sont marginaux, mais ils existent –, il ne faut pas interdire la possibilité de recourir à l'expulsion.

Voilà pourquoi le Gouvernement demande le retrait de l'amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

M. le président. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

Mme Mireille Schurch. Madame la ministre, nous vous avons écoutée attentivement. Cet amendement est sans doute mal rédigé, mais peut-être pourriez-vous nous proposer une meilleure formulation. Ce que nous voulions, c'est avoir la certitude qu'aucune expulsion n'interviendrait pendant ces dix-huit mois.

M. Claude Dilain, rapporteur. Ce n'est pas pareil !

Mme Mireille Schurch. C'est donc à regret que nous retirons cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 26 est retiré.

L'amendement n° 27, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 48

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Lorsqu'elle estime qu'elle doit octroyer au bailleur une aide au titre de la garantie universelle des loyers, l'agence met le locataire en mesure de présenter des observations écrites et l'informe du sens qu'elle entend donner à sa décision, des considérations de fait et de droit qui la motivent, et de sa possibilité de consulter le dossier.

La décision motivée de l'agence est notifiée au bailleur et au locataire.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Monsieur le rapporteur j'avoue ma perplexité face à l'avis défavorable que vous vous apprêtez à émettre sur cet amendement de bon sens et d'équilibre juridique. En effet, la décision de l'agence de la GUL ou des organismes agréés d'accorder une aide financière au bailleur concerne directement le locataire, dès lors qu'est constatée sa carence dans le paiement de son loyer. Ainsi, il est essentiel que le principe du contradictoire soit respecté par l'autorité administrative avant qu'elle ne prenne sa décision de prise en charge, d'autant qu'en cas d'inscription sur le fichier GUL le locataire sera dans une situation intenable pour retrouver un autre logement, quand bien même serait-il de bonne foi.

Certes, il est indiqué à l'alinéa 98 de l'article 8 que les organismes agréés informent le locataire des déclarations d'impayés et lui indiquent notamment les voies de recours dont il dispose. Toutefois, nous souhaitons que le respect du principe du contradictoire soit explicité, non seulement lors de la déclaration des impayés, mais aussi lorsqu'il y a une décision de prise en charge de ces impayés. Nous pensons que les termes de la procédure prévue à l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations devraient être explicitement repris dans ce cadre.

Vous nous dites que cette mesure est prévue dans le texte, mais elle mériterait à notre avis d'être renforcée. Il s'agit tout de même de garantir un droit fondamental du locataire, qui risque de se voir fiché à la suite d'une décision d'octroi d'une aide au bailleur par la GUL.

Il ressort de la jurisprudence constante, tant du Conseil d'État que de la Cour européenne des droits de l'homme, que si l'agence devait ignorer, à l'égard du locataire, le principe du contradictoire lors de l'examen de la demande du bailleur, sa décision de prise en charge serait nécessairement illégale et donc inopposable au locataire. C'est toute la crédibilité de votre dispositif qui est en jeu.

Il importe donc que la loi établisse un cadre contradictoire précis à l'égard du locataire, afin que les décisions de l'autorité administrative lui soient opposables. C'est pourquoi nous vous invitons, mes chers collègues, à examiner avec précision cet amendement et à le voter. Il peut sembler redondant, mais il n'en apporte pas moins, selon nous, une précision bienvenue.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Le projet de loi qui est parvenu à la commission ne mentionnait pas le locataire. Cela m'avait choqué, de même qu'une association que nous connaissons bien, madame Schurch, et dont je devine qu'elle ne doit pas être totalement étrangère à cet amendement.

J'ai pris acte de cette anomalie. C'est la raison pour laquelle la commission, à ma demande, a accepté de faire référence au locataire. Faut-il pour autant aller jusqu'à instaurer le principe du contradictoire, alors qu'il ne s'agit pas d'une procédure judiciaire ? Je ne le crois pas.

À mes yeux, cette demande légitime me paraît satisfaite. Je sens bien votre scepticisme, mais je vous demande tout de même de retirer votre amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Tout d'abord, dès lors que la GUL sera déclenchée par le propriétaire, le locataire ne sera pas inscrit sur un fichier l'empêchant de relouer un appartement.

Ensuite, M. le rapporteur a raison, il manquait dans le texte le fait que le locataire soit informé du déclenchement de la garantie. Cette omission étant réparée, votre demande est désormais satisfaite sur ce point, madame Schurch.

Le respect du principe du contradictoire, que vous demandez, signifierait qu'un différend surgissant entre un propriétaire et un locataire devrait être tranché au fond avant que la GUL ne puisse intervenir. Cela risquerait de fragiliser le locataire et de produire l'effet inverse de celui que vous recherchez.

Le fait que la GUL intervienne très tôt permettra, si le différend est tranché en faveur du locataire, que l'agence récupère auprès du propriétaire les sommes indûment versées. C'est bien tout le sens de l'existence de ce tiers incarné par le mécanisme de la garantie universelle : il ne s'agit plus d'un litige frontal entre le propriétaire et le locataire, la dimension financière de cette relation étant gérée par l'intermédiaire de la GUL. À l'inverse, si les sommes réclamées sont dues par le locataire, l'agence pourra les récupérer auprès de lui ou, comme cela a été clairement établi avec l'adoption de l'amendement n° 25 rectifié *bis*, ne pas les exiger s'il s'avère qu'il est dans une situation trop difficile sur le plan matériel.

Après la modification apportée par M. le rapporteur, ce dispositif me semble robuste et de nature à répondre à l'objectif que vous vous étiez fixé en présentant cet amendement.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 27 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Nous voulons que la rédaction de cet article soit plus robuste. Nous pensons qu'il faut aller plus loin que la simple information du locataire et qu'il convient d'inscrire dans le projet de loi le principe du contradictoire, afin de protéger le locataire et de lui permettre de s'expliquer. C'est pourquoi nous maintenons l'amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je le répète, le principe du contradictoire ne protège pas le locataire, puisque, à partir du moment où la GUL intervient, celui-ci n'est plus redevable du paiement du loyer au propriétaire. En revanche, si la GUL ne prend pas le relais, les impayés continueront de courir. Il est donc préférable que la GUL intervienne le plus tôt possible. Je le répète également, si la garantie a été versée indûment, une procédure pourra être engagée pour récupérer les sommes perçues par le propriétaire.

Nous pouvons avoir des divergences sur certains points, mais, en l'occurrence, je vous certifie que la rédaction du texte, complétée par l'information immédiate du locataire, répond parfaitement à votre objectif.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 61, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 51

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

À ce titre, elle peut financer des actions d'accompagnement social des locataires en situation d'impayés de loyer.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement vise à retirer la responsabilité du traitement social aux opérateurs agréés pour la confier à des professionnels de l'accompagnement social rémunérés par l'agence. Cette dernière pourra ainsi financer directement dans les territoires les actions d'accompagnement social qui ne relèvent pas des autres partenaires de la prévention des expulsions lorsque cela s'avère nécessaire, ce qui concourra à assurer la mission sociale de la GUL.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Cette précision étant utile et heureuse sur le plan social, la commission a émis un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 61.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 28, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 59

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi que de représentants des associations de défense des consommateurs représentatives au plan national œuvrant dans le domaine du logement

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Par cet amendement, nous souhaitons garantir la présence d'un représentant des associations de consommateurs représentatives au niveau national œuvrant dans le domaine du logement dans le conseil d'administration de l'agence de la garantie universelle des loyers.

Nous souhaitons garantir cette présence notamment en raison de l'expertise de ces associations en matière de droit de la consommation et des difficultés que sont susceptibles de rencontrer les locataires. Cette présence se justifie d'autant plus au regard des missions de sécurisation assurées par la GUL, par la mise en place d'une assurance collective concernant aussi bien les bailleurs que les locataires.

Il est naturel que les associations de locataires soient représentées, non seulement au sein du comité des sanctions établi par le présent article, mais également au sein du conseil d'administration ainsi créé.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Le groupe de travail a souhaité limiter la composition du conseil d'administration aux seuls financeurs, c'est-à-dire l'État et Action logement.

En revanche, la commission souhaite que des représentants des locataires siègent au sein du comité d'orientation. Je me tourne donc vers Mme la ministre afin qu'elle nous rassure sur ce point.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vais rassurer M. le rapporteur et, je l'espère, M. Le Cam. Comme je l'ai dit en première lecture, si le conseil d'administration est un organisme resserré, le comité d'orientation a en revanche vocation à accueillir toutes les experts indispensables au bon fonctionnement du dispositif. Je confirme donc que toutes les parties prenantes, au premier rang desquelles les associations de locataires, seront représentées au sein de cette instance.

M. le président. Monsieur Le Cam, l'amendement n° 28 est-il maintenu ?

M. Gérard Le Cam. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 275 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Alinéa 68

Après le mot :

publique

insérer les mots :

, à l'exception des communes et de leurs groupements,

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Nous en venons au mode de financement de l'agence, dont on nous dit qu'il sera assuré par l'État et Action logement. Pourtant, si tel est le cas, pourquoi conserver l'alinéa 68, qui précise que ce financement sera assuré par « les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée » ?

Je souhaiterais que l'on indique explicitement que les communes et leurs groupements ne participeront pas au financement de l'agence. Dans une période où l'on demande beaucoup aux communes et à leurs groupements, notamment en matière de politique du logement, je ne voudrais pas que, de surcroît, pour des raisons que l'on ne peut pas imaginer aujourd'hui, on leur réclame demain une contribution. Je pense que cet amendement de pure précaution devrait pouvoir être aisément adopté.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Il ne s'agit pas d'une simple précaution, monsieur Dallier. Si nous vous suivions, nous risquerions de nous fâcher avec la ville d'Arras, qui a déjà passé une convention avec l'Association pour l'accès aux garanties locatives pour participer à ses actions.

Dans quelques heures, nous allons parler de la liberté des communes en matière d'urbanisme. N'interdisons pas aux communes qui le souhaitent de participer au financement de

l'agence de la garantie universelle des loyers, même si, je vous le confirme, il n'est pas actuellement prévu que les communes et les EPCI soient mis à contribution.

En conséquence, la commission sollicite le retrait de cet amendement. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Vous nous demandez, monsieur Dallier, de supprimer une faculté ouverte aux communes. Même s'il ne s'agira en aucun cas d'une obligation, comme vient de le dire M. le rapporteur, il faut permettre aux collectivités qui le souhaitent de passer une convention avec l'agence de la GUL. Nous aurons sans doute un débat similaire à propos des observatoires locaux des loyers.

Nous recevons souvent au ministère des appels de communes qui s'étonnent que la loi leur interdise telle ou telle action. En l'occurrence, je le répète, laissons ouverte cette option aux communes qui le souhaiteraient.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Qu'une collectivité passe une convention pour prendre en charge ou prévenir les impayés de loyers, que figure dans ladite convention le financement assuré par chacune des parties, cela me semble naturel à partir du moment où c'est l'un de vos objectifs. Mais, en l'occurrence, nous parlons du financement de l'agence, de son fonctionnement et de l'argent dont celle-ci disposera pour indemniser les propriétaires des impayés de loyer. C'est sur ce point qu'il ne me semble pas souhaitable que les collectivités territoriales soient mises à contribution.

Il est arrivé fréquemment ces derniers temps que l'État aille chercher des ressources dans les budgets des communes et, en général, il ne leur demande pas leur avis. Je pense notamment aux rythmes scolaires. Je viens également de découvrir, en tant que maire, que l'État nous avait gentiment demandé de prendre à notre charge les exonérations de cotisation foncière dont bénéficient les entreprises individuelles. Cette année, 50 % de la somme a été mise à la charge des budgets communaux. Cette mesure est passée comme une lettre à la poste dans la loi de finances, et on ne nous a pas non plus demandé notre avis ! Voilà ce que j'essaie de prévenir, car il n'aura échappé à personne ici que la DGF est en train de piquer sérieusement du nez, de même que les recettes des collectivités territoriales.

Que les collectivités passent des conventions et qu'elles choisissent de travailler avec l'agence d'une manière ou d'une autre, c'est très bien. En revanche, qu'elles contribuent au financement de son fonctionnement ou à l'indemnisation des propriétaires, non !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 275 rectifié bis.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 262, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 69

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement se situe dans le droit fil de celui qui vient d'être défendu par Philippe Dallier.

Compte tenu du changement qui est intervenu dans le mode de financement, si j'en crois en tout cas les déclarations de Mme la ministre, je ne vois pas quelles « recettes fiscales affectées par la loi » pourraient participer au fonctionnement de l'agence de la garantie universelle des loyers. Il convient donc de supprimer l'alinéa 69, qui constitue une anomalie.

J'ajoute que l'argumentation développée à l'instant par mon ami Philippe Dallier est fort pertinente.

Je vois très bien ce qui va se passer en matière de fonctionnement : lorsqu'il sera nécessaire de créer une antenne de la GUL dans une ville, on demandera à la collectivité de participer au financement d'un local et au fonctionnement du service, au motif qu'il s'agit de soutenir des locataires et des bailleurs qui ne sont pas payés.

M. Claude Dilain, rapporteur. Et si c'est la ville qui le souhaite ?

M. Jean-Claude Lenoir. Franchement, on va très loin !

M. Claude Dilain, rapporteur. Ma commune a bien donné un local à Pôle emploi !

M. Jean-Claude Lenoir. En outre, il n'est pas nécessaire d'inscrire cette disposition dans la loi, le code général des collectivités territoriales autorisant aujourd'hui une collectivité ou un groupement de communes à le faire.

Madame la ministre, la disposition que vous proposez est une invitation à se tourner vers les collectivités. L'amendement que je vous soumets vise à corriger un texte qui n'est plus en phase avec la réalité.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Avis défavorable, pour les mêmes raisons.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Pour une fois que les ressources précises nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif sont prévues dans un texte et qu'elles n'ont rien de stratosphérique – elles ne proviendront pas de prétendues économies réalisées ailleurs –, je ne vais pas boudier mon plaisir ! *(Sourires sur les travées du RDSE, ainsi que sur celles du groupe socialiste.)*

Une mission supplémentaire est instaurée, un financement prévu. Je sais que ce n'est plus à la mode, mais que demander de plus ? Lorsqu'on prend des engagements, on les finance, un point c'est tout. *(Applaudissements sur les mêmes travées.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 262.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 276 rectifié bis, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Pillet, Pintat, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Alinéa 73

Supprimer les mots :

Les emprunts et

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. L'alinéa 73 prévoit que l'agence de la garantie universelle pourra être financée par des emprunts.

M. Pierre-Yves Collombat. Et alors ?

M. Philippe Dallier. Si l'État créé l'agence, il doit prévoir les moyens de la faire fonctionner. Il lui faut donc garantir la création de son fonds de roulement et s'assurer qu'elle disposera de la trésorerie suffisante.

M. Jean-Claude Lenoir. Ce sont encore les collectivités qui vont payer ! Elles vont une fois de plus être tondues, comme des moutons !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il est vrai que vous avez l'air d'un mouton ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Philippe Dallier. On sait bien que certains ici considèrent que les finances sont un non-sujet. Pourtant, par les temps qui courent, on ferait bien de s'en préoccuper !

Madame Lienemann, je vous invite donc à écouter un peu plus le Président de la République et le Premier ministre qui, eux, soudain, s'inquiètent.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Vous aussi, écoutez-les !

M. Philippe Dallier. Je le répète : une agence comme celle-ci ne devrait pas pouvoir effectuer d'emprunts. Il revient à l'État de garantir sa trésorerie et des moyens de fonctionnement suffisants. Sinon, cela s'appelle de la dette non maastrichtienne et cela peut nous entraîner très loin. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Marc Daunis. Mais non !

M. Philippe Dallier. Mais si !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il est vrai que vous êtes bien placé pour parler de la dette !

M. Philippe Dallier. C'est alors une dette qui sort du bilan de l'État et qui n'est pas comptabilisée. Cela ne devrait pas être possible.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Si l'on pose la question des emprunts pour cet établissement, il faut la poser également pour l'ensemble des établissements publics. On ne peut pas le faire pour celui-là seulement.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le recours à l'emprunt est essentiellement motivé par la situation de la trésorerie des établissements publics existants. Je le répète : les statuts de la GUL n'ont rien d'original, ils sont calqués sur ceux, extrêmement classiques, des établissements publics d'État.

Monsieur Dallier, sauf erreur de ma part, la dette d'un établissement public d'État est incluse dans le déficit de l'État. Elle est donc bien maastrichtienne.

M. le président. La parole est à M. René-Paul Savary, pour explication de vote.

M. René-Paul Savary. Nous abordons là le fond du problème.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est cela qui vous gêne !

M. René-Paul Savary. La création de cette nouvelle agence constituera une charge supplémentaire pour les finances publiques.

M. Jean-Jacques Mirassou. On disait déjà cela en 1936 ! « Cela va plomber les dépenses publiques ! »

M. René-Paul Savary. On ne peut pas sans cesse déclarer qu'il faut réduire la dépense publique et, dans le même temps, créer un organisme qui va non seulement augmenter la dépense publique, mais également déresponsabiliser les locataires. Comme l'a souligné M. Dallier, le dispositif prévu dans le projet de loi est la porte ouverte à un nouveau financement par les communes !

D'un côté, on déplore que les collectivités locales aient trop de charges et on leur demande de réduire leurs dépenses.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est ce que disait Nicolas Sarkozy !

M. René-Paul Savary. De l'autre, on les incite à prendre part à des dispositifs et à rendre des services supplémentaires. (*M. Marc Daunis s'exclame.*)

Donner à cet organisme la possibilité de se financer grâce à des emprunts, c'est encore une fois nous exonérer de nos responsabilités et les reporter sur les générations futures. Je partage donc le point de vue selon lequel qu'il faut rester modéré dans l'approche de ce dispositif.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. De mémoire, madame la ministre, l'ANRU n'avait pas la possibilité d'emprunter.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est une agence et non pas un établissement public !

M. Philippe Dallier. Certes, mais elle intervient dans le même domaine, avec la même logique. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Marc Daunis. Ce n'est pas le même sujet, ni le même statut !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 276 rectifié bis.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 314, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 80, première phrase

Remplacer les mots :

un montant de 20 000 €

par les mots :

deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise à réduire à deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale le montant de l'amende encourue par les locataires ayant effectué une fausse déclaration, car la somme de 20 000 euros nous paraît trop lourde pour certains locataires.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 314.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 103, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 81

Après les mots :

maximale de

rédigé ainsi la fin de cet alinéa :

deux ans pour les bailleurs et pour les locataires

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Il est prévu que, en cas de fausse déclaration ou de fraude, les bailleurs et les locataires sont privés de l'accès à la GUL pour une durée de deux ans pour les locataires et de dix ans pour les bailleurs.

Cet amendement tend à instaurer une égalité de traitement et à prévoir une sanction unique de deux ans dans les deux cas.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Il est difficile d'instaurer une sanction unique, car les infractions ne sont pas les mêmes. S'il fraude, le bailleur empoche de l'argent. Le locataire, lui, fraude la GUL. Ce n'est pas tout à fait la même chose. Des peines différentes sont donc possibles.

Pour cette raison, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 321, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 92

Après les mots :

les modalités

insérer les mots :

d'organisation,

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision, monsieur le président.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 321.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 21, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 94

Après le mot :

organismes

insérer les mots :

à but non lucratif

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Comme il nous a été précisé lors des réunions de la commission, l'exclusion des organismes à but lucratif de ceux qui peuvent être agréés pour mettre en œuvre la GUL n'empêcherait pas complètement les conflits d'intérêts. Pour autant, il reste essentiel que les organismes chargés d'assister les bailleurs dans la mise en œuvre de leurs droits soient à but non lucratif.

En effet, compte tenu des missions multiples qu'exercent ces organismes en direction tant des bailleurs que des locataires, de leur capacité à mener une enquête sociale, même si ce terme n'apparaît pas dans le projet de loi, du fait qu'ils ont des contacts avec les caisses d'allocations familiales, entre autres, et qu'ils accompagnent le locataire dans sa recherche d'une solution locative alternative, bref, compte tenu du fait qu'ils s'immiscent dans la vie privée des uns et des autres, il nous semble qu'une telle précision ne serait pas superflue, d'autant qu'un certain flou entoure les prestations complémentaires que ces organismes pourront facturer aux bailleurs.

Dès lors, compte tenu de la nature des missions confiées à ces organismes et du manque de précisions concernant ses capacités annexes, nous préfererions les réserver aux organismes à but non lucratif.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous sommes d'accord, madame Schurch : ne délivrer un agrément qu'aux seuls organismes à but non lucratif ne permettra pas de garantir formellement l'absence de conflit d'intérêts.

Toutefois, je pense qu'il ne faut pas exclure les organismes à but lucratif, car ils peuvent être utiles localement. La meilleure garantie, sans vouloir faire de jeu de mots, c'est l'agrément par l'agence de la garantie universelle des loyers. C'est à elle qu'il faut faire confiance.

Je vous prie donc, ma chère collègue, de bien vouloir retirer votre amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 21 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Oui, je le maintiens, monsieur le président.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 277 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pintat, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 100

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les centres de gestion agréés réalisent les missions visées aux 1° à 6° au plus tard dans les deux mois suivants la déclaration d'impayés.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement est un peu le pendant de celui qui tend à donner la possibilité de réduire les aides destinées aux propriétaires en cas de déclaration tardive.

Il me semble qu'il faudrait donner aux propriétaires la garantie que leurs dossiers seront traités dans un délai raisonnable une fois l'agence ou l'intermédiaire saisi en cas de loyer impayé. Nous proposons de fixer ce délai à deux mois.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Les missions étant différentes, le délai doit l'être aussi. Il ne peut y avoir de délai idéal pour toutes les situations.

Pour cette raison, la commission émet un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Vous avez raison, il n'y a pas de parallèle dans les faits. Si nous voulons rassurer les propriétaires sur l'efficacité du dispositif, il faut leur donner l'assurance qu'ils bénéficieront de la garantie dès lors qu'ils auront déclaré l'impayé et leur indiquer dans quel délai ils percevront l'argent.

M. Marc Daunis. C'est d'ordre réglementaire !

M. le président. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cette précision figure dans le cahier des charges, monsieur Dallier.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 277 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 315, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 101

Remplacer les mots :

à l'indemnisation des

par les mots :

au versement des aides aux

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 315.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 132, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 101

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

Ces organismes ne peuvent cumulativement procéder à la sélection des locataires et vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers.

Ces organismes ne peuvent directement ou indirectement percevoir de rémunération sur les sommes versées à titre d'indemnisation par l'agence de la garantie universelle des loyers au titre de loyers impayés.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Afin d'éviter tout conflit d'intérêts et de préserver les intérêts des bailleurs et des locataires, il est essentiel que les centres de gestion agréés, auxquels le projet de loi confie la mission de vérifier que les conditions exigées pour bénéficier de la GUL sont respectées, ne soient pas les mêmes que ceux qui auront choisi le locataire lors de son entrée dans les lieux.

Par ailleurs, il faut inscrire dans la loi que les organismes agréés ne sauraient se rémunérer sur les sommes versées par la GUL au titre de l'indemnisation pour loyer impayé. En effet, tel n'est pas leur objet.

M. le président. L'amendement n° 253 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 101

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

Ces organismes ne peuvent être les mêmes que ceux qui procèdent à la sélection des locataires.

Ils ne peuvent directement ou indirectement percevoir de rémunération sur les sommes versées à titre d'indemnisation par l'agence de la garantie universelle des loyers au titre de loyers impayés.

La parole est à M. Jean-Claude Requier.

M. Jean-Claude Requier. Cet amendement est très proche de celui que vient de défendre notre collègue du groupe UMP et il vise le même objectif que celui de nos collègues du groupe CRC : il tend à prévenir tout conflit d'intérêts et à préserver les intérêts des bailleurs et des locataires.

Nous proposons en effet que, à défaut d'être à but non lucratif, les centres de gestion agréés, auxquels le projet de loi confie la mission de vérifier, lors du sinistre, que les conditions exigées pour bénéficier de la GUL sont respectées, ne soient pas les mêmes que ceux qui auront choisi le locataire lors de son entrée dans les lieux.

Madame la ministre, des éclaircissements seraient les bienvenus sur le fonctionnement de ces centres de gestion, sur leur financement et sur leur nature. Leur financement est-il inclus dans les 420 millions d'euros ?

M. le président. L'amendement n° 364, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 101

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Toutefois, l'instruction des demandes d'aide d'un propriétaire doit être autonome de la sélection des locataires et de l'encaissement des loyers à l'échéance éventuellement effectués pour le compte de ce propriétaire.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement est très proche des deux amendements qui viennent d'être présentés, mais il me semble plus précis.

Il ne faudrait pas, notamment dans certains territoires, que les petits acteurs ne puissent pas être les outils de distribution de la GUL. Il s'agit bien de séparer les fonctions, mais non les intervenants.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission ayant considéré que les deux premiers amendements soulevaient des problèmes très importants, elle avait souhaité entendre l'avis du Gouvernement. Nous le connaissons désormais avec l'amendement qu'il vient de déposer. La commission n'ayant pas eu le temps d'examiner cette disposition, c'est à titre personnel que j'émettrai un avis : je suis favorable à cet excellent amendement.

Je prie donc les auteurs des amendements n^{os} 132 et 253 rectifié de bien vouloir les retirer au profit de l'amendement n^o 364.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n^{os} 132 et 253 rectifié ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement demande le retrait de ces amendements, au profit de l'amendement n^o 364.

M. le président. Monsieur Lenoir, l'amendement n^o 132 est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n^o 132 est retiré.

Monsieur Requier, l'amendement n^o 253 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Requier. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n^o 253 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n^o 364.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n^o 104, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 103

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. J'ai posé tout à l'heure une question concernant le financement et les moyens de l'agence chargée de la GUL, et j'ai obtenu une réponse, ce dont je remercie Mme la ministre.

Dans le texte qui nous est soumis, à l'article 8, il est indiqué que ce nouvel établissement public pourra conclure des agréments avec des organismes pour l'application de la garantie universelle des loyers. Outre l'agence de la GUL, d'autres personnes morales ou physiques seront donc sollicitées pour permettre à celle-ci d'exercer ses missions. Il serait intéressant de savoir quels sont les moyens qui seront mis à disposition, combien cela représentera et quel est le coût de ces bras séculiers dont bénéficiera l'agence.

Il s'agit donc d'un amendement d'appel, que j'ai déposé pour obtenir des précisions.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Voilà une étrange façon de poser une question, cher collègue ! La commission ne peut donner un avis favorable à un amendement dont l'adoption empêcherait l'agence de fonctionner, même si j'ai bien compris qu'il s'agissait d'un amendement d'appel.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement émet également un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote.

M. Jean-Claude Lenoir. Pardonnez-moi, madame la ministre, mais j'ai déposé avec mes collègues un amendement afin d'obtenir des informations. Vous nous avez dit tout à l'heure que l'agence allait coûter de 9 à 10 millions d'euros, si j'ai bien entendu, et employer environ une quarantaine de personnes à temps plein.

Cependant, d'après cet article 8, il ne s'agit pas seulement de l'agence : cette dernière va s'appuyer sur un certain nombre de relais, que j'ai qualifiés de bras séculiers. Tout cela a un coût. Je comprends bien que l'agence est la tête, mais il y a des bras ! Il serait tout même utile de savoir quelle est la dimension de ces bras séculiers et quel est leur coût.

C'est la raison pour laquelle je souhaiterais une réponse à cette question, au-delà de l'avis défavorable à cet amendement de suppression.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 104.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, il est douze heures quarante-cinq et je vous rappelle que je devrai suspendre la séance à treize heures, car l'ordre du jour appelle des questions cribles thématiques à quinze heures.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote sur l'article.

M. Jean-Claude Lenoir. Monsieur le président, je vous rassure, j'aurai terminé à treize heures. *(Sourires.)*

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Vous n'êtes pas le seul dans l'hémicycle !

M. Claude Dilain, rapporteur. Et ce n'est pas votre seule intervention !

M. Jean-Claude Lenoir. Le groupe UMP a commencé par présenter un amendement de suppression, auquel nous comprenions que vous ne vous soyez pas ralliés, chers collègues de la majorité.

Cependant, ensuite, nous avons participé au débat et formulé des propositions concrètes. Or aucun de nos amendements n'a été retenu. Certes, j'ai retiré l'un d'entre eux, parce que Mme la ministre, prenant en compte des difficultés réelles qui avaient été soulevées en commission, a proposé un amendement que nous avons voté. Toutefois, au terme de l'examen de cet article 8, nous sommes obligés de constater que vous n'avez accepté aucune de nos propositions.

Par conséquent, nous voterons contre cet article, en rappelant les cinq points sur lesquels se fonde notre position.

Premièrement, il s'agit d'un dispositif qui ne présente aucune plus-value par rapport aux garanties locatives actuelles.

Deuxièmement, les locataires les plus fragiles ne sont pas concernés par le dispositif, en particulier ceux qui sont logés par les organismes d'HLM, mais aussi les apprentis et les étudiants.

Troisièmement, ces mesures ne sont pas équitables.

Quatrièmement, et c'est l'un des points les plus graves, l'incitation aux impayés va conduire à un dérapage financier : ce texte constitue un appel à ne pas payer les loyers, puisque, de toute façon, le bailleur recevra l'équivalent de ce qu'il aurait dû recevoir de la part du locataire.

Cinquièmement, et enfin, le texte que vous nous avez proposé, madame la ministre, crée une incertitude pour les bailleurs.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous voterons contre l'article 8.

M. le président. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

Mme Mireille Schurch. Je voudrais remercier Mme la ministre de nous avoir permis deux lectures de ce texte. Le Sénat est utile, et la deuxième lecture l'est aussi.

Tout d'abord, nous avons d'abord adopté de nombreux amendements rédactionnels en commission, corrigeant ainsi le texte de l'Assemblée nationale. Ensuite, il était nécessaire de présenter certains amendements. Vous avez vous-même, madame la ministre, proposé une disposition qui nous convient très bien et qui élargit les compétences de la GUL pour lui permettre d'effectuer l'accompagnement social des locataires en situation d'impayés. Nous nous félicitons que de telles dispositions soient inscrites dans la loi.

Le groupe CRC estime que nous avons progressé au cours de ce débat. Nous avons tenté, par nos amendements, de rééquilibrer les droits des locataires par rapport à ceux des bailleurs.

Certes, nous continuons de douter de l'efficacité de certaines mesures, mais, rassurés sur des points importants, nous donnons notre accord pour avancer. Comme vous l'avez dit, monsieur le rapporteur, faisons des rapports d'étape, examinons ce qui se passe, avançons, ne soyons pas craintifs !

Nous constatons en effet des avancées. Je vous remercie en particulier d'avoir donné un avis favorable à l'amendement n° 25 rectifié, madame la ministre, car il nous paraissait extrêmement important de conforter les droits des locataires, en particulier de ceux qui sont de bonne foi et qui subissent les accidents de la vie. Ceux-là, qui sont notre souci majeur, sont de plus en plus nombreux aujourd'hui, et nous en entendons tous les jours.

Aussi, même si nous continuons de nous interroger sur l'efficacité réelle de ces dispositions, en raison des avancées majeures réalisées au cours de ce débat, nous voterons cet article. *(Applaudissements sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.)*

M. Marc Daunis. Très bien !

M. le président. La parole est à M. René-Paul Savary, pour explication de vote.

M. René-Paul Savary. Ce projet de loi ne changera pas les rapports entre locataires et propriétaires !

M. Jean-Jacques Mirassou. Cela, on le verra plus tard !

M. René-Paul Savary. Il faut créer une relation de confiance entre les deux parties si l'on veut inciter un certain nombre de propriétaires à louer leur logement. Or si quelques articles favorisent la confiance, beaucoup d'autres favorisent la défiance.

L'article 8 visait à redonner confiance à travers une garantie, mais le dispositif retenu entraîne finalement une déresponsabilisation du locataire. Ce n'est pas cela qui incitera les propriétaires à investir dans l'immobilier locatif, de sorte que des logements plus nombreux soient offerts à la population.

C'est la raison pour laquelle je réaffirme mon vote négatif sur cet article.

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Requier, pour explication de vote.

M. Jean-Claude Requier. Franchement, au début, nous n'étions pas emballés par la GUL ! Vous savez que, chez nous, il y a un vieux fond radical qui est hostile à toute contrainte sur la liberté.

Puis, nous avons débattu et nous nous sommes aperçus que cette garantie était tout de même positive dans l'ensemble. La deuxième lecture nous a confortés dans ce sentiment, en particulier en raison de la garantie par l'État et non par Action logement, mais aussi parce que la GUL n'est pas obligatoire et parce qu'elle responsabilise les bailleurs et les locataires.

Je veux remercier Mme la ministre d'avoir accepté certains de nos amendements ou de nous avoir donné les garanties que nous demandions. Je veux également saluer le travail du président de notre groupe, M. Jacques Mézard, qui a participé à l'élaboration de ce texte.

Les membres du groupe RDSE voteront donc cet article à la quasi-unanimité.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. Il y a parfois des politiques des petits pas qui finissent par nous satisfaire, mais tel n'est pas le cas cette fois. En effet, la mise en place de la GUL sous cette forme-là est une grande avancée et un grand pas !

Par conséquent, nous voterons cet article des deux mains ! *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)*

M. le président. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. Voilà un bel exemple de co-construction législative. Peut-être le résultat n'est-il pas parfait, mais au moins existera-t-il une garantie, qu'il faudra faire vivre et évoluer.

Nous cherchons à mettre rapidement des logements sur le marché, et une bonne solution pour atteindre cet objectif est de favoriser la location des habitations laissées vacantes par de nombreux propriétaires.

C'est pourquoi je voterai cet article. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 8, modifié.

(L'article 8 est adopté.) – (Bravo ! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.)

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. L'élaboration de cet article est une preuve de l'efficacité de la co-construction, laquelle est possible même sur des textes aussi importants. Nous le devons non seulement à Mme la ministre et aux membres de son cabinet, mais aussi aux sénateurs de toutes tendances politiques.

Tout le monde a participé et joué le jeu pour améliorer un texte qui, madame la ministre, était tout de même un peu faible dans la rédaction que nous avons reçue, même en deuxième lecture, malgré certains progrès réalisés à l'Assemblée nationale. Par déformation professionnelle, je pense que nous aurions pu noter : « Peut encore mieux faire ! »

Nous l'avons amélioré, me semble-t-il, notamment grâce aux amendements proposés par M. Mézard. Et si je remercie tous nos collègues, je salue en particulier les membres du groupe de travail qui n'appartiennent pas à la commission des affaires économiques, car ils ont, eux aussi, apporté une réelle plus-value.

5

DÉPÔT D'UN RAPPORT

M. le président. M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre, en application de l'article 90 de la loi n° 2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007, le rapport sur l'état sanitaire des monuments historiques en France.

Il a été transmis à la commission de la culture, de l'éducation et de la communication.

Acte est donné du dépôt de ce rapport.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à quinze heures.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à douze heures cinquante-cinq, est reprise à quinze heures, sous la présidence de M. Jean-Pierre Bel.)

PRÉSIDENTE DE M. JEAN-PIERRE BEL

M. le président. La séance est reprise.

6

QUESTIONS CRIBLES THÉMATIQUES

DÉFICIT DÉMOCRATIQUE DE L'UNION EUROPÉENNE

M. le président. L'ordre du jour appelle les questions cribles thématiques sur le déficit démocratique de l'Union européenne, thème choisi par le groupe UDI-UC.

Je rappelle que l'auteur de la question et le ministre pour sa réponse disposent chacun de deux minutes. Une réplique d'une durée d'une minute au maximum peut être présentée soit par l'auteur de la question, soit par l'un des membres de son groupe.

La parole est à M. Jean-Claude Requier.

M. Jean-Claude Requier. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, depuis plusieurs mois, des Ukrainiens se révoltent parce que leurs dirigeants ont soudainement tourné le dos à l'Europe. À des milliers de kilomètres, vers le sud, ce sont des migrants du continent africain qui continuent d'affluer, au péril de leur vie, sur l'île de Lampedusa, la porte méditerranéenne de l'Union européenne. Le contraste est saisissant entre ceux qui rêvent de l'Europe, l'espace de leurs espoirs, et ceux qui y vivent mais ne perçoivent plus ni rêve ni idéal européens.

Une récente étude dresse un constat sans appel : 70 % des Français sont prêts à limiter les pouvoirs de l'Europe. Et que dire des sondages qui placent les extrêmes en tête des prochaines élections européennes ? Dans les urnes, l'Union européenne est devenue le triste défiloir des votes protestataires, le réceptacle de toutes les contestations.

Nous ne pouvons pas laisser perdurer ce sentiment de défiance. L'Europe a atteint un niveau de déficit démocratique qui la met en danger. Relancer le chantier européen, c'est d'abord redonner du souffle à son idéal démocratique ; ce doit être une priorité.

Comment ne pas évoquer le mode actuel de désignation de nos représentants au Parlement européen ? Le découpage artificiel en huit régions n'a pas tenu ses promesses, tant s'en faut : c'est un fiasco ! Le taux d'abstention augmente à chaque scrutin, et frôle désormais les 50 %. Surtout, le plus grave, c'est le délitement croissant du lien entre parlementaires européens et citoyens. Y en a-t-il encore un, d'ailleurs ? Rares, très rares sont les Français qui connaissent le nom d'un député européen.

Comme vous le savez, monsieur le ministre, les radicaux souhaitent le rétablissement d'une circonscription unique. Nous ne sommes pas les seuls, puisque notre proposition de loi a été largement adoptée par le Sénat en 2010, avec le soutien des groupes socialiste et CRC, ainsi que de l'UDI-UC.

Pour combler le déficit démocratique de l'Union européenne et de ses institutions, ne faut-il pas d'abord commencer par renforcer le lien entre les citoyens et leurs représentants à Bruxelles et à Strasbourg ? Comment rendre les députés européens plus visibles, plus légitimes, plus représentatifs, donc aussi plus forts face à la Commission européenne, et plus encore face à la technostructure européenne qui fait tant de ravages ? *(Applaudissements sur les travées du RDSE, ainsi que sur les travées du groupe écologiste et du groupe socialiste. – M. Alain Gournac applaudit également.)*

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

M. Thierry Repentin, ministre délégué auprès du ministre des affaires étrangères, chargé des affaires européennes. Monsieur le sénateur, je connais l'attachement viscéral de votre famille politique au principe d'une circonscription unique pour les élections européennes ; je respecte bien évidemment cet attachement.

En France, nous avons expérimenté deux modes de scrutin pour les élections européennes : une circonscription unique de 1979 à 2003 – je m'en souviens bien, puisque j'ai moi-même été candidat sur une liste nationale –, et des regroupements régionaux depuis lors. Malheureusement, force est de reconnaître qu'aucune de ces formules n'a permis de limiter la désaffection de nos concitoyens à l'égard des élections européennes.

Nous en arrivons à un curieux paradoxe : l'abstention augmente au fur et à mesure que les pouvoirs du Parlement européen s'accroissent. Ce mal ne touche pas seulement la France. Il affecte de nombreux pays de l'Union européenne. C'est donc ailleurs que dans le mode de scrutin qu'il faut chercher ses causes.

La fonction de député européen n'est pas une fonction facile. L'influence au Parlement européen ne se décrète pas ; elle s'acquiert par une présence forte sur les dossiers, par une capacité à négocier avec des élus de pays différents, donc de cultures et de sensibilités politiques différentes. Il est également difficile de faire vivre le débat européen dans nos régions.

La complexité du système décisionnel européen est réelle, mais ne l'exagérons pas. Finalement, l'Union européenne est aux États ce que l'intercommunalité est aux communes : nous avons en partage une maison commune, avec des règles du jeu qui permettent de construire des compromis et de faire émerger un intérêt général tout en respectant chaque composante.

Ce n'est pas par un mécano institutionnel que nous redonnerons confiance en l'Europe. Nous avons besoin de politiques européennes qui répondent aux aspirations des citoyens, de mesures ambitieuses, d'une Union européenne plus intégrée, plus solidaire, plus prospère et plus juste. C'est ce que nous nous employons à faire sous l'impulsion du Président de la République. Sans doute est-ce parce qu'ils ont cette belle image de l'Europe que des milliers de personnes manifestent à Kiev dans l'espoir de nous rejoindre un jour. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.)*

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Requier, pour la réplique.

M. Jean-Claude Requier. En tant qu'élu, j'ai participé à de nombreuses inaugurations ; j'y ai rencontré beaucoup de maires, de conseillers généraux, de conseillers régionaux, de députés, de sénateurs, de préfets, de sous-préfets, mais hélas très peu de députés européens, même lorsque l'Union européenne apportait de très fortes contributions au projet.

Il est vrai que le Lot – tout comme l'Ariège, monsieur le président – est loin de Bruxelles et de Strasbourg, bien que Maurice Faure, le dernier survivant parmi les signataires du traité de Rome, vive encore dans ce département.

Je demande simplement aux futurs députés européens de se montrer davantage sur le terrain,...

M. Alain Gournac. Voilà !

M. Jean-Claude Requier. ... afin que l'on puisse les rencontrer, car ce sont eux qui incarnent l'Europe. J'aimerais également qu'ils promeuvent l'idée européenne, qui est vraiment une belle idée, avec davantage de cœur et de passion. *(Applaudissements sur les travées du RDSE, ainsi que sur les travées du groupe écologiste et du groupe socialiste. – M. Alain Gournac applaudit également.)*

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

M. Jean Bizet. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, si vous me permettez cette formule familière, la question du déficit démocratique de l'Union européenne, c'est un peu celle du verre à moitié vide ou à moitié plein. Pour ma part, j'ai plutôt tendance à le voir à moitié plein !

En effet, depuis le traité de Lisbonne, les parlements nationaux sont mieux intégrés au processus de décision communautaire et le Parlement européen a considérablement renforcé ses pouvoirs ; son rôle affirmé lors de la négociation et du vote sur le budget 2014-2020 en témoigne. Le traité sur la stabilité, la coordination et la gouvernance, le TSCG, va lui aussi dans le même sens, puisqu'il crée une procédure d'information et de participation des parlements nationaux par le biais de la conférence interparlementaire sur la gouvernance économique.

Nous avançons progressivement. Si les crises économique et financière ont constitué autant de chocs pour les institutions européennes, le fonctionnement de l'Union a globalement évolué de façon positive, même si l'intergouvernemental a parfois primé sur le communautaire. Encore faut-il rappeler que les gouvernements sont eux aussi issus des urnes. Au surplus, l'intergouvernemental était à mon sens plus beaucoup pertinent dans l'urgence.

Aujourd'hui, nous estimons qu'il existe une marge d'action pour améliorer le fonctionnement institutionnel de l'Union. Le chemin peut paraître complexe ; il déroute parfois nos concitoyens. Nous devons donc encore et toujours faire preuve de pédagogie, surtout en ce moment. Nous ne devons pas abandonner le projet européen.

Dans cette perspective, monsieur le ministre, nous aimerions avoir des éclaircissements sur les propos du Président de la République, qui s'est dit favorable à un « vrai gouvernement de la zone euro ». Quel serait le contenu exact de ce gouvernement, et impliquerait-il, en miroir, un parlement de la zone euro ?

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

M. Thierry Repentin, ministre délégué. Monsieur le sénateur, comme vous le savez, l'Union européenne comprend vingt-huit États membres ; nous souhaitons donc avancer à vingt-huit. Cependant, dix-huit États membres ont souhaité partager une même monnaie ; d'une certaine manière, ils forment le cœur du réacteur de l'Union européenne. Il est essentiel d'approfondir l'Union économique et monétaire, afin qu'elle constitue un moteur positif pour tous.

Aujourd'hui, notre priorité – je sais que vous y êtes attentif –, c'est l'union bancaire, avec ses deux piliers : la supervision unique, c'est-à-dire la supervision de l'ensemble des banques, qui est en train de se mettre en place, et la résolution unique, c'est-à-dire un certain nombre de règles du jeu qui permettront de trouver des solutions en cas de banqueroute d'une banque. Des discussions avec le Parlement européen sont en cours.

Nous devons également continuer à renforcer la coordination des politiques économiques, pour assurer la convergence de nos économies et atteindre des niveaux de croissance plus élevés. Les discussions portent aujourd'hui sur les fameux contrats de compétitivité et de croissance. Dans le même temps – ce point est essentiel à mes yeux, car il est totalement nouveau –, nous donnons une dimension sociale à l'Union économique et monétaire.

Le Président de la République a dessiné la perspective d'un gouvernement de la zone euro, dont les objectifs seraient la croissance et l'emploi et qui pourrait, le moment venu, disposer d'un budget propre, donc de nouveaux moyens d'action.

Comme vous l'avez souligné, monsieur le sénateur, il nous faudra évidemment améliorer le contrôle démocratique de l'Union économique et monétaire et lui donner une légitimité démocratique. C'est dans cet esprit que, le 30 mai dernier, le Président de la République française et la Chancelière allemande ont appelé à la mise en place, après les élections européennes, de structures dédiées, spécifiques à la zone euro, dans le nouveau Parlement européen. Nous avons demandé au président du Parlement européen de réfléchir à la solution la mieux adaptée.

Nous souhaitons également, toujours dans un souci de démocratie, intensifier le dialogue entre les autorités de la zone euro et les représentants des salariés, rassemblés notamment au sein de la Confédération européenne des syndicats, et des employeurs.

M. le président. Monsieur le ministre, je vous rappelle que vous disposez seulement de deux minutes pour répondre, la règle qui s'applique aux questions cibles thématiques étant différente de celle qui régit les questions d'actualité au Gouvernement.

La parole est à M. Jean Bizet, pour la réplique.

M. Jean Bizet. Monsieur le ministre, j'ai pris note avec intérêt de vos réponses.

J'adhère totalement au projet d'union bancaire. J'observe toutefois une certaine discordance d'analyse entre la position du commissaire Michel Barnier et celle de la France. Pour ma part, je souhaiterais une attitude beaucoup plus coercitive, compte tenu des dégâts que nous avons subis il y a quelques années.

Même si j'en connais les difficultés, je regrette la lenteur de la mise en œuvre de l'union bancaire et, au-delà, d'une véritable union économique et monétaire, à laquelle nous devons tous aspirer. J'ai écouté avec beaucoup d'intérêt les propos tenus hier par Mme Merkel au Bundestag, et je souhaiterais entendre de nouveau la parole de la France sur ce sujet.

M. le président. La parole est à Mme Chantal Jouanno.

Mme Chantal Jouanno. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je me félicite de l'inscription à l'ordre du jour de ces questions cibles thématiques, sur l'initiative de notre groupe.

La question du déficit démocratique de l'Union européenne revêt une acuité particulière à l'heure où un sondage place un parti clairement europhobe en tête des intentions de vote pour les élections européennes. La construction européenne étant presque consubstantielle à l'existence de notre famille politique, nous y voyons un signe extrêmement négatif.

Il semblerait que, cinquante-six ans après la signature du traité de Rome – une époque, celle des pères fondateurs, où nos concitoyens savaient que l'Europe était la condition de la paix –, l'Union européenne ne s'impose plus du tout comme une évidence.

On dirait qu'il n'y a jamais de mots assez forts pour critiquer l'Europe, qu'il s'agisse de « l'euro fort », du « diktat » ou encore du « déficit démocratique », qui est le thème de ces questions cibles thématiques. Certains gouvernements alimentent eux-mêmes la méfiance : David Cameron a ainsi annoncé qu'il organiserait un référendum sur la parti-

icipation du Royaume-Uni à l'Union européenne. Des manifestations contre la Commission européenne se sont déroulées à Athènes, à Madrid et à Lisbonne.

À l'évidence, les espoirs sont déçus. On oublie cependant de rappeler que nombre d'initiatives très positives sont le fait des organes les plus fédéralistes de l'Union européenne, qui sont aussi les plus critiqués. Ainsi, c'est la Commission européenne qui a été à l'origine du projet d'union bancaire et c'est la Banque centrale européenne qui a restauré la confiance sur les marchés.

Vous le savez, mon collègue Jean Arthuis regrette beaucoup ce manque de confiance lié à ce qu'il estime être un déficit de démocratie. Comme vous venez d'évoquer la question de la gouvernance économique européenne, je rappelle qu'il souhaiterait également que les parlements nationaux soient bien plus impliqués sur ces thèmes, notamment à l'occasion des débats préalables aux conseils européens, ce qui nous semble effectivement un point important.

Aussi, monsieur le ministre, puisque vous vous êtes exprimé en faveur d'un gouvernement de la zone euro, ce dont je me réjouis, j'aimerais savoir jusqu'où vous seriez prêt à pousser l'idée d'une convergence vers une véritable politique énergétique européenne, prenant en compte la dimension des ressources. (*Applaudissements sur les travées de l'UDI-UC.*)

M. Jean Bizet. Très bien !

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

M. Thierry Repentin, ministre délégué. Les prochaines élections européennes, vous le savez, madame la sénatrice, revêtent une importance majeure pour notre pays et pour l'Union, dans un contexte économique difficile, où s'expriment au mieux des tentations abstentionnistes, au pire des mouvements populistes en pleine progression, qui prennent l'Europe comme bouc émissaire de tous nos maux.

Hélas, j'observe ce phénomène dans beaucoup trop de pays de l'Union, et les sondages nous montrent que la menace est réelle. Néanmoins, je tiens à dire que ce n'est pas une fatalité. Nous pouvons, les uns et les autres, faire notre part de pédagogie : pour ma part, je m'y emploie chaque semaine dans une région différente de France, afin de répondre aux inquiétudes et de montrer de manière concrète et tangible comment l'Europe est dans nos vies quotidiennes, sans que nous en ayons conscience.

Je tire aussi de ces déplacements la conclusion que, contrairement à ce que l'on dit, les Français ne sont pas forcément eurosceptiques ; pour beaucoup, ils sont euro-ignorants, parce qu'on ne leur a pas suffisamment parlé de l'Europe au quotidien ces dernières années.

Si cela avait été le cas, ils auraient appris que la politique de la ville, c'est le Fonds social européen, que les grands aménagements en France sont réalisés grâce au Fonds européen de développement régional, le FEDER, mais aussi que le Fonds européen d'aide aux plus démunis permet au Secours catholique ou aux Restos du cœur d'accompagner nos concitoyens les plus déshérités. Telle est la réalité de l'Europe dans la vie quotidienne des gens, et l'occasion m'est donnée de la rappeler ici aujourd'hui.

Il faut aussi répéter que l'Europe a l'emploi pour priorité. À titre d'exemple, nous avons, au cours des derniers mois, augmenté le capital de la Banque européenne d'investissement de 10 milliards d'euros au bénéfice des PME et des grands investissements sur nos territoires.

Par ailleurs, la politique agricole commune va nous permettre d'avoir une agriculture plus juste, plus proche, plus verte.

Enfin, madame la sénatrice, puisque vous m'avez interrogé sur la dimension énergétique, vous n'êtes pas sans savoir qu'un grand rendez-vous se profile : le Conseil européen de mars prochain sera consacré aux problèmes énergétiques, avec, je l'espère, l'affirmation d'une grande ambition partagée par tous les pays de l'Union européenne, à savoir la baisse d'au moins 40 % des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère et l'objectif de 27 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique. C'est en tout cas la position que compte défendre la France, en espérant qu'elle permette un débat sur ce thème dans la perspective des prochaines élections européennes. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste.*)

M. le président. La parole est à Mme Chantal Jouanno, pour la réplique.

Mme Chantal Jouanno. Monsieur le ministre, je vous remercie de cette réponse. Espérons que vous serez bien entendu, mieux entendu et plus entendu, puisque, sur le fond, nous partageons une vision très fédéraliste de l'Europe. Nous souhaitons également que les gouvernements, qui négocient au Conseil, associent beaucoup mieux les parlements nationaux dans le cadre des débats préalables.

Très honnêtement, aujourd'hui, il nous faut mener une œuvre collective. Tous les partis représentés dans cet hémicycle sont plutôt convaincus par l'Europe. Pour notre part, nous sommes persuadés que c'est grâce à plus d'Europe et à une Union européenne plus fédéraliste que nous parviendrons à sortir notre pays de sa situation économique actuelle, qui est caractérisée par un faible taux de croissance. (*Applaudissements sur les travées de l'UDI-UC, du groupe écologiste et du groupe socialiste.*)

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

M. Richard Yung. J'écoutais à l'instant Mme Jouanno en me disant : « Espérons que son plaidoyer fédéraliste puisse être entendu ! » En effet, de nos jours, exprimer une telle position revient à porter une croix, en tout cas pour ceux qui sont chrétiens. (*Sourires.*)

M. Jean Bizet. Les grandes douleurs sont muettes !

M. Richard Yung. Pour revenir à notre débat, je tiens à aborder un point plus spécifique du déficit démocratique : la troïka. Vous le savez, il s'agit d'une mission composée d'un représentant de la Commission européenne, d'un représentant de la Banque centrale européenne et d'un représentant du FMI, le Fonds monétaire international, qui se rend dans un pays en difficulté budgétaire et financière pour y analyser la situation et formuler des recommandations, voire un peu plus, sur les politiques que le pays en question doit suivre.

Or il y a autour de ce mécanisme un débat laissant poindre un certain nombre de critiques justifiées. En effet, les troïkas, qui ont beaucoup de pouvoir, proposent des politiques qui sont parfois contradictoires, avec, d'un côté, la Commission, qui souhaite voir les déficits se réduire, et, de l'autre, le FMI, qui milite pour la réduction des salaires et du niveau les dépenses. Surtout, cette procédure ne fait l'objet d'aucun contrôle démocratique, ni même d'aucun contrôle tout court par les différentes instances européennes.

Il y a donc un vrai malaise autour de ces troïkas, d'autant que l'on se demande pourquoi le FMI en est membre, la Commission et la BCE étant déjà parties prenantes, à telle enseigne que, comme vous le savez, la Commission européenne a mis en place un groupe de travail sur cette question.

M. le président. Veuillez poser votre question, mon cher collègue.

M. Richard Yung. Monsieur le ministre, quelle est la position du Gouvernement sur l'avenir et le contrôle des troïkas ?

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

M. Thierry Repentin, ministre délégué. Monsieur Yung, vous n'avez pas pu aller au bout de votre question, mais j'avais compris quel était le sens de votre interpellation.

À mon sens, il faut effectivement revenir précisément sur les responsabilités et la légitimité de chacune des institutions que vous avez citées. La troïka qui réunit, comme vous l'avez dit, la BCE, la Commission et le FMI est l'objet de critiques, qui me semblent parfois justifiées.

En effet, ses programmes d'aide se sont souvent révélés très exigeants, parfois beaucoup trop. La troïka a souvent tâtonné pour les élaborer, alors que ceux-ci avaient un impact réel et majeur pour les citoyens européens. Nous avons tous à l'esprit, notamment, l'exemple grec.

Force est de constater que cette institution renvoie une image négative de l'Europe, à l'heure où celle-ci doit apparaître non pas comme un problème, mais comme une solution, ce qui n'est malheureusement pas le cas.

Je me dois néanmoins de rappeler quelques éléments. Tout d'abord, la troïka élabore des programmes d'aide en pleine concertation avec les gouvernements concernés. Ensuite, ses décisions sont avalisées par les ministres des finances des gouvernements de la zone euro, qui en informent leurs parlements nationaux par la suite, puisque toutes ces mesures engagent les finances publiques de tous.

Il n'empêche que je vous rejoins, monsieur le sénateur, pour dire que nous devons faire mieux ; du moins est-ce notre souhait. C'est pourquoi, depuis mai 2013, un certain nombre de textes ont eu pour objet d'institutionnaliser le rôle de la troïka tout en renforçant les dispositifs de contrôle de ses programmes au moyen d'auditions parlementaires.

C'est aussi la raison pour laquelle la France et l'Allemagne, dans leur contribution commune du 30 mai dernier, ont évoqué la possibilité de créer, après les élections européennes, des structures dédiées à la zone euro au sein du Parlement européen, pour garantir enfin un contrôle démocratique et une légitimité appropriée du processus décisionnel européen, ce que vous appelez de vos vœux.

M. le président. La parole est à M. Richard Yung, pour la réplique.

M. Richard Yung. Cette fois, je vais surveiller le chronomètre, monsieur le président !

Monsieur le ministre, tout en vous remerciant de votre réponse, je souhaite élargir le débat en attirant l'attention de mes collègues sur deux mécanismes également très importants qui sont en train d'être mis en place dans la zone euro : la supervision bancaire et la résolution bancaire.

S'agissant de la première procédure, il y a un contrôle et un débat organisés par le Parlement européen, mais les parlements nationaux restent en quelque sorte à la porte. Je rejoins donc M. le ministre quand il estime nécessaire une structure parlementaire de l'Eurogroupe susceptible d'intervenir dans ce processus.

Pis encore, dans les propositions de résolution, qui concernent ceux qui paieront, les parlements nationaux sont absents. Or je vous fais remarquer que, pendant dix ans, ce sont quand même les budgets nationaux qui vont payer en cas de résolution. Il est donc essentiel de prévoir un contrôle parlementaire national. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE et du groupe UDI-UC.*)

M. le président. La parole est à M. Éric Bocquet.

M. Éric Bocquet. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je voudrais d'emblée saluer l'excellent choix de nos collègues du groupe UDI-UC pour le thème de ce débat.

La très grande majorité des citoyens européens a effectivement l'impression que l'Union européenne est une gigantesque machine administrative très éloignée de leurs préoccupations. Et ce n'est malheureusement pas complètement faux...

De plus, quand l'avis des peuples est sollicité, l'Europe n'en tient pas toujours compte. Le référendum français de 2005 en est un des exemples les plus flagrants, puisque le peuple a majoritairement rejeté le traité établissant une constitution pour l'Europe, ce qui n'a pas empêché la ratification par le Parlement du traité de Lisbonne, qui, sur le fond, est exactement le même que celui qui avait été rejeté.

Le recours au référendum doit être non pas un exercice à géométrie variable, mais une pratique régulière. Je ne dis pas que le problème de l'adhésion de la Turquie, dont il a été question récemment, n'est pas important, mais l'utilisation d'une telle procédure en l'espèce peut aussi servir à masquer les véritables enjeux.

Le manque de démocratie est également flagrant en ce qui concerne les documents et les questions budgétaires. Désormais, le budget national est présenté à Bruxelles avant même qu'il ne soit discuté par le parlement français. C'est là un véritable déni de la souveraineté des peuples !

Le dogme de la concurrence libre et non faussée est, lui aussi, d'une certaine manière, un frein démocratique. Toutes les législations que l'on pourrait prendre pour protéger les citoyens ou l'environnement sont la plupart du temps abandonnées afin de respecter le mantra de la concurrence, ce qui se traduit par un affaiblissement du pouvoir législatif. A-t-on demandé l'avis des citoyens européens sur la directive des travailleurs détachés, par exemple, alors même que cette dernière remet en question le droit du travail et n'a jamais été adoptée par le parlement français ?

Pour notre part, nous croyons à une Europe des coopérations et des solidarités.

Monsieur le ministre, quelles initiatives précises le Gouvernement entend-il adopter pour rendre le processus de la construction européenne plus démocratique et plus proche des peuples ? (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC.*)

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

M. Thierry Repentin, ministre délégué. Monsieur le sénateur, vous avez raison, il faut renouer le lien entre les citoyens et l'Europe. Seulement, à mon sens, ce n'est pas par le mécano institutionnel que nous y parviendrons, mais en donnant la preuve que l'Europe peut aussi apporter des réponses, au quotidien, aux préoccupations des citoyens, des acteurs économiques ou des défenseurs de l'environnement, pour reprendre quelques-unes des thématiques que vous avez abordées.

C'est d'ailleurs cette démarche que, sous l'égide de François Hollande, nous mettons en place : il s'agit de manifester du respect, à la fois envers les États membres, quels qu'ils soient, et les institutions, avec le souci constant d'apporter des réponses concrètes. Permettez-moi de vous en citer quelques-unes, apparues au cours des derniers mois.

S'agissant du détachement des travailleurs, que vous avez évoqué, si nous n'avons pas consulté nos concitoyens directement, nous avons néanmoins saisi leurs représentants de la question, puisque, souvenez-vous, le Sénat a adopté à une grande majorité une résolution européenne, dont vous étiez d'ailleurs l'un des auteurs, contre le dumping social.

Nous avons aussi, au cours des derniers mois, adopté au niveau européen une ligne budgétaire de 6 milliards d'euros pour aider toutes les régions où le taux de chômage des jeunes est trop important, afin d'accompagner ces dernières sur des plans de formation et le développement de l'apprentissage.

Sachez également que nous irons jusqu'au bout du combat que nous avons engagé contre la fraude et l'évasion fiscales, car il est anormal que nous soyons obligés d'augmenter les impôts, alors que certains, qui devraient en payer, n'en paient pas, parce qu'ils passent à travers les mailles d'un filet institutionnel trop lâche.

Nous avons aussi adopté un budget pour la période 2014-2020 de 1 024 milliards d'euros, qui seront investis dans l'Union européenne sur de grands chantiers pourvoyeurs d'emplois.

Enfin, des discussions sont menées actuellement pour nous assurer que, dans quelques années, il sera interdit de diffuser des OGM en plein champ, car cela comporte des risques pour la santé et l'environnement.

En conclusion, je dirai que nous devons toujours avoir en tête, quelle que soit notre place, le souci de nos concitoyens. Les gouvernements doivent toujours dialoguer avec les parlements nationaux et tenir compte de leurs positions. D'ailleurs, nous avons tenu compte du « carton jaune » que vous aviez brandi ici, mesdames, messieurs les sénateurs, lorsque le droit de grève était menacé au niveau européen : ce texte n'a jamais abouti. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. Éric Bocquet, pour la réplique.

M. Éric Bocquet. Monsieur le ministre, je vous remercie de votre réponse. Permettez-moi de formuler, au nom du groupe CRC, trois propositions précises.

Dans un premier temps, afin que les citoyens se sentent réellement impliqués dans le processus de construction européenne, il me semble indispensable de rendre systématique la consultation des peuples sur les traités essentiels.

Ensuite, il nous paraît également indispensable d'accroître les pouvoirs du Parlement européen par rapport à ceux de la Commission, car, actuellement, ceux qui prennent les

décisions, c'est-à-dire les commissaires européens, n'ont aucune légitimité démocratique, puisqu'ils ne sont élus par personne.

Enfin, notre troisième proposition est liée à un sujet que vous avez évoqué, à savoir l'évasion fiscale : nous pensons qu'il est urgent d'avancer sur l'harmonisation, fiscale notamment. Combien de temps encore allons-nous accepter qu'un seul pays de l'Union européenne puisse bloquer les avancées en matière de transparence et de transmission automatique des informations ?

Pour conclure, j'espère sincèrement que les élections au Parlement européen du 25 mai prochain seront l'occasion d'amener ces sujets au centre du débat. Pour notre part, nous avons bien l'intention d'y contribuer très activement. *(Applaudissements sur les travées du groupe CRC.)*

M. le président. La parole est à M. André Gattolin.

M. André Gattolin. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le fonctionnement démocratique de l'Union européenne laisse encore très fortement à désirer, c'est un fait indéniable.

Ce déficit démocratique est généralement imputé aux institutions européennes ; mes collègues qui m'ont précédé n'ont d'ailleurs pas manqué de le rappeler, et ils n'ont pas tort ! Cependant, la responsabilité de cette situation incombe aussi à nos États, à nos gouvernements successifs et à la grande majorité des responsables nationaux, parlementaires inclus.

Qu'on l'aime ou qu'on l'abhorre, qu'on la rejoigne ou qu'on la quitte, l'Europe est désormais au cœur de tous nos enjeux politiques, économiques ou environnementaux. Or comment considère-t-on les élections européennes ? Comme un scrutin de seconde zone qui ne mérite pas qu'on s'y intéresse vraiment. En effet, les discours de façade lardés de belles intentions sont contredits de manière flagrante par nos pratiques.

Je ne prendrai ici qu'un seul exemple, mais il est assez emblématique. À la fin du mois prochain, le Sénat et l'Assemblée nationale suspendront leurs travaux durant cinq semaines à l'occasion de la tenue des élections municipales.

Alors que le Parlement vient enfin d'adopter une loi contre le cumul des mandats, nous persistons à cumuler les semaines de suspension à l'occasion de ces élections... Le scrutin municipal est un scrutin très important pour notre vie démocratique, je n'en disconviens évidemment pas, mais, dans un calendrier parlementaire de plus en plus démentiel, cette interruption est sans commune mesure avec celle qui précédera les prochaines élections européennes.

Car quelle durée est-elle prévue pour la suspension nos travaux en amont de celles-ci ? Rien, *nada, nichts, nothing, niente, tipota*, et même *ništa* si l'on veut parler croate ! Pas une seule semaine, pas même un misérable jour pour nous permettre, à nous, membres de la représentation nationale – et, de fait, citoyens européens – de nous impliquer pleinement dans cet enjeu capital pour l'Europe et pour notre pays.

Monsieur le ministre, ma question est simple. Quand va-t-on remédier à cette aberration de notre agenda ? À défaut de changer ce calendrier injuste, ne pourrions-nous pas, en avril ou en mai, décider de consacrer au moins une semaine entière de nos travaux à l'Europe et à la dimension européenne, aujourd'hui partout présentes dans nos choix

et dans notre législation ? *(Applaudissements sur les travées du groupe écologiste et du groupe socialiste, ainsi que sur certaines travées de l'UDI-UC et de l'UMP.)*

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

M. Thierry Repentin, ministre délégué. Monsieur le sénateur, vous avez raison : nous nous accordons tous pour reconnaître que les élections européennes sont vraiment un moment déterminant de la vie démocratique européenne, en raison du poids de plus en plus important du Parlement européen dans la prise des décisions européennes, mais également de l'impulsion législative ainsi donnée aux textes débattus au Sénat et à l'Assemblée nationale.

C'est d'autant plus vrai que, pour la première fois cette année, en application du traité de Lisbonne, les parlementaires européens éliront le prochain président de la Commission européenne. Ils le feront, vous le savez, sur la base d'une proposition du Conseil européen, mais les chefs d'État et de gouvernement devront tenir compte, justement, des équilibres politiques issus de ce scrutin.

C'est la raison pour laquelle un certain nombre de partis politiques ont d'ores et déjà choisi leurs chefs de file pour cette campagne, ce qui permettra aux électeurs de mieux comprendre les différences entre les programmes soumis à leur vote.

La responsabilité du déficit démocratique, monsieur le sénateur, ne revient pas aux seuls gouvernements. Chaque partie prenante – institutions européennes, partis politiques – doit agir à son niveau. Pour ce qui nous concerne, nous avons évidemment pris les dispositions nécessaires afin de garantir un excellent déroulement du vote, avec une campagne d'information sur les enjeux de ce scrutin.

Vous avez évoqué la suspension des travaux parlementaires qui précède certaines échéances électorales. Vous savez que celle-ci est non pas une règle, mais une tradition. Il appartient à chaque chambre du Parlement de décider de la manière dont elle veut aborder le scrutin.

Plusieurs parlementaires peuvent prendre l'initiative de répondre à cette question, en demandant, par exemple, que le Sénat ou l'Assemblée nationale consacrent des débats spécifiques à l'Europe, ce qui aura aussi une vertu pédagogique pour nos concitoyens.

J'invite donc celles et ceux d'entre vous qui ont le pouvoir d'intervenir sur la fixation de l'ordre du jour à y inscrire, pendant quelques semaines, des débats sur la dimension européenne, afin d'éclairer ceux qui iront voter – en nombre, je l'espère –, le 25 mai prochain. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)*

M. le président. La parole est à M. André Gattolin, pour la réplique.

M. André Gattolin. Monsieur le ministre, puisque M. le président du Sénat préside cette séance, je pense qu'il aura entendu le message !

Plus généralement, il me semble qu'il faudrait, sur l'initiative des parlementaires, mais aussi du Gouvernement, consacrer chaque année une semaine de débats parlementaires, au minimum, aux questions européennes.

Les membres de la commission des affaires européennes sont trente-six officiellement – en réalité, une petite douzaine travaillent vraiment.

M. Alain Gournac. Ah !

M. André Gattolin. Ils participent aux travaux de deux commissions – une commission permanente et la commission des affaires européennes – et servent de relais.

Toutefois, lors des débats européens, ils rencontrent parfois de véritables problèmes de compréhension et de communication avec leurs autres collègues ; si nous sommes particulièrement nombreux aujourd'hui dans cet hémicycle, c'est en partie en raison de la retransmission télévisée de cette séance de questions ! Or si les parlementaires nationaux ne peuvent pas être les relais, non pas du discours des institutions européennes, mais d'un discours sur l'Europe, il ne faut pas s'étonner que les citoyens participent de moins en moins aux élections européennes.

M. le président. La parole est à Mme Joëlle Garriaud-Maylam.

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, en 2013, près de 13 millions de citoyens de l'Union européenne vivaient dans un autre État membre que leur État d'origine. C'est presque deux fois plus que dix ans plus tôt, et c'est plus que la population de certains États membres. L'essor des programmes d'échanges universitaires comme Erasmus et l'ouverture des frontières dans l'espace Schengen ont favorisé ces migrations intra-européennes.

Ces expatriés sont un noyau de ce peuple européen que nous appelons de nos vœux et ils pourraient être aussi le fer de lance de l'émergence d'une véritable citoyenneté européenne. Cependant, la représentation politique ne suit pas : pour les élections européennes, ils sont largement condamnés à voter pour une liste locale dans leur pays d'accueil. Les « euro-expatriés » français peuvent également choisir de voter dans la circonscription d'Île-de-France.

Réserver des sièges de députés européens aux euro-expatriés représenterait pourtant un pas énorme vers la constitution de listes transnationales, telles que les ont rêvées les pères fondateurs de l'Europe. Au lieu de rester arc-boutés sur la défense d'intérêts nationaux, ces euro-députés défendraient une vision politique globale du développement de l'Union européenne.

La France, qui a historiquement joué un rôle pionnier dans la représentation de ses expatriés, ne pourrait-elle pas donner une impulsion en ce sens ? Dans un premier temps, ne pourrait-elle pas décider que les deux nouveaux sièges au Parlement européen qui lui ont été alloués par le traité de Lisbonne soient réservés à la représentation des expatriés ? Un siège pourrait alors être affecté à la représentation des Français expatriés en Europe, l'autre à celle des Français expatriés dans le reste du monde.

Les euro-expatriés soulèvent des questions concrètes cruciales. Un seul exemple : l'explosion du nombre d'enfants nés d'Européens de nationalités différentes s'est accompagnée d'une hausse des divorces. Les États s'abritent aujourd'hui derrière leur souveraineté en matière de droit de la famille et derrière des mécanismes européens de reconnaissance des décisions judiciaires. La commission des pétitions du Parlement européen a tenté de soulever le problème – en vain.

Comment encourager les instances européennes à travailler à une résolution de ces conflits familiaux et à la défense des droits des enfants ? Par exemple, on pourrait envisager de créer des commissions réunissant des parlementaires nationaux ou d'instituer un défenseur des enfants à l'échelle européenne.

Une génération d'Européens ancrés dans deux ou trois cultures européennes différentes est en train d'émerger : ne gâchons pas cette chance de construire la citoyenneté européenne !

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

M. Thierry Repentin, ministre délégué. Tout d'abord, madame la sénatrice, nous visons le même objectif que vous en ce qui concerne la participation des Français de l'étranger aux élections européennes, car celles-ci les concernent directement.

Nous n'avons pas retenu la solution consistant à créer une « euro-circonscription » pour les Français de l'étranger, mais nous avons prévu que les ressortissants français résidant hors de France puissent effectivement voter pour des listes françaises. En effet, les Français de l'étranger seront désormais représentés sur une liste « Île-de-France et Français de l'étranger » aux prochaines élections européennes.

Cette solution constitue, me semble-t-il, un premier progrès par rapport aux élections précédentes, et certaines familles politiques en ont saisi toute la mesure en présentant dans cette circonscription des candidats Français de l'étranger placés en bonne position.

Pour le scrutin du 25 mai 2014, les ressortissants français résidant sur le territoire de l'Union européenne auront donc la possibilité de voter soit pour des listes locales, soit pour la liste « Île-de-France et Français de l'étranger » s'ils sont inscrits au consulat.

Je souhaite qu'ils soient nombreux à voter. C'est pour cela qu'il me semble particulièrement opportun d'avoir prévu que l'élection des délégués consulaires serait organisée le même jour. Nous savons tous que les électeurs se déplacent plus volontiers lorsque deux élections ont lieu en même temps.

J'en viens au second point de votre question, à savoir la situation des couples binationaux. De plus en plus de nos concitoyens sont en effet concernés par cette problématique, nous devons donc y porter une attention particulière. Comme vous le savez, dans le cadre d'une coopération renforcée entre quatorze États membres, un règlement facilitant les procédures de divorce entre époux de nationalités différentes a été adopté en 2010. Il est applicable en France depuis 2013.

Dépendant jusqu'ici du droit de leur pays de résidence, les couples binationaux pourront dorénavant choisir la loi applicable à leur divorce. Par exemple, un couple franco-allemand installé depuis quelques années en Italie pourra donc choisir de divorcer selon le droit français, italien ou allemand. S'il choisit la loi allemande, un tribunal italien appliquera alors les règles du droit allemand. Vous le voyez, y compris dans ce type de législation, dont nous ne souhaitons pas qu'elle se développe trop, puisque cela signifierait que beaucoup de divorces sont prononcés, nous essayons d'apporter des réponses pragmatiques aux soucis de nos concitoyens.

M. le président. La parole est à Mme Joëlle Garriaud-Maylam, pour la réplique.

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. Monsieur le ministre, malheureusement ces réponses sont insuffisantes. Vous le savez, des cas concrets extrêmement graves traînent depuis des années en attente d'une solution, en particulier en matière de droit de la famille. Nous devons donc aller beaucoup plus loin.

Il en va de même en matière de citoyenneté européenne. Depuis le traité de Maastricht, en 1992, nous entendons dire en permanence que cette citoyenneté européenne est une coquille vide. On parle de déficit démocratique, alors que des solutions existent.

Pour les Français de l'étranger, honnêtement le fait de voter pour des listes nationales ne constitue pas la meilleure solution. Cette possibilité existait depuis 1979 ; elle avait été supprimée assez récemment, avant d'être rétablie, mais avec peu de centres de vote, pas de possibilité de vote par correspondance et beaucoup d'expatriés très éloignés des centres de vote. Enfin, il n'est pas très gratifiant de voter pour des listes locales dans un pays où l'on n'est que de passage et où l'on ne connaît pas les candidats.

Il serait donc important de compléter le dispositif qui organise la représentation des Français de l'étranger au Sénat et à l'Assemblée nationale par une représentation au Parlement européen, parce que ces Français de l'étranger sont les vrais artisans de l'Europe. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Leconte.

M. Jean-Yves Leconte. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'Europe est aujourd'hui le cadre économique et social qui s'impose à tous les Européens. Les débats politiques nationaux, lorsqu'ils ne sont ni tronqués ni simplistes, portent souvent sur la meilleure manière de réorienter telle ou telle politique européenne : cela va de la politique monétaire à la politique de l'asile, pour donner quelques exemples.

C'est pour cette raison que les élections européennes de mai prochain seront essentielles. Nous avons tenu récemment un débat sur le partenariat transatlantique : j'espère que ce sujet sera au cœur de la campagne pour les élections européennes.

Je ferai une première observation. Un budget est toujours la traduction d'une politique. Lorsque celui de l'Union européenne est établi dans un cadre pluriannuel qui s'étend jusqu'à 2020 et est validé avant même l'élection des députés européens qui siégeront de 2014 à 2019, n'y a-t-il pas une confiscation de la démocratie ?

M. Alain Gournac. Là, il y a une erreur !

M. Jean-Yves Leconte. Ma deuxième observation est qu'il n'y a pas de démocratie sans peuple. C'est pour cette raison que l'émergence progressive de la citoyenneté européenne est essentielle à la poursuite de la construction européenne. Avoir la nationalité d'un État membre, c'est être citoyen européen. Comment réagir, monsieur le ministre, lorsqu'un État membre, en l'occurrence Malte, met en vente la citoyenneté européenne ?

Ma troisième observation est que l'Union européenne, il y a peu encore, était le cadre de la construction européenne. Depuis 2008, c'est pourtant entre les pays de la zone euro que des initiatives ont été prises pour corriger les défauts de l'Union monétaire – ils auraient pu se révéler mortels – avec le mécanisme européen de stabilité, le pacte budgétaire et l'union bancaire.

De nouvelles harmonisations ont été mises en place dans le cadre de la zone euro, mais ces succès techniques sont aussi des risques politiques tant qu'un contrôle démocratique ne s'exercera pas sur ces orientations, aujourd'hui choisies de manière intergouvernementale.

Monsieur le ministre, comment faire en sorte que l'orientation des choix budgétaires et financiers des pays de la zone euro se fasse de manière directe et démocratique ? Comment, avec des dispositions lisibles et simples, assurer la cohérence de ces orientations avec le vote des Européens lors des élections au Parlement européen en mai prochain, qui concernera l'ensemble de l'Union européenne ?

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

M. Thierry Repentin, ministre délégué. Monsieur le sénateur, permettez-moi d'apporter une ou deux réponses au spécialiste reconnu de ces questions que vous êtes.

L'idée de synchroniser les calendriers budgétaires et politiques, que vous suggérez, peut exercer une certaine séduction. Incontestablement, cela ferait sens d'aligner le cadre financier pluriannuel sur la durée des mandats de la Commission et du Parlement européen. C'est pourquoi, d'ailleurs, le traité prévoit que le cadre financier doit s'étendre sur au moins cinq ans.

Pourtant, la mise en œuvre de cette mesure présenterait des difficultés.

D'une part, il faut être conscient que la négociation du cadre financier pluriannuel est, comme vous le savez, une procédure longue. Ainsi, entre l'adoption de la proposition de la Commission et l'accord définitif du Conseil et du Parlement, il peut s'écouler plus de deux ans – le cas s'est présenté récemment. Pour peu que la Commission ne prenne ses fonctions que quelques mois après les élections européennes, comme ce fut le cas la dernière fois, cette concordance des calendriers devient très difficile à maintenir dans la durée.

D'autre part, un cadre financier réduit à cinq ans pourrait affecter la bonne conduite de certaines politiques européennes qui doivent s'inscrire dans la durée et reposent sur une programmation pluriannuelle – je pense en particulier à la politique de cohésion et aux politiques de développement rural. Un cadre financier de sept ans permet en revanche à ce type de politiques de produire pleinement leurs effets.

Toutefois, je tiens à vous rassurer : les nouveaux parlementaires auront évidemment leur mot à dire sur le cadre financier pluriannuel 2014-2020, une clause de revoyure étant explicitement prévue, précisément pour tenir compte de leur arrivée.

Enfin, concernant la légitimité démocratique de la zone euro, nous souhaitons, comme vous le savez, qu'il y ait des politiques plus approfondies et plus intégrées. Je vous le répète, nous attendons du nouveau Parlement européen qu'il mette en place un pendant démocratique – commission ou autre, c'est à lui de le déterminer – spécifique à la zone euro, afin de donner l'avis des parlementaires avant que toute décision ne soit prise. C'est ce que demande la France, rejointe par l'Allemagne.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Leconte, pour la réplique.

M. Jean-Yves Leconte. Monsieur le ministre, sur la question de la zone euro, je retiens la réponse que vous avez donnée à mon collègue Jean Bizet et votre dernière affirmation. Ce sera une évolution utile, qui permettra de rendre lisible le contrôle démocratique de la zone euro.

Pour ce qui concerne le budget européen, je comprends les avantages d'un budget qui s'inscrit dans la durée ; je sais aussi ce que disent les textes et les traités. Toutefois, il faut donner des repères à des citoyens égarés par l'absence de contrôle sur ces sujets.

C'est pourquoi il faut faire évoluer les traités – peut-être pas dès ce cadre budgétaire, mais dès le prochain – et, plus encore, la pratique des gouvernements, des parlements nationaux et du Parlement européen, de manière à réaliser une concordance plus facilement compréhensible par l'ensemble des citoyens. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

M. le président. Mes chers collègues, nous en avons terminé avec les questions cibles thématiques sur le déficit démocratique de l'Union européenne.

Avant d'aborder la suite de l'ordre du jour, nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à quinze heures cinquante, est reprise à seize heures, sous la présidence de Mme Bariza Khiari.*)

PRÉSIDENTE DE MME BARIZA KHIARI vice-présidente

Mme la présidente. La séance est reprise.

7

MISE AU POINT AU SUJET D'UN VOTE

Mme la présidente. La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Je souhaiterais faire une mise au point au sujet du scrutin n° 131 du mercredi 29 janvier 2014 portant sur l'ensemble du projet de loi relatif à la consommation : mon collègue Yves Pozzo di Borgo a été déclaré comme votant pour, alors qu'il souhaitait voter contre.

Mme la présidente. Acte vous est donné de cette mise au point, mon cher collègue. Elle sera publiée au *Journal officiel* et figurera dans l'analyse politique du scrutin.

8

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

Suite de la discussion en deuxième lecture d'un projet de loi dans le texte de la commission

Mme la présidente. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Nous poursuivons la discussion des articles.

TITRE I^{ER} (SUITE)

FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNÉ ET ABORDABLE

M. le président. Ce matin, le Sénat a adopté par priorité l'article 8, au sein du chapitre II du titre I^{er}.

Nous reprenons maintenant l'ordre d'examen du texte, pour aborder, au sein du chapitre I^{er} du titre I^{er}, l'article 1^{er bis} A.

Chapitre I^{ER} (suite)

AMÉLIORER LES RAPPORTS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ

Article 1^{er bis} A

Le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du seuil minimal de surface habitable en deçà duquel un logement est considéré comme indécemment et d'une intégration de la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent.

Mme la présidente. L'amendement n° 12, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après le mot :

Parlement

insérer les mots :

, dans les six mois suivant la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Il s'agit d'un simple amendement de précision.

En effet, cet article, issu d'un amendement que nous avons fait adopter ici même, en première lecture, prévoit la remise d'un rapport du Gouvernement au Parlement sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du seuil minimal de surface habitable en deçà duquel un logement est considéré comme indécemment, ainsi que d'une intégration de la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent.

Nous avons omis d'indiquer une date pour la remise de ce rapport ; nous réparons donc cet oubli en demandant qu'il soit déposé six mois après la promulgation de la présente loi

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques. La commission juge cette précision utile. Elle a donc émis un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 12.
(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 1^{er} bis A, modifié.

(*L'article 1^{er} bis A est adopté.*)

Article 1^{er} bis B (*Non modifié*)

- ① I. – Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase ainsi modifiée :
- ③ a) Au début, les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, » sont remplacés par les mots : « Le propriétaire d'un logement » ;
- ④ b) Sont ajoutés les mots : « et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 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 » ;
- ⑤ 2° La seconde phrase est ainsi modifiée :
- ⑥ a) Au début, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, » ;
- ⑦ b) Sont ajoutés les mots : « tant qu'il occupe le logement » ;
- ⑧ 3° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « Il assure le renouvellement, si nécessaire, du ou des détecteurs de fumée normalisés. »
- ⑩ II. – Pour les logements occupés par un locataire au moment de l'entrée en vigueur de l'article 1^{er} de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, l'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.

Mme la présidente. L'amendement n° 330, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 7 à 9

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

b) Sont ajoutés les mots : « et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement »

II. – Après l'alinéa 9

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Au deuxième alinéa de l'article 3 de la même loi, les mots : « que l'assuré s'est conformé » sont remplacés par les mots : « qu'il est satisfait ».

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de clarification et de cohérence.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 330.
(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 1^{er} bis B, modifié.

(*L'article 1^{er} bis B est adopté.*)

Article 1^{er} bis

- ① La section 1 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 1751 est ainsi modifié :
- ③ a) Après la première occurrence du mot : « époux », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « , quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que le partenaire titulaire du bail en fait la demande, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. » ;
- ④ b) Au dernier alinéa, les mots : « , le conjoint » sont remplacés par les mots : « ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité » ;
- ⑤ 2° Il est ajouté un article 1751-1 ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. 1751-1.* – En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties. »

Mme la présidente. L'amendement n° 1, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéas 1 à 5

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

La section 1 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil est complétée par un article 1751-1 ainsi rédigé :

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Mes chers collègues, cet amendement vise à supprimer le régime de cotitularité légale du bail, réintroduit à l'Assemblée nationale en deuxième lecture, et à confirmer la position de la commission des lois que vous aviez suivie en première lecture.

Entendons-nous bien, il n'est pas ici question de remettre en cause le droit des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, ou PACS, de bénéficier d'une protection efficace en matière de logement. Il est ici question de prévoir un dispositif de protection à la fois complet et adapté aux spécificités du PACS.

Le dispositif prévu par l'Assemblée nationale introduit, selon nous, une rigidité excessive contraire à l'esprit même du pacte civil de solidarité, union choisie par les partenaires en raison de sa souplesse et de l'absence d'intervention systématique du juge.

Je vous rappelle que pour mettre fin à un régime de cotitularité légale, l'intervention du juge est nécessaire ; c'est d'ailleurs le divorce qui libère les époux de leur solidarité. Mes chers collègues, est-ce bien ce que vous voulez pour les partenaires pacsés ?

La commission des lois avait proposé en première lecture un dispositif équilibré qui, tout en ne transposant pas le régime de cotitularité des époux, offrait à l'un des partenaires la possibilité de saisir le juge pour se voir attribuer le logement du couple, quand bien même il ne serait pas le preneur. Par exemple, il permettrait le maintien dans les lieux du partenaire en situation précaire ou de celui ayant la garde des enfants.

L'article 1^{er} *bis*, dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, rend ce système d'autant plus inopérant que l'imprécision de sa rédaction entraîne de réelles difficultés : on ignore, d'une part, si la demande émanant du partenaire preneur constitue une simple information du bailleur ou si elle suppose son acceptation et, d'autre part, si cette demande est susceptible d'engager l'autre partenaire contre sa volonté.

Il me semble qu'il y a là un risque d'atteinte potentielle à la liberté contractuelle, principe fondateur du régime du PACS. Si ce n'est pas ce que vous souhaitez, il me paraît *a minima* nécessaire de préciser explicitement cet article.

Cette contrainte est d'autant plus pesante sur le partenaire ajouté au contrat qu'il risque d'être tenu solidairement des charges, ainsi que du loyer du logement, au-delà de la séparation du couple.

En effet, j'y insiste, le texte de l'Assemblée nationale ne précise pas comment il est mis fin à la cotitularité légale. Faute d'une telle précision, les partenaires, à chaque dissolution du PACS, devront saisir le juge afin d'être délivrés de la cotitularité ! Cette situation correspond-elle à l'esprit du texte et ce régime est-il conforme au principe de la liberté contractuelle du PACS ?

Telles sont les interrogations qui ont conduit la commission des lois à proposer de revenir à la rédaction retenue en première lecture.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous sommes à peu près tous d'accord sur le fond : le partenaire pacsé ne doit pas être considéré comme quantité négligeable.

Je n'irai pas jusqu'à parler d'une partie de ping-pong, mais il est vrai que la commission des lois de l'Assemblée nationale et celle du Sénat ont des appréciations juridiques différentes sur cette question. Le problème n'étant pas seulement rédactionnel, la commission a décidé de s'en remettre à l'avis du Gouvernement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est en faveur du maintien de la rédaction actuelle.

Nous souhaitons que le régime de cotitularité s'applique de droit pour les couples pacsés, à l'instar des couples mariés. Monsieur Vandierendonck, votre proposition, qui revient à demander l'intervention du juge pour bénéficier de ce régime, nous semble moins protectrice en cas de séparation. Du reste, vous avez vous-même évoqué des situations de fragilité.

Le Gouvernement sollicite donc le retrait de votre amendement.

Mme la présidente. Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 1 est-il maintenu ?

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Sachant que la discussion n'est pas fermée et que j'ai une totale confiance en la capacité du Gouvernement et des rapporteurs des deux assemblées à parvenir à une plus grande précision rédactionnelle d'ici à la réunion de la commission mixte paritaire, notamment pour ce qui concerne la demande du partenaire preneur, c'est bien volontiers que je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 1 est retiré.

Je mets aux voix l'article 1^{er} *bis*.

(L'article 1^{er} *bis* est adopté.)

.....

Article 2

- ① I. – Le chapitre II du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du premier alinéa de l'article 11-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;
- ③ 1° *bis* A Après l'article 11-1, il est inséré un article 11-2 ainsi rédigé :
- ④ « Art. 11-2. – Lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17. » ;
- ⑤ 1° *bis* À l'article 12, la référence : « au deuxième alinéa du paragraphe I de » est remplacée par le mot : « à » ;
- ⑥ 2° (Supprimé)
- ⑦ 3° Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : « comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de » ;
- ⑧ 4° L'article 15 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ⑩ – à la seconde phrase, après la deuxième occurrence du mot : « reprise », sont insérés les mots : « ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise » ;
- ⑪ – sont ajoutées trois phrases ainsi rédigées :

- 12 « Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. » ;
- 13 *b)* Après le premier alinéa du I, sont insérés sept alinéas ainsi rédigés :
- 14 « En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier le motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article.
- 15 « Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter :
- 16 « *a)* De la réception de l'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, notifié par le représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique ;
- 17 « *b)* De l'engagement par le maire de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, relative aux bâtiments menaçant ruine.
- 18 « Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures visées aux *a* et *b*, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.
- 19 « Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié les arrêtés prévus respectivement aux articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, il est fait application des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code.
- 20 « Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. » ;
- 21 *c)* Le deuxième alinéa du même I est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :
- 22 « Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.
- 23 « Le délai de préavis est toutefois d'un mois :
- 24 « 1° A Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
- 25 « 1° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- 26 « 1° *bis* Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- 27 « 2° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- 28 « 3° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 29 « Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° A à 3° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.
- 30 « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. » ;
- 31 *c bis)* Au septième alinéa du II, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « troisième » ;
- 32 *d)* Le premier alinéa du III est ainsi modifié :
- 33 – les mots : « plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement » ;
- 34 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 35 « Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions. » ;
- 36 *e)* Au deuxième alinéa du même III, les mots : « soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » ;
- 37 *f)* Au dernier alinéa du même III, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « ou de la personne à sa charge » ;
- 38 *g)* Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- 39 « IV. – Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.
- 40 « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- 41 « L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.
- 42 « L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. »

43 II. – La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifiée :

44 1° L'article 10 est ainsi modifié :

45 a) Le I est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

46 « En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

47 « La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien. » ;

48 b) Le III est complété par une phrase ainsi rédigée :

49 « Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code. » ;

50 2° L'article 10-1 est ainsi modifié :

51 a) Au premier alinéa du A du I et au deuxième alinéa du II, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;

b) (*Supprimé*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 94, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 12, dernière phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Nous estimons qu'il n'y a aucune raison de supprimer la possibilité pour le nouveau propriétaire de donner congé au terme du bail en cours, puisque ce

dernier n'est pas remis en cause par la vente : l'acquéreur du logement est obligé de respecter le bail en cours jusqu'à son terme, le locataire étant protégé par son contrat.

Cette disposition aurait pour but d'instaurer un maintien dans les lieux pendant la durée d'un bail en cas de vente du logement, et introduirait ainsi une inégalité entre les locataires.

Il faut également souligner que, en cas de vente à la découpe d'un immeuble, les locataires sont déjà protégés par un certain nombre de mesures législatives.

Mme la présidente. L'amendement n° 43, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et MM. Jarlier, Amoudry, Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 12, dernière phrase

Supprimer les mots :

du premier renouvellement

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Cet amendement a lui aussi pour objet de rééquilibrer les relations entre propriétaires et locataires.

La loi est déjà très protectrice pour le locataire d'un logement acheté par une personne souhaitant y vivre ou y loger un membre de sa famille.

Madame la ministre, vous entendez améliorer encore cette protection en abaissant de 70 à 65 ans l'âge minimal du locataire disposant de ressources inférieures à 1,5 SMIC pour lequel le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat, sauf à lui proposer un logement situé à proximité du précédent et correspondant à ses besoins, ainsi qu'à ses possibilités.

Dès lors, en supposant qu'un bail en cours soit dans sa deuxième année, pourquoi le prolonger d'une nouvelle durée de trois ans ? Une telle protection supplémentaire paraît excessive.

Qu'on le veuille ou non, de nombreux propriétaires privés achètent un bien occupé en le destinant à leurs enfants, et cela un ou deux ans avant que ces derniers ne s'y installent.

C'est la raison pour laquelle je vous propose, mes chers collègues, de supprimer les termes « du premier renouvellement ».

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous avons eu de longs débats en première lecture et tenté, me semble-t-il, de n'oublier ni le légitime droit du propriétaire à donner congé ni la nécessaire lutte contre les congés frauduleux ou spéculatifs.

Face à ces deux aspects contradictoires, il nous fallait trouver une juste ligne. Je crois que nous y sommes parvenus après de longues discussions en commission et en séance publique. Le débat ayant déjà eu lieu et l'Assemblée nationale ayant validé notre proposition, je propose de ne pas revenir sur ces équilibres.

La commission émet donc un avis défavorable sur ces deux amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 94.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 43.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 4 rectifié est présenté par Mme Liene-mann.

L'amendement n° 13 rectifié *ter* est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 4 rectifié.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je laisse à Mme Schurch, première signataire d'un amendement identique, le soin de le défendre, madame la présidente.

Mme la présidente. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 13 rectifié *ter*.

Mme Mireille Schurch. Par cet amendement, nous souhaitons consolider les avancées obtenues à l'Assemblée nationale, grâce à la collaboration du groupe de la Gauche démocrate et républicaine, ou GDR, et du rapporteur du projet de loi, M. Daniel Goldberg.

En effet, saisis par le Syndicat de la magistrature, le Syndicat des avocats de France et de nombreuses associations, nous vous proposons, mes chers collègues, une nouvelle rédaction de l'alinéa 14 du présent article, qui permette de rétablir le contrôle de la réalité du motif du congé par le juge.

Si cet amendement était adopté, le juge devrait apprécier si les éléments rapportés justifient ou non la non-reconduction du bail. En somme, il s'agit de vérifier non plus seulement la légalité formelle de ce congé, mais aussi sa légitimité.

En effet, le Syndicat des avocats de France considère, à juste titre, que la jurisprudence a progressivement réduit à peau de chagrin l'étendue du contrôle du juge sur les motifs invoqués par le bailleur pour justifier la fin d'un bail.

Le juge est aujourd'hui privé de tout pouvoir de contrôle de la réalité des motifs, puisque, sauf cas d'intention frauduleuse manifeste, le contrôle des motifs du congé ne peut intervenir qu'*a posteriori*, ce qui est contraire à la loi de 1989. La rédaction proposée tendrait à conforter la pratique du juge en matière de validation du congé avant expulsion et à éviter ainsi les abus de droit.

L'adoption de notre amendement contribuerait donc à un rééquilibrage réel des rapports entre locataires et bailleurs, en permettant au juge de se prononcer en fonction des intérêts des deux parties.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Pour la commission, la disposition qui nous a été présentée constituerait une avancée réelle. Elle a donc émis un avis favorable sur ces deux amendements identiques.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le dispositif proposé offre une protection supplémentaire, que le Gouvernement soutient.

J'émet donc, moi aussi, un avis favorable sur ces deux amendements.

Mme la présidente. La parole est à M. Gérard Longuet, pour explication de vote.

M. Gérard Longuet. Jusqu'à présent, la Cour de cassation avait toujours considéré que le juge ne pouvait exercer son contrôle qu'*a posteriori*. D'ailleurs, c'était une forme d'hommage qu'elle rendait, peut-être involontairement, à la réalité du monde judiciaire. En effet, une procédure *a priori*, nécessairement contradictoire, est extraordinairement longue.

Si nous adoptons ces deux amendements, qui ont recueilli l'avis favorable de la commission et du Gouvernement, nous allons, d'après ce que je comprends, introduire un contrôle juridictionnel *a priori*. Cela signifie que le propriétaire ne pourra plus récupérer son bien avant plusieurs années de procédure, ce qui contribuera à le décourager d'investir dans l'immobilier donné à bail au bénéfice de locataires, qui entendent pouvoir le rester.

En voulant faire au mieux, nous risquons, en réalité, d'amplifier la pénurie que nous connaissons dans ce domaine.

Mme la présidente. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Sans vouloir m'exprimer à la place de leurs auteurs, il me semble que ces amendements ne s'appliquent qu'« en cas de contestation », situation qui, de manière tout à fait normale, requiert l'intervention du juge. Sans cela, comment régler le litige ? (*M. Gérard Longuet manifeste son scepticisme.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 4 rectifié et 13 rectifié *ter*.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 95, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 20

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Aux termes du présent article, en cas de congé, le bailleur remet au locataire une notice d'information sur ses droits. Il nous paraît que cette disposition est redondante avec celle qui prévoit qu'une notice d'information sur les droits et obligations est remise au locataire au moment de la conclusion du bail.

Cet amendement tend donc à supprimer cette disposition.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Lenoir, je serais tout à fait d'accord avec vous s'il s'agissait effectivement de la même notice. Cependant, tel n'est pas du tout le cas ! Les informations contenues dans la notice remise au moment de

la conclusion du bail sont différentes de celles qui figurent sur la notice remise dans la situation particulière du congé. Ce sont deux notices distinctes.

Cher collègue, je vous demande donc de bien vouloir retirer cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Monsieur Lenoir, l'amendement n° 95 est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. Il me semblait tout de même que l'alinéa 24 de l'article 1^{er} visait déjà les précisions dont vous faites état, monsieur le rapporteur.

Cela dit, je n'insiste pas et je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 95 est retiré.

L'amendement n° 270 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Alinéas 23 et 24

Rédiger ainsi ces alinéas :

« Le délai de préavis est toutefois de deux mois sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17.

« Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Un amendement similaire a déjà été présenté en première lecture. Nous défendons de nouveau cette disposition car, à notre sens, le délai de préavis dans les zones tendues qui est prévu par le présent texte ne convient pas. Alors qu'il était de trois mois auparavant, ce qui peut être considéré comme trop long – dans ces zones tendues, le propriétaire peut *a priori* retrouver un locataire assez aisément –, il passerait à un mois, ce qui, à l'inverse, semble trop court. En effet, remettre l'appartement en état, passer des annonces, recevoir des candidats peut prendre du temps.

Dès lors, il nous semble qu'un délai de deux mois serait un bon compromis.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous avons eu ce débat en première lecture, et nous avons déjà eu alors l'occasion d'indiquer que, dans les zones tendues, le délai d'un mois correspond à la durée nécessaire au bailleur pour trouver un nouveau locataire.

La commission demande donc le retrait de cet amendement, faute de quoi elle émettrait un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Monsieur Dallier, l'amendement n° 270 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Oui, je le maintiens, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 270 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 96, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 35

Compléter cet alinéa par les mots :

et lorsque le bailleur en a été averti par le locataire avant la réception du congé

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. L'Assemblée nationale a étendu certains droits protecteurs prévus par le présent texte à un locataire qui héberge une personne à charge. Nous estimons simplement qu'il faudrait que le bailleur ait connaissance de la situation du locataire.

Tel est l'objet de cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Pour la commission, signaler *a priori* l'hébergement d'une personne à charge ne tombe pas sous le sens. En réalité, cet amendement, s'il était adopté, serait moins protecteur pour cette personne.

La commission demande donc le retrait de cet amendement, faute de quoi elle émettrait un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Monsieur Lenoir, l'amendement n° 96 est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. Oui, je le maintiens, madame la présidente, car cette disposition me semble, au contraire, aller dans le sens d'une meilleure protection.

Mme la présidente. La parole est à M. Gérard Longuet, pour explication de vote.

M. Gérard Longuet. Les dispositions de cet amendement me semblent extrêmement pertinentes.

Les personnes à charge bénéficient de droits significatifs en faveur de leur maintien dans les lieux. Il peut s'agir des parents du titulaire du bail, dont on comprend parfaitement que celui-ci veuille assurer les vieux jours en les hébergeant. Malheureusement, cette situation est rare, la tendance naturelle étant plutôt de s'en défaire ! De nos jours, nous connaissons plutôt la situation inverse, des parents hébergeant leurs enfants devenus adultes, voire plus vieux encore.

De parents en charge en parents en charge, nous allons créer un système de maintien dans les lieux qui, dans certains cas, se fera au détriment du droit du propriétaire bailleur à récupérer son bien pour une juste cause et à en bénéficier pour son usage personnel.

Informé le propriétaire de l'hébergement d'une personne à charge évite de le prendre par surprise. Elle lui permet de connaître exactement sa situation vis-à-vis de son locataire et de réfléchir à la façon dont il doit gérer son bien. Je ne vois pas en quoi cela constituerait une demande exorbitante.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 96.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 44, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et M. J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 36

Rédiger ainsi cet alinéa :

e) Au deuxième alinéa du même III, les mots : « à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » ;

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Cet amendement tend à instaurer plus de justice et d'équilibre entre bailleurs et locataires.

L'article 2 prévoit d'abaisser à 65 ans l'âge minimal du locataire dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC et pour lequel le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat sans proposer un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, qui soit situé à proximité du bien loué. Il prévoit, par ailleurs, de relever à 65 ans l'âge minimal du bailleur auquel les dispositions de l'alinéa 1 du III de l'article 15 du chapitre II du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas.

Le texte du projet de loi prévoit de rapprocher les deux limites d'âge, une mesure qui serait très pénalisante pour le bailleur.

Cet amendement tend donc à revenir à l'âge de soixante ans pour le bailleur, ce qui aurait pour avantage de conserver la disposition favorable au locataire, sans pénaliser le bailleur. Cela dit, le Gouvernement anticipe peut-être, à travers ce dispositif, le passage de l'âge de la retraite à 65 ans...

Toujours est-il que, à soixante ans, les gens changent souvent de domicile pour réoccuper des propriétés qui leur appartiennent. Il me semble donc que cet amendement mérite d'être adopté.

M. Gérard Longuet. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Lors de l'examen du texte en première lecture, j'avais expliqué à M. Dubois que le déséquilibre qu'il dénonçait n'était qu'apparent.

En effet, si on lit bien le texte de cet article, ce que vous avez sûrement fait, monsieur Tandonnet, deux conditions cumulatives s'appliquent au locataire pour bénéficier des droits dont nous parlons : il doit avoir 70 ans et des ressources inférieures au plafond que vous avez mentionné.

M. Gérard Longuet. Ce qui est le cas, en général, des personnes retraitées !

M. Claude Dilain, rapporteur. Le bailleur, quant à lui, doit satisfaire à deux conditions alternatives. Il doit avoir plus de soixante ans, ce qui, *a priori*, fait apparaître un décalage avec le locataire, ou – et non pas « et », j'y insiste – percevoir des ressources inférieures au plafond évoqué. Dès lors, à mon sens, cette disposition paraît équilibrée et ne mérite pas d'être modifiée.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 44.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Gérard Longuet. C'est cela, découragez les propriétaires bailleurs !

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 5 est présenté par Mme Lienemann.

L'amendement n° 14 rectifié est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

I. – Alinéa 39

Après le mot :

amende

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

pénale dont le montant est compris entre 3 000 € et 20 000 € pour une personne physique, ou 40 000 € pour une personne morale.

II. – Alinéa 40

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

III. – Alinéas 41 et 42

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 5.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. La rédaction de cet amendement est le fruit d'un travail réalisé par des juristes, qui se sont penchés sur la meilleure façon de pénaliser les auteurs de congés frauduleux.

Une amende administrative est aujourd'hui prononcée contre ceux qui les donnent. Cet amendement tend à la remplacer par une amende pénale comprise entre 3 000 et 20 000 euros pour une personne physique et d'un montant de 40 000 euros pour une personne morale.

Il vise également à rendre le locataire « recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice ». En effet, non seulement la sanction administrative n'est pas d'une grande efficacité, mais elle interdit au locataire de se porter partie civile. Il nous paraît donc nécessaire de modifier cette situation.

Mme la présidente. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 14 rectifié.

Mme Mireille Schurch. Par cet amendement, nous vous proposons, mes chers collègues, de rétablir une sanction pénale en cas de congé frauduleux.

Lors de la première lecture au Sénat, vous aviez, madame la ministre, émis un avis favorable sur l'amendement tendant à introduire une sanction dissuasive. De votre côté, monsieur le rapporteur, vous aviez déclaré : « Si l'on veut réduire le nombre de congés frauduleux – et il est indispensable de le faire ! –, il faut prévoir des peines suffisamment lourdes pour être véritablement dissuasives. »

M. Claude Dilain, rapporteur. Je confirme !

Mme Mireille Schurch. Notre amendement tendant à alourdir le montant des sanctions avait donc été adopté.

Cependant, la nature des sanctions n'avait pas fait l'objet d'une décision définitive.

M. Claude Dilain, rapporteur. Tout à fait !

Mme Mireille Schurch. Vous aviez, madame la ministre, laissé ouverte la question fondamentale : cette sanction doit-elle être du ressort de la juridiction administrative ou de la juridiction judiciaire ? En d'autres termes, doit-il s'agir d'une amende versée au budget de l'État, ou d'une sanction pénale assortie de l'indemnisation du locataire ?

La navette législative devait être l'occasion de répondre à cette question. Nous le savons, la portée psychologique d'une sanction pénale est bien plus importante que celle d'une sanction administrative. Dans ce cas précis, une sanction administrative paraît d'autant plus inadaptée que le locataire potentiellement lésé ne pourrait être partie au débat judiciaire, ni déclencher la procédure.

C'est pourquoi il nous semble plus judicieux de créer une sanction pénale. Ce nouveau dispositif s'inscrirait d'ailleurs dans la continuité de celui qui avait adopté dans la loi du 22 juin 1982 reconnaissant un droit à l'habitat et prévoyant une sanction pénale en cas de congé frauduleux.

Il est donc important de préciser que le locataire sera recevable en qualité de partie civile, mais aussi – ce point doit être acquis – qu'il pourra obtenir réparation du préjudice subi.

Tel est l'objet de cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Je voudrais d'abord à rendre hommage M. René Vandierendonck, qui, en première lecture, au nom de la commission des lois, avait attiré notre attention sur ce sujet. (*On félicite M. René Vandierendonck sur les travées socialistes.*)

Comme l'a souligné Mme Schurch, en accord avec Mme la ministre, nous n'avons pas tranché sur ce point, de manière à nous laisser le temps de rechercher la formule juridique appropriée. Effectivement, depuis, la question a été étudiée plus avant et une solution a été trouvée.

Dans ces conditions, la commission peut émettre un avis favorable sur ces deux amendements identiques.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Mme Schurch l'a dit fort justement, la question qui avait été posée en première lecture était légitime et il fallait y apporter une réponse lors de la navette. C'est fait : le dispositif de sanction pénale sera effectivement plus efficace.

Le Gouvernement émet donc un avis favorable sur ces deux amendements identiques.

Mme la présidente. La parole est à M. Gérard Longuet, pour explication de vote.

M. Gérard Longuet. Au moment où le Gouvernement, dans le sillage du Président de la République, qui a fait son chemin de Damas le 14 janvier dernier, reconnaît l'utilité des entreprises dans la réussite économique d'un pays, vous voulez instaurer la menace d'une sanction pénale au détriment d'investisseurs qui rendent un service à la collectivité là où il existe une sanction administrative...

D'un côté, pour les entreprises, il est proposé de dépénaliser les relations économiques, afin de cesser de décourager les investisseurs et les entrepreneurs. De l'autre, s'agissant d'un secteur où l'investissement est manifestement insuffisant, où l'on observe une pénurie de logements locatifs, où manquent les opérations de construction parce que les investisseurs privés hésitent à y consacrer leur épargne, vous vous évertuez à inventer des formules blessantes !

Une telle mesure n'a d'autre intérêt que de faire peser sur l'investisseur donneur à bail la menace d'une sanction dès lors qu'une autorité judiciaire, tout à fait respectable au demeurant, déciderait que le congé est frauduleux. Et, compte tenu de la complexité du droit français, cela risque d'arriver souvent !

Ces amendements et le soutien que le Gouvernement y apporte démontrent, me semble-t-il, que vous ne souhaitez pas d'investissement privé dans le locatif. Vous cherchez systématiquement à vexer, à humilier et à menacer les investisseurs du secteur ! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

M. Jean-Jacques Mirassou. C'est une obsession chez vous !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. M. Longuet veut faire condamner au pénal un jeune qui vole une tranche de jambon, mais il est prêt à couvrir toutes les turpitudes des investisseurs qui trichent !

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Je vais peut-être me faire huer, car, en l'occurrence, je ne suis pas du tout d'accord avec la proposition qui nous est soumise. Mais ce n'est pas pour les raisons qui viennent d'être énoncées par M. Longuet.

D'abord, selon moi, une sanction administrative susceptible d'intervenir rapidement est au moins aussi efficace qu'une sanction pénale qui ne pourra, nous le savons bien, être éventuellement prononcée et exécutée qu'au terme d'une longue procédure, avec procès, recours, etc.

Ensuite, nous vivons dans un régime libéral. Tout le monde est libéral !

M. Gérard Le Cam. Pas nous !

M. Pierre-Yves Collombat. Or nous passons notre temps à multiplier les motifs d'infraction pénale !

Autant je suis d'accord pour dire qu'il faut sanctionner ceux qui prennent des libertés avec les droits des locataires, en particulier quand c'est à des fins spéculatives, autant je pense que les sanctions administratives suffisent amplement.

Mme la présidente. La parole est à M. Henri Tandonnet, pour explication de vote.

M. Henri Tandonnet. À mon sens, le dispositif qui nous est proposé ne tient pas debout juridiquement. L'infraction pénale n'est même pas qualifiée.

Le caractère frauduleux d'un congé est difficile à apprécier. Certains locataires cherchent à retarder leur départ en soutenant que l'action du bailleur est frauduleuse.

Un dispositif pénal sans qualification, ça ne tient pas la route !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il y a une jurisprudence !

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 5 et 14 rectifié.

(*Les amendements sont adoptés.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 2, modifié.

(L'article 2 est adopté.)

Article 3

- ① I. – Le chapitre III du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 16 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 16.* – Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et compétents en matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.
- ④ « Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi que de ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑤ « Les observatoires locaux des loyers mentionnés au premier alinéa sont agréés par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Toutefois, peuvent être agréés, à titre transitoire et jusqu'au 31 décembre 2015, les observatoires locaux des loyers dont les statuts ne sont pas conformes aux dispositions du présent article. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du même code.
- ⑥ « Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.
- ⑦ « Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 dudit code. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.
- ⑧ « L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation. » ;
- ⑨ 2° L'article 17 est ainsi rédigé :
- ⑩ « *Art. 17.* – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.
- ⑪ « Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Les montants de ces loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers médians constatés par l'observatoire local des loyers.
- ⑫ « Le loyer de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.
- ⑬ « Le loyer de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer de référence diminué de 30 %.
- ⑭ « II. – A. – Dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.
- ⑮ « B. – Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements du même type situés dans le même secteur géographique. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État.
- ⑯ « Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.
- ⑰ « Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- ⑱ « Un complément de loyer exceptionnel ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

- 19 « Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la présente loi.
- 20 « En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements du même type situés dans le même secteur géographique.
- 21 « En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.
- 22 « En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du document de non-conciliation de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.
- 23 « Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.
- 24 « III. – En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.
- 25 « IV. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. » ;
- 26 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- 27 « Art. 17-1. – I. – Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.
- 28 « La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.
- 29 « À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.
- 30 « Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.
- 31 « II. – Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.
- 32 « Art. 17-2. – I. – Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer exceptionnel le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.
- 33 « Dans ces mêmes zones, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.
- 34 « Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.
- 35 « Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
- 36 « Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.
- 37 « Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.
- 38 « Lorsque le bailleur fait application du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- 39 « La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.
- 40 « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.
- 41 « À défaut d'accord constaté par la commission départementale, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

- 42 « Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer, ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- 43 « Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
- 44 « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.
- 45 « II. – Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.
- 46 « Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.
- 47 « Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- 48 « La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.
- 49 « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.
- 50 « À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.
- 51 « La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- 52 « Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
- 53 « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;
- 54 4° L'article 18 est ainsi modifié :
- 55 a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, un décret... (*le reste sans changement*). » ;
- 56 a bis) Au même alinéa, les mots : « peut fixer » sont remplacés par les mots : « fixe annuellement » ;
- 57 b) Au même alinéa, les mots : « définis au b de l'article 17 » et les mots : « définis au c du même article » sont supprimés ;
- 58 b bis) Au second alinéa, les mots : « précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et » sont supprimés ;
- 59 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 60 « En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. » ;
- 61 5° L'article 19 est abrogé ;
- 62 6° L'article 20 est ainsi rédigé :
- 63 « Art. 20. – Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.
- 64 « La compétence de la commission porte sur :
- 65 « 1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;
- 66 « 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;
- 67 « 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- 68 « 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;
- 69 « 5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.
- 70 « Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.
- 71 « À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge, saisi par l'une ou l'autre des parties.
- 72 « La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. » ;
- 73 7° L'article 20-1 est ainsi modifié :
- 74 aa) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- 75 – à la première phrase, le mot : « leur » est remplacé par le mot : « sa » ;
- 76 – à la deuxième phrase, les mots : « rendre un avis » sont remplacés par les mots : « délivrer un document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 77 – à la dernière phrase, les mots : « remise de son avis » sont remplacés par les mots : « délivrance du document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 78 a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 79 « L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire. » ;
- 80 b) *(Supprimé)*
- 81 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- 82 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 83 – à la première phrase, après le mot : « bailleur », sont insérés les mots : « ou son mandataire » ;
- 84 – à la seconde phrase, les mots : « , le droit de bail » sont supprimés ;
- 85 b) Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 86 « Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.
- 87 « Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. » ;
- 88 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- 89 a) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- 90 – les mots : « restitution des clés par le locataire » sont remplacés par les mots : « remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire » ;
- 91 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 92 « À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. » ;
- 93 b) Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 94 « Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.
- 95 « Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. » ;
- 96 c) L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 97 « À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. » ;
- 98 10° L'article 22-1 est ainsi modifié :
- 99 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 100 – après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « , à peine de nullité, » ;
- 101 – après les mots : « souscrit une assurance, », sont insérés les mots : « ou toute autre forme de garantie, » ;
- 102 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 103 « Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22. » ;
- 104 b) *(Supprimé)*
- 105 11° L'article 22-2 est ainsi rédigé :
- 106 « Art. 22-2. – La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location, est définie par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- 107 « Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.
- 108 « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- 109 « L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.
- 110 « L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. » ;
- 111 12° L'article 23 est ainsi modifié :
- 112 a) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « au moins » sont supprimés ;
- 113 a bis A) La première phrase de l'avant-dernier alinéa est complétée par les mots : « et le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs » ;
- 114 a bis) À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « un » est remplacé par le mot : « six » et, après les mots : « sont tenues », sont insérés les mots : « , dans des conditions normales, » ;
- 115 b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 116 « À compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

- 117 « Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande. » ;
- 118 13° L'article 24-1 est ainsi modifié :
- 119 a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et agréée à cette fin » sont supprimés ;
- 120 b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 121 « La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa. » ;
- 122 c) Au second alinéa, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 2° à 4° » ;
- 123 14° L'article 25 est ainsi rédigé :
- 124 « Art. 25. – Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié 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 restent en vigueur pour l'application de la présente loi jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. » ;
- 125 15° (*Supprimé*)
- 126 II. – (*Non modifié*)
- 127 III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 128 1° À la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 351-3, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 129 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-9-2, la référence : « d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 » ;
- 130 3° L'article L. 411-5 est ainsi modifié :
- 131 a) À l'avant-dernière phrase, la référence : « des dispositions du b de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17 » ;
- 132 b) À la dernière phrase, les références : « des c et d de l'article 17 » sont remplacées par les références : « du II de l'article 17-1 et de l'article 17-2 » ;
- 133 4° Au dernier alinéa de l'article L. 441-1, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 134 5° L'article L. 445-4 est ainsi modifié :
- 135 a) Au deuxième alinéa, la référence : « au d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-1 » ;
- 136 b) À la seconde phrase du quatrième alinéa, la référence : « du d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17-1 ».
- 137 IV. – (*Non modifié*)
- 138 V (*nouveau*). – 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 est ainsi modifiée :

- 139 1° Au quatrième alinéa de l'article 25, les mots : « au b de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « aux II ou III de l'article 17 » ;
- 140 2° Au second alinéa de l'article 30, les mots : « au d de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « au I de l'article 17-1 ».
- 141 VI (*nouveau*). – Au premier alinéa de l'article L. 321-11-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « au c de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « à l'article 17-2 ».

Mme la présidente. L'amendement n° 87, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Nous nous sommes exprimés sur l'encadrement des loyers lors de la discussion générale.

Les mesures prévues à l'article 3 seront contre-productives du point de vue même des objectifs visés dans le projet de loi. Vous placez les propriétaires et ceux qui veulent construire dans l'insécurité quant à la rentabilité espérée du bien.

De plus, ces dispositions auront pour conséquence paradoxale, surtout de votre point de vue, de favoriser les locataires qui paient les loyers les plus élevés, car 10 % d'un loyer de 2 000 euros, cela fait plus que 10 % d'un loyer de 300 ou 350 euros !

Par ailleurs, nous avons des doutes quant à la capacité des observatoires à remplir leur mission. Encore un nouveau « machin » au mode de fonctionnement obscur !

Au demeurant, il sera extrêmement difficile d'établir des critères objectifs. Il faudrait avoir une connaissance extrêmement précise du parc immobilier et tenir compte des modifications qui interviennent dans l'environnement. Prenons le cas d'un appartement libre de toute contrainte dans son environnement immédiat, constitué d'un parc. Un jour, le parc est loti, puis une usine s'installe et des nuisances apparaissent... Vous le voyez, l'évolution modifie complètement les critères à prendre en compte.

Autant de raisons pour lesquelles nous souhaitons la suppression pure et simple de l'article 3.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Lenoir, je respecte votre position lorsque vous contestez le dispositif d'encadrement des loyers. J'espère que vous-même, en retour, respectez la position de la commission,...

M. Jean-Claude Lenoir. N'en doutez pas !

M. Claude Dilain, rapporteur. ... qui consiste au contraire à approuver l'article 3.

La commission a donc émis, pour la deuxième fois – nous avons longuement débattu de l'encadrement des loyers en première lecture, je n'y reviens donc pas –, un avis défavorable sur l'amendement tendant à la suppression de cet article.

Je répète simplement ce que j'ai déjà indiqué en commission : en supprimant dans sa totalité l'article 3, comme vous le demandez, nous supprimerions également les dispositions

relatives à l'élargissement des compétences de la commission départementale de conciliation, au dépôt de garantie et aux sanctions en cas de demande de document interdit.

Cela étant, le fond du problème, c'est bien l'encadrement. Sur ce point, il y a une différence assumée entre vous et nous. (*M. Gérard Longuet acquiesce.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Nous n'allons effectivement pas reprendre le débat quasi théologique sur l'encadrement des loyers. Je me contenterai de dire qu'il suffit d'observer ce qui se passe au-delà de nos frontières pour se convaincre de l'utilité d'une telle mesure.

Je me permettrai toutefois, monsieur Lenoir, de relever deux inexactitudes dans vos propos.

Premièrement, vous affirmez que l'encadrement profitera aux locataires acquittant les loyers les plus élevés. Comme je l'ai expliqué à de multiples reprises, le dispositif se fonde sur un prix au mètre carré par type de logement. Les logements les plus concernés – selon nos estimations, les loyers baisseront d'environ un quart sur 25 % à 30 % des logements en Île-de-France, par exemple – seront, contrairement à une certaine légende, les logements de petite surface, c'est-à-dire ceux qui sont occupés par les ménages les plus modestes.

Deuxièmement, vous contestez l'efficacité des observatoires. Or nous disposons d'un modèle, celui de l'OLAP, l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, qui fonctionne très bien, qui travaille avec l'État, les collectivités locales, les professionnels et les associations de locataires. Les observatoires appelés à se constituer sur l'ensemble du territoire s'inspireront de ce modèle qui a démontré son efficacité.

Ces observatoires se mettent aujourd'hui en place sous la houlette d'un comité scientifique. Il s'agit, pour l'État, de laisser les initiatives se déployer, sans prendre la main, mais en fournissant des données qui soient comparables dans l'ensemble du pays. D'ailleurs, d'une manière générale, notre pays souffrait d'un manque de données précises sur le marché locatif. Il y avait sans cesse des querelles sur les chiffres qui prenaient des allures de bataille d'Hernani !

Nous aurons un outil qui permettra de travailler de manière efficace et qui sera évidemment à la disposition des élus locaux. Je pense que cela leur sera très utile.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote.

M. Jean-Claude Lenoir. Madame la ministre, vous avez abordé deux points.

D'abord, vous affirmez que j'ai tort, en m'expliquant par avance ce qui va se passer. Or, permettez-moi de vous le dire, à ce stade, vous ne pouvez pas le savoir !

Mme Cécile Duflot, ministre. Mais si !

M. Jean-Claude Lenoir. Pour ma part, je préfère prendre des précautions avant que les choses se passent.

Ensuite, vous évoquez l'OLAP. C'est caractéristique d'une vision parisienne des problématiques. Il est très facile d'évaluer le prix des logements à Paris et dans sa proche banlieue. Un certain nombre d'entre nous, ici, ont été amenés à faire apprécier la valeur d'un appartement situé à Paris, en application des dispositions que vous savez. Tous ceux-là ont entendu un notaire leur indiquer quelle était la valeur du bien concerné sans même aller le visiter, au simple énoncé du numéro de l'arrondissement et du nom de la rue.

En revanche, hors de Paris et des communes limitrophes, c'est extrêmement compliqué ; il n'y a pas forcément assez de recul.

Il me semble particulièrement hasardeux de se fonder sur un modèle parisien !

Mme la présidente. La parole est à M. Henri Tandonnet, pour explication de vote.

M. Henri Tandonnet. L'amendement de notre collègue Jean-Claude Lenoir rejoint les préoccupations que nous avons voulu exprimer en déposant l'amendement n° 45, qui tend à supprimer les alinéas 2 à 61 de l'article 3.

Comme l'a indiqué Daniel Dubois, au nom du groupe UDI-UC, lors de la discussion générale, nous sommes contre le dispositif d'encadrement des loyers prévu dans le projet de loi, car il procède d'une recentralisation, d'une étatisation du droit de propriété et, par conséquent, du droit de louer un bien immobilier.

Si l'objectif est de faire diminuer le montant des loyers, mieux vaut construire et construire encore de nouveaux logements, plutôt que tenter de réguler les loyers.

Par ailleurs, la création d'observatoires locaux et la responsabilité confiée au préfet pour la fixation des loyers de référence me semblent impraticables. Est ainsi ignorée l'existence de structures observant d'ores et déjà le niveau des loyers et réunissant les professionnels du secteur. Dans combien de temps une telle mesure aura-t-elle des effets, si tant est d'ailleurs qu'elle en ait jamais ?

Enfin, l'encadrement risque d'avoir des effets pervers mal mesurés, notamment une hausse des loyers pour les ménages les plus modestes dans des zones de grande diversité de loyers. Malgré le « tunnel » entre le loyer de référence minoré et le loyer de référence majoré, on imagine que les locataires situés actuellement sous la fourchette verront leur loyer augmenter.

Quant aux fameuses situations exceptionnelles, elles vont ouvrir un champ de contentieux judiciaire infini entre propriétaires et locataires.

Madame la ministre, au lieu d'équilibrer les relations, vous êtes en train de les complexifier et de les judiciairiser. Comme souvent dans ce cas, c'est le plus faible qui se trouve encore mis en difficulté.

Je doute qu'un tel dispositif permette d'accroître le nombre de logements offerts à la location.

Mme la présidente. La parole est à M. René-Paul Savary, pour explication de vote.

M. René-Paul Savary. Comme mon collègue Jean-Claude Lenoir, je pense que la réflexion s'est focalisée sur l'Île-de-France. Or il se passe aussi des choses ailleurs !

Je suis élu du département de la Marne. À Reims, les logements sociaux représentent plus de 43 % du parc total. Nous rencontrons régulièrement des investisseurs privés pour essayer de les encourager à investir et nous voyons bien qu'ils sont très préoccupés devant l'évolution législative ou réglementaire en matière de logement. L'absence de stabilité décourage l'investissement, qui doit évidemment être programmé sur un certain nombre d'années. Et, à en juger par les discussions que j'ai pu avoir, ce n'est certainement pas l'encadrement des loyers qui va les rassurer ! Au contraire, cela tend plutôt à les décourager d'investir. Or nous avons besoin de l'investissement privé, en complément de l'investissement public.

On ne construit pas assez de logements. Le meilleur moyen de réguler le prix du marché est d'établir une correspondance entre l'offre et la demande. Actuellement, cette correspondance n'existe pas.

Ce n'est pas en instaurant des contraintes supplémentaires que l'on parviendra à activer le levier nécessaire pour soutenir la croissance à travers la construction de logements.

Par ailleurs, les propriétaires hésiteront à rénover les logements mis en location, car les travaux engagés ne pourront pas être répercutés sur le prix du loyer. Or les locataires pourraient trouver intérêt à louer plus cher un appartement offrant plus de confort.

Pour toutes ces raisons, je considère qu'il faut voter l'amendement présenté par Jean-Claude Lenoir.

Mme la présidente. La parole est à M. Gérard Longuet, pour explication de vote.

M. Gérard Longuet. Effectivement, monsieur le rapporteur, il y a bien ici, entre vous et nous, une opposition de fond, car nous ne pouvons approuver votre idée selon laquelle il suffirait, pour faire baisser les prix, de les encadrer. Si un tel système fonctionnait, cela se saurait !

La loi de 1948 a été une tragédie. Le blocage des loyers qu'elle a instauré a entraîné pendant des décennies une véritable pénurie de logements, car les investisseurs ont abandonné l'immobilier. Seule la libéralisation des échanges, c'est-à-dire la rencontre d'une demande et d'une offre la plus libre possible, peut aboutir à un résultat.

Qu'il y ait des observatoires, que ces derniers travaillent de concert avec l'administration de l'État, les collectivités locales, les propriétaires bailleurs, les associations de locataires, les agents immobiliers, nous n'y voyons que des avantages ! La connaissance du marché, en économie concurrentielle, est une nécessité absolue. La création d'un observatoire, dès lors que celui-ci fait appel à toutes les sources d'information et qu'il appréhende les réalités dans toute leur complexité, est naturellement bienvenue. Peut-on, pour autant, lui confier la responsabilité d'établir ce que doit être le niveau des loyers et de les contrôler ? La réponse est non !

Là encore, vous allez chasser de ce secteur les investisseurs qui étaient prêts à s'y impliquer, parce qu'ils auront tout à craindre d'une régulation économique qu'ils ne pourront maîtriser et qui s'opérera dans des conditions qui leur échapperont.

Le texte confie au préfet la responsabilité de fixer les loyers de référence. J'aime beaucoup les préfets ; c'est d'ailleurs le métier qui était le mien à l'origine. Mais force est de reconnaître qu'ils changent de département tous les deux ans. Dès lors, que connaissent-ils du terrain ? Rien ! Dans la pratique, nous aurons donc affaire à une commission composée de fonctionnaires, au demeurant tout à fait émérites. Mais pourquoi diable leur faire plus confiance qu'à la rencontre de professionnels qui investissent et de candidats locataires qui connaissent parfaitement leurs intérêts ?

Une fois n'est pas coutume, je suis en désaccord sur un point avec mon collègue Lenoir. Selon moi, la situation est au moins aussi compliquée à Paris qu'en province. À Paris, la subtilité des quartiers fait que, d'une rue à l'autre, selon l'exposition de l'immeuble – j'ai presque envie de dire : selon que l'on est du côté des numéros pairs ou de celui des numéros impairs –, selon son style architectural et même

en fonction de la mode, car cela aussi entre en ligne de compte, les prix sont différents. Pourquoi ? Parce que la clientèle le demande !

Ce n'est pas nécessairement rationnel, mais nous avons à Paris des gens qui tiennent à être parisiens et sont prêts à payer cher pour cela. Pourquoi les empêcher de surpayer une rareté qu'ils ont décidé d'ériger en valeur absolue (*M. Claude Bérit-Débat, rapporteur, s'esclaffe.*), alors que d'autres choisissent l'éloignement, préférant la surface ? Vous ne pourrez pas gérer ce type de préférence du locataire par le biais d'une commission administrative. Ou alors, comme l'a souligné à juste titre mon excellent collègue Tandonnet, vous allez multiplier les procédures : ceux qui auront accepté de payer un loyer élevé parce qu'ils auront fait le choix d'une élégance, de suivre une mode, ou auront succombé à un charme particulier, se retourneront vers leur propriétaire, en arguant que le prix des loyers n'est pas raisonnable.

Vous allez donc instituer – heureusement à la marge, parce que le monde n'est pas peuplé uniquement de ratiocineurs et de procéduriers ! – une intervention qui fera peser sur l'investisseur le sentiment de la précarité de son bien, sentiment qui le détournera de l'investissement.

La caractéristique d'ensemble de ce projet de loi, c'est qu'il cherche à enfermer dans un carcan la réalité du marché locatif, ce qui ne peut se faire puisque celle-ci se fonde avant tout sur la rencontre d'une offre et d'une demande. (*M. Claude Bérit-Débat, rapporteur, s'exclame.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Je souhaite rassurer les investisseurs qui ont exprimé leur inquiétude auprès de M. Savary : Reims ne se trouve pas en zone tendue. Ils n'ont donc pas à avoir peur. *Idem* en ce qui concerne le département de la Meuse.

M. Gérard Longuet. J'aimerais qu'il en devienne une ! (*Sourires.*)

M. Claude Dilain, rapporteur. Vous dites, monsieur Longuet, que la loi de 1948 a été une tragédie. Mais dire alors d'une situation où l'on compte 3,5 millions de mal-logés dans notre pays ? Cela doit aussi interpeller les parlementaires !

Tout le monde est d'accord pour dire qu'il faut construire des logements. Si l'on ne construit pas suffisamment, ce n'est pas par masochisme, c'est parce que c'est difficile. C'est dans la durée qu'il faut agir. Face à la situation actuelle, peut-on se contenter de laisser faire le marché ? Non, les pouvoirs publics ne peuvent rester inactifs. Nous ne pouvons pas non plus geler les loyers, car le passé nous montre que cela ne marche pas. Il me paraît donc judicieux d'essayer la voie médiane qu'est la régulation.

M. Gérard Longuet. On verra !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 87. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de dix-huit amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 45, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Namy, Marseille, Amoudry, Maurey, J.L. Dupont et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Alinéas 2 à 61

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Il s'agit quasiment du même amendement que celui qui vient d'être examiné, à ceci près que nous nous arrêtons à l'alinéa 61, pour tenir compte des observations du rapporteur et maintenir en place les outils qu'il a mentionnés tout à l'heure.

Mme la présidente. L'amendement n° 131, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Compléter cet alinéa par les mots :

et à l'exception des logements relevant des articles L. 321-4, L. 321-8 et L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Nous proposons que le parc de référence pour les observatoires de loyers soit limité au secteur privé non réglementé et exclue, de fait, les logements conventionnés.

Mme la présidente. L'amendement n° 233 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Leur financement est assuré par des contributions ou subventions de l'État, dans la limite de l'enveloppe prévue à cet effet dans le cadre de la mission Égalité des territoires, Logement et Ville.

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Je vais vous parler d'argent ! *(Sourires.)*

Les observatoires locaux des loyers sont effectivement indispensables si l'on veut faire fonctionner le dispositif, ne serait-ce que parce que c'est à partir de leurs travaux que sont fixés les loyers de référence.

Actuellement, il existe dix-neuf sites pilotes, qui bénéficient d'une contribution financière de l'État de 5 millions d'euros. Si l'on en croit le projet annuel de performances, cette enveloppe budgétaire sera maintenue. Dans ces conditions, l'augmentation probable, souhaitée, du nombre des observatoires va se traduire par une diminution du financement d'État accordé à chacun d'entre eux.

Ce matin, je me félicitais du fait que ce texte, outre les dispositions qu'il contient, prévoyait leur financement. Je me demande si je ne me suis pas réjoui un peu trop vite ! *(Nouveaux sourires et exclamations.)* Je souhaite donc obtenir quelques précisions.

Il est normal que, dans cette affaire, les collectivités apportent leur contribution, mais le dispositif ayant été voulu par l'État, la moindre des choses serait que ce dernier garantisse sa participation au système.

Dans la mesure où nous sommes sous le règne de l'article 40 de la Constitution, qui nous oblige à n'avancer qu'à pas prudents, la formulation qui a été retenue est suffisamment alambiquée pour éviter la censure de la commission des finances...

Il n'en demeure pas moins, madame la ministre, que le problème reste entier : comment sera assuré le financement de ces observatoires qui sont absolument indispensables et qui doivent se développer un peu partout sur le territoire ?

Mme la présidente. L'amendement n° 16 rectifié, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 11 à 14

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Le montant du loyer de référence est fixé au regard des plafonds de loyers applicables aux logements financés par le dispositif du prêt locatif social.

« II. – A. – Dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence en vigueur à la date de signature dudit contrat.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Après avoir participé aux débats en première lecture et suivi les discussions à l'Assemblée nationale, je reste convaincue que la seule manière de faire baisser les loyers est de les plafonner au loyer médian.

Comme nous l'avons souligné en première lecture, sans parvenir à vous convaincre, madame la ministre, le fait d'engager un processus d'encadrement à un moment où les prix de marché sont extrêmement prohibitifs ne fera que conforter les loyers à un niveau très élevé.

Vous l'avez reconnu, « il faut être réaliste, la situation n'est plus tenable, les difficultés d'accès au logement s'accroissent et les niveaux de loyer constatés dans les zones tendues sont incompatibles avec les revenus d'une partie de la population pour permettre à celle-ci de se loger dans de bonnes conditions ».

Or un encadrement qui ne touchera, au mieux, que 25 % des loyers ne nous semble pas suffisant.

De plus, le montant du loyer médian de référence restera, de fait, trop élevé puisqu'il sera établi uniquement sur la base de données transmises par les professionnels de l'immobilier.

Nous n'avons eu de cesse de vous proposer la suppression des majorations de loyers, car un effet d'aubaine risque d'entraîner, à terme, le renchérissement des prix dans les zones concernées, quels que soient les types de logements. L'effectivité de la mesure d'encadrement des loyers s'en trouverait gravement affaiblie, le dispositif se limitant malheureusement, selon nous, à accompagner la hausse des loyers.

Enfin, il faut garder à l'esprit que ce mécanisme repose sur une démarche du locataire. Or le locataire, en particulier en zone tendue, n'entreprendra que très rarement un recours contre le bailleur, vu la difficulté de se reloger.

Madame la ministre, nous sommes étonnés : votre texte n'envisage aucun moyen humain pour contrôler que l'encadrement est respecté.

C'est pourquoi cet amendement prévoit de supprimer les notions de loyers de référence majoré et minoré, en définissant uniquement un loyer de référence fixé par le préfet en fonction des plafonds du prêt locatif social, le PLS. Le plafond ainsi fixé s'appliquerait aux loyers dans les zones tendues. Un tel mécanisme permettrait de revenir aux objectifs définis par le projet de loi et de faire baisser significativement les loyers, conformément aux attentes de nos concitoyens.

Mme la présidente. L'amendement n° 266, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 11, dernière phrase

Supprimer cette phrase

II. – Après l'alinéa 11

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

« Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

« Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés par l'observatoire local des loyers.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement tend à détailler et à encadrer les modalités de détermination par le préfet de département des loyers de référence, de référence minoré et de référence majoré.

Plusieurs d'entre vous l'ont souligné, nous avons longuement débattu de cette question en première lecture. Je ne reviendrai donc pas sur l'ensemble de ce qui a été dit. Ceux qui ont participé assidûment aux discussions connaissent tous les arguments.

L'objectif de l'encadrement des loyers est de limiter, dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu et où l'accès au logement est donc difficile, le montant des loyers pouvant être raisonnablement exigé par les propriétaires pour des biens ne présentant pas de caractéristiques exceptionnelles.

Cette limite est définie par référence au loyer médian constaté par les observatoires – il ne s'agira pas d'une « invention » du préfet : elle correspondra à une réalité constatée sur le territoire concerné –, en considérant qu'il ne peut plus être autorisé de fixer un loyer nettement supérieur à la médiane des loyers de biens comparables.

L'objectif fixé par le Gouvernement de préserver dans ces territoires la capacité des habitants à se loger dignement à un coût soutenable justifie une telle limitation des prix. Nous voulons simplement rendre possible l'exercice du droit au logement.

Pour mettre en œuvre le dispositif d'encadrement des loyers en tenant compte des contextes locaux, les dispositions du projet de loi confient au préfet le soin de déterminer, à partir des données objectives constatées par l'observatoire local, les loyers de référence qui constituent le socle de l'encadrement.

L'amendement présenté par le Gouvernement vise donc à clarifier les conditions d'exercice de cette compétence par le préfet, dans le respect de la loi, à la fois dans son esprit et dans sa lettre.

Il vise à préciser, à cette fin, les notions de catégorie de logement et de secteur géographique qui devront être déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par les observatoires locaux des loyers. Très classiquement, nous aurons un prix de référence par quartiers dans certains territoires, alors que, dans d'autres, la dimension pourra être plus vaste, en raison d'une plus grande homogénéité des prix d'un quartier à l'autre.

Cette précision permet d'assurer la prise en compte par le pouvoir réglementaire de zones géographiques et de catégories pour lesquelles les logements présentent des loyers comparables.

Cet amendement précise également que chaque loyer de référence sera égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyer constatés par l'observatoire local des loyers. Ainsi, la vocation du loyer de référence, qui doit refléter la valeur médiane des loyers sur une catégorie de logements et un territoire donné, est clairement établie.

Enfin, l'amendement précise que les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés seront fixés par le préfet de département à partir du loyer de référence, en tenant compte de la dispersion des niveaux de loyer constatés par l'observatoire local des loyers. Le loyer de référence majoré correspondra ainsi au seuil à partir duquel, pour une catégorie de logements et un secteur géographique donné, les loyers sont considérés comme anormalement élevés au regard de la distribution des loyers constatée par l'observatoire. Respectivement, le loyer de référence minoré correspondra au seuil en dessous duquel les loyers sont considérés comme manifestement sous-évalués.

Aujourd'hui, je le dis notamment à l'intention de Mme Schurch, les loyers manifestement sous-évalués sont pris en compte dans la loi mais ils ne sont absolument pas identifiés. Nous aurons donc un référentiel, qui sera fondé sur les données existantes.

J'en profite pour dire, notamment à M. Lenoir, que, quand j'évoquais tout à l'heure l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, il s'agissait non pas d'assimiler la situation de l'ensemble des régions à celle de l'agglomération parisienne, mais de mettre en avant un modèle d'organisation qui associe l'ensemble des intervenants sur un territoire.

Je profite également de la présentation de cet amendement pour répondre à M. Collombat.

Il serait, à mon sens, préjudiciable d'obliger à un financement exclusif par l'État puisque, dans cette hypothèse, l'État concentrerait la mission de l'observatoire sur la seule déter-

mination du loyer médian en vue de l'établissement des loyers de référence et il empêcherait que les collectivités locales puissent recourir à ces observatoires pour d'autres missions. C'est ce qui se passe déjà.

Comme je l'avais indiqué lors de la première lecture, en réponse au même amendement, qui avait ensuite été retiré, il ne s'agit en aucune manière, en particulier dans les zones détendues, d'obliger à la création de ces observatoires. C'est une faculté qui est ouverte et qui permettra de mobiliser un outil, éventuellement déjà existant, pour accomplir d'autres missions que celles qui sont strictement destinées à la mise en œuvre du loyer de référence.

Mme la présidente. L'amendement n° 324, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement précise que la compétence réglementaire relative à la fixation des loyers de référence sera exercée, en Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région et non pas dans le département.

Mme la présidente. L'amendement n° 97, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 13

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le loyer médian de référence minoré ne peut être fixé à un montant inférieur au loyer médian de référence diminué de 20 %.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement a été défendu.

Mme la présidente. L'amendement n° 135, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Sur les territoires soumis au présent I, le loyer de base des logements mis en location, dont les consommations énergétiques sont supérieures à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret, est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail dans la limite du loyer médian de référence, minoré de 30 %.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement concerne les très nombreux logements qui sont encore des « passoires énergétiques ». Je signale que 10 % à 15 % des logements sont classés G, soit la note la plus basse en termes de performance énergétique, ce qui correspond à une dépense moyenne en énergie supérieure à 2 200 euros par an. Et la hausse du prix de l'énergie n'est pas près de s'arrêter !

C'est dire que, pour les locataires concernés, les factures énergétiques atteignent des sommets, alourdissant considérablement leurs charges dites incompressibles, sauf à ce qu'ils cessent de se chauffer, ce que certains ménages font en désespoir de cause.

Pour autant, il n'existe aucune obligation pour le propriétaire de faire réaliser des travaux d'isolation. Restent les incitations, et l'une d'elle pourrait s'appuyer sur le montant du loyer. En effet, si, comme nous le proposons, les loyers des logements reconnus comme des « passoires énergétiques » sont fixés à la valeur plancher, les propriétaires souhaitant les augmenter feront les travaux nécessaires à l'amélioration de l'habitat de leurs locataires.

Dans l'attente, ce loyer « réduit » compensera en partie les désagréments subis par les locataires, notamment les désagréments financiers, puisque certains autres ne sont malheureusement jamais compensables : je pense aux maladies contractées du fait de l'humidité chronique liée à la mauvaise isolation de ces appartements, à ces enfants qui déclarent otite sur otite et perdent une partie de leurs capacités d'audition.

À défaut d'obligation, les propriétaires concernés seront sans doute mieux à même de comprendre cette « pression amicale » exprimée en langage financier...

Mme la présidente. L'amendement n° 46 rectifié, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mmes Gourault et Férat et MM. Amoudry, Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« II. – A. – Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors du renouvellement du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré.

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. L'article 3 du projet de loi introduit un nouveau dispositif d'encadrement des loyers, mis en place dans certaines zones tendues dotées d'un observatoire des loyers. Le texte prévoit que, sur ces territoires, les préfets fixeront annuellement par arrêté trois indicateurs de loyer pour chaque catégorie de logements.

En pratique, selon le dispositif précédemment exposé, les indicateurs de loyer déterminés au moment de la conception d'un programme immobilier de logements pourront différer de ceux applicables au stade de l'achèvement du programme, à celui de la mise en vente du logement ainsi qu'à celui de la mise en location des logements neufs. Dans ces conditions, la méconnaissance des indicateurs de loyer lors de la conception d'une opération immobilière n'est pas sécurisante et constitue donc un frein à l'investissement.

Ces dispositions semblent donc contraires aux objectifs énoncés lors de l'adoption du dispositif de réduction d'impôt dit « Duflot », mais surtout à l'objectif de production de 500 000 logements affiché par le Gouvernement.

Le présent amendement vise ainsi à limiter l'application du dispositif d'encadrement des loyers au seul renouvellement du contrat de bail.

Mme la présidente. L'amendement n° 206 rectifié, présenté par MM. Husson, Milon et Longuet, Mmes Bruguière et Boog, MM. Savary, Pierre, Grignon, Houel, Cambon et Lefèvre et Mme Deroche, est ainsi libellé :

Alinéa 14

Après les mots :

logements mis en location

insérer les mots :

, à l'exception des logements neufs,

La parole est à M. René-Paul Savary.

M. René-Paul Savary. Le présent projet de loi prévoit un encadrement de la fixation du loyer initial, sans distinction des logements concernés.

Or les législations précédentes, notamment les lois des 1^{er} septembre 1948, 22 juin 1982 et 6 juillet 1989, ont toujours cantonné l'encadrement des loyers aux logements existants, excluant de leur champ la première location portant sur un logement neuf.

Dans le cas présent, la limitation du premier loyer pour un logement neuf en fonction du loyer médian de référence majoré n'aurait aucun sens, ce loyer médian étant établi par référence à des logements existants.

Il est donc demandé d'insérer cette exclusion dans le texte proposé pour le II. – A de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989.

Mme la présidente. L'amendement n° 17, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 15 à 23

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. En continuité avec les positions que nous avons défendues lors de la première lecture, nous restons opposés à la faculté introduite par l'article 3 de l'instauration de complément de loyer exceptionnel. Il ne s'agit évidemment pas pour nous de faire des cadeaux à des gens qui auraient des moyens importants.

En effet, en l'état de cet article, lorsque le logement présentera des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur, et ce par comparaison avec les logements du même type situés dans le même secteur géographique, un supplément de loyer pourra être requis allant au-delà du loyer de référence majoré.

Certes, ce dispositif est présenté comme dérogatoire. Il n'en reste pas moins que, à nos yeux, cette possibilité pervertit l'idée même d'un encadrement des loyers en raison de la grande marge d'interprétation qu'elle est susceptible d'ouvrir.

Un tel dispositif renforcera également, en bousculant la règle commune, les contentieux locatifs, ce qui ne semble satisfaisant pour aucune des deux parties en cause.

De plus, par cette disposition, des loyers à un niveau exceptionnellement élevé intégreront la base de données des observatoires des loyers : dès lors, tirant fatalement le loyer médian vers le haut, ils entraîneront dans le même mouvement le loyer de référence, alors même que nous souhaitons le faire baisser.

Sur le fond, nous estimons que l'encadrement des loyers prévu par le présent projet de loi, s'il témoigne d'une volonté de régulation que nous approuvons, n'est vraiment pas à la hauteur des enjeux puisqu'il maintient les loyers à un niveau trop élevé.

Pour toutes ces raisons, nous demandons la suppression de ces dispositions.

Mme la présidente. L'amendement n° 333, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 22, première phrase

Remplacer les mots :

du document de non-conciliation

par les mots :

de l'avis

II. – Alinéa 71

Rédiger ainsi cet alinéa :

« À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

III. – Alinéas 76 et 77

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise à clarifier la procédure de conciliation mise en œuvre par la commission départementale de conciliation pour les litiges locatifs relevant de sa compétence.

Mme la présidente. L'amendement n° 47, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Gourault, M. Namy, Mme Férat et MM. Marseille, Amoudry et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 24

Rédiger ainsi cet alinéa :

« III. – Hormis le cas où il est fait application des loyers prévus au titre des articles 199 septviciés et 199 novovicés du code général des impôts, et dans les territoires autres que ceux mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Cet amendement a pour objet d'exclure du dispositif d'encadrement des loyers certains logements dont le loyer est déjà soumis à des règles précises de contrôle. Je pense aux logements qui ont été construits dans le cadre de certains dispositifs fiscaux, notamment du type « Duflo ».

Ces logements font déjà l'objet d'une régulation des loyers dans les zones considérées. À quoi bon les encadrer de nouveau, sauf à freiner l'investissement et, par là même, à diminuer encore la construction de logements ?

Cet amendement permet de rester dans la logique d'incitation fiscale et de sécurité pour les investisseurs que vous avez préconisée, madame la ministre.

Mme la présidente. L'amendement n° 18, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 26 à 53

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

« 3° Après l'article 17, est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :

« *Art. 17-1.* – Dans les territoires mentionnés au I de l'article 17, le loyer ne peut être révisé jusqu'au 1er janvier 2017. Ce moratoire prend effet au lendemain de la promulgation de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Au terme de cette période, l'augmentation éventuelle du loyer ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers ainsi que celle de l'évolution des salaires et des pensions de retraite. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. » ;

La parole est à M. Christian Favier.

M. Christian Favier. Cet amendement répond à un impératif lié à l'urgence. Nous proposons en effet un blocage des loyers par la voie d'un moratoire qui serait mis en place pour une durée de trois ans dans les zones où la crise du logement sévit particulièrement.

Les inégalités en matière d'habitat se creusent fortement. Le coût du logement absorbe près de 40 % du budget des ménages à faibles ressources, alors que la moyenne nationale est de 27 %. Il faut dire que les loyers des foyers les plus modestes ont augmenté de 42 % en dix ans !

Il y a donc bien eu un dérapage des loyers en France ces dernières années, et ce dérapage exige une réponse d'urgence pour les dix millions de personnes qui souffrent aujourd'hui du mal-logement.

Ces trois années de moratoire permettraient de toucher au cœur même des dysfonctionnements qui conduisent au logement cher. En effet, ce qui produit aujourd'hui ce décrochage est principalement lié non seulement à la marchandisation de ce secteur et à la spéculation qui y sévit, mais également au déficit de construction, notamment en matière de logements sociaux.

L'urgence est donc à l'instauration d'un moratoire, mais également à une amélioration des aides à la pierre. Il faut aussi revenir sur la mesure du gel des APL – aides personnalisées au logement –, qui pénalise fortement les locataires et qui suscite un mécontentement extrêmement vif chez tous les locataires depuis qu'ils ont appris que le gel était maintenu jusqu'en octobre prochain.

Telles sont les mesures d'urgence que nous proposons pour une politique publique du logement.

Mme la présidente. L'amendement n° 98, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 29 et 30

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement a été défendu.

Mme la présidente. L'amendement n° 234 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 34, première phrase

Supprimer les mots :

pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Il s'agit de revenir sur une particularité, sinon une incongruité de ce texte, qui prévoit des délais différents pour le bailleur et pour le locataire lorsque l'un ou l'autre décide d'intenter une action en réévaluation ou en diminution du loyer lors du renouvellement du bail : pour l'un, c'est six mois, pour l'autre, cinq mois.

En première lecture, nous avons supprimé cette différence de traitement, mais l'Assemblée nationale a de nouveau modifié le texte, pour des raisons un peu bizarres. Nous persistons à considérer qu'il faut unifier ces délais.

Mme la présidente. L'amendement n° 99, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 54 à 60

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Les alinéas ici visés prévoient que le Gouvernement pourra intervenir pour fixer le montant d'un loyer. Or une autre procédure, prévue à l'alinéa 60, implique la commission départementale. Le fait qu'il puisse y avoir deux interventions publiques visant la même fin me semble contradictoire.

Mme la présidente. L'amendement n° 100, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 60

Après le mot :

conciliation

rédigé ainsi la fin de cet alinéa :

peut être saisie par chacune des parties dans un délai de trois mois. À compter du jour où la commission départementale de conciliation a rendu un avis ou si elle n'a pas rendu d'avis dans un délai de deux mois, chaque partie dispose d'un délai de deux mois pour saisir le juge.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement a été défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements en discussion commune, à l'exception de ceux qu'elle a elle-même déposés ?

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est, bien entendu, défavorable à l'amendement n° 45 qui tend à supprimer le dispositif d'encadrement des loyers.

Elle est également défavorable à l'amendement n° 131, qui vise à réduire la portée du dispositif.

Sur l'amendement n° 233 rectifié, présenté par le groupe RDSE, qui est relatif au financement des observatoires locaux des loyers, la commission souhaite connaître l'avis du Gouvernement.

L'amendement n° 16 rectifié, présenté par nos collègues du groupe CRC, prévoit un dispositif d'encadrement des loyers autre que celui qui est proposé dans le projet de loi, par un plafonnement des loyers, dans les zones tendues, au niveau d'un loyer de référence fixé par rapport aux plafonds du PLS. La commission y est défavorable.

La commission est favorable à l'amendement n° 266 du Gouvernement, qui vise à préciser la méthodologie de fixation des loyers de référence. Ces précisions permettent d'ailleurs d'apporter une réponse à des remarques faites précédemment.

L'amendement n° 97 est contraire au dispositif d'encadrement des loyers prévu par le projet de loi. L'avis est défavorable.

La commission est défavorable à l'amendement n° 135 du groupe écologiste, qui vise à plafonner à 70 % du loyer de référence les loyers des logements présentant une mauvaise performance énergétique. Nous estimons que la mise en œuvre de ce dispositif serait trop complexe et laisserait peut-être place à une trop grande subjectivité.

L'amendement n° 46 rectifié vise à appliquer le dispositif d'encadrement des loyers au seul renouvellement du bail. En cela, il est contraire à l'esprit du dispositif. Par ailleurs, il aboutirait à ce que le loyer soit libre lors de la mise en location, avant de basculer, au terme du premier bail, dans le dispositif d'encadrement. On ne voit pas la cohérence de ce système. L'avis est donc défavorable.

Il en va de même pour l'amendement n° 206 rectifié, qui vise à appliquer le dispositif d'encadrement des loyers aux seuls logements neufs.

Par l'amendement n° 17, nos collègues du groupe CRC entendent supprimer le complément de loyer exceptionnel. La commission ne peut être que défavorable à une telle suppression. Je rappelle que, sur mon initiative, le dispositif a été clairement précisé et encadré. Grâce à Mme Lienemann, il a en outre été prévu que, en cas de contestation, la charge de la preuve incomberait au propriétaire.

L'amendement n° 47 est satisfait par le droit actuel. Le dispositif d'encadrement des loyers ne remet évidemment pas en question l'encadrement des loyers des logements « Duflot » et « Scellier ». La commission souhaite donc le retrait de cet amendement ; à défaut, elle y sera défavorable.

La commission est également défavorable à l'amendement n° 18, qui vise à geler les loyers pendant trois ans dans les zones tendues.

Elle émet un avis défavorable sur l'amendement n° 98, qui supprime le délai d'un an dont disposent les bailleurs pour manifester leur volonté d'appliquer la révision du loyer.

La commission souhaite le retrait de l'amendement n° 234 rectifié, présenté par M. Collombat. Les délais différenciés dont disposent les bailleurs et les locataires pour proposer un nouveau loyer au moment du renouvellement du bail sont justifiés par la volonté d'éviter les « congés sanctions » qui seraient signifiés à des locataires souhaitant une diminution du loyer.

La commission est défavorable à l'amendement n° 99, qui remet en cause l'équilibre du dispositif d'encadrement des loyers.

Enfin, elle est défavorable à l'amendement n° 100, qui tend à fixer un délai pour la saisine du juge en cas de contestation de l'application du décret sur l'encadrement des loyers dans les zones tendues. On ne peut pas fixer un délai pour contester l'application d'un décret.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je partage globalement l'avis de M. le rapporteur, faisant miennes les raisons qu'il a invoquées.

Je m'attarderai seulement sur l'amendement n° 233 rectifié, qu'a défendu M. Collombat et sur lequel la commission a souhaité connaître l'avis du Gouvernement.

Cet amendement vise à faire financer les observatoires exclusivement par l'État.

M. Pierre-Yves Collombat. Non !

Mme Cécile Duflot, ministre. Alors, j'ai dû mal comprendre votre amendement...

Il est évident que les observatoires seront financés par l'État, notamment pour leur permettre d'exercer les missions nécessaires à l'encadrement des loyers dans les zones tendues prévu par le présent projet de loi.

En revanche, il est vivement souhaité que les observatoires aient une vocation partenariale et qu'ils s'appuient sur des initiatives locales, accompagnées conjointement par l'État et les collectivités locales. De nombreux observatoires pilotes sont déjà en place, les collectivités locales ayant souhaité que les observatoires existants acquièrent ce statut.

Les observatoires ont d'autres fonctions, tel le suivi du programme local de l'habitat, qui sont utiles aux collectivités locales. Il est donc logique que ces dernières contribuent à leur financement. Il serait préjudiciable qu'elles soient exclues du dispositif.

Voilà pourquoi, monsieur Collombat, je vous demande de retirer votre amendement, en vertu de la lecture que j'en ai faite, mais peut-être celle-ci est-elle erronée.

Enfin, le Gouvernement est favorable aux amendements n° 324 et 333, présentés par la commission.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 45. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 131.

M. Philippe Dallier. J'ai un peu de mal à comprendre pourquoi la commission aussi bien que le Gouvernement ont émis un avis défavorable sur cet amendement.

Pour déterminer le loyer médian, il faut bien comparer des choses comparables entre elles ! À partir du moment où l'on inclut les loyers conventionnés, on fausse quelque peu la comparaison. S'il y a un loyer conventionné, c'est que le

propriétaire a bénéficié d'un avantage en contrepartie duquel il s'est engagé à fixer un loyer plus bas que celui du marché.

Le bon sens voudrait qu'on ne compare que des logements relevant du même registre.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, j'ai déjà répondu, me semble-t-il, à cette question.

Les logements conventionnés, qui relèvent de l'APL, font l'objet d'une convention avec l'État. Ce sont des logements HLM et ils sont donc exclus du champ de l'encadrement des loyers. En effet, leur spécificité tient au fait que les loyers font l'objet d'une fixation administrative : ils n'ont donc pas à être encadrés.

Pour ce qui concerne le conventionnement par l'Agence nationale de l'habitat, l'ANAH, on est bien dans le domaine privé. Le conventionnement donne droit à des aides pour réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat.

Cet amendement est donc en partie satisfait et, pour le reste, il ne me paraît pas pertinent.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 131.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote sur l'amendement n° 233 rectifié.

M. Pierre-Yves Collombat. Madame la ministre, j'ai dû mal m'exprimer lorsque j'ai présenté cet amendement. Il ne tend pas à prévoir le financement exclusif des observatoires par l'État. Nous le savons, ces derniers remplissent en effet d'autres tâches que la détermination du loyer médian et il est logique que les collectivités apportent leur pierre à l'édifice.

Ce que j'ai voulu dire, c'est qu'il est tout de même assez paradoxal, au moment où le nombre d'observatoires va augmenter – dans certains cas parce que ce sera obligatoire, dans d'autres parce que ce sera souhaité –, que l'on prévoit non pas une augmentation de l'enveloppe de l'aide, mais, du fait de la reconduction pure et simple de cette enveloppe, une diminution du financement accordé à chaque observatoire.

C'est ce genre de petites choses qui instillent une méfiance quant aux intentions de l'État. Nous avons déjà eu, ce matin, une discussion à ce sujet.

Mon amendement vise simplement à ce que l'État contribue au financement de chaque observatoire dans la même proportion qu'actuellement.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Je comprends votre souci, monsieur Collombat, mais la rédaction de l'amendement pourrait laisser croire que le financement des observatoires relève exclusivement de l'État. Je vous propose donc de rectifier votre amendement en ajoutant le mot « notamment », de manière que le début de la phrase que vous souhaitez introduire se lise ainsi : « Leur financement est assuré notamment par des contributions ou subventions de l'État... ». Cela permettrait d'inscrire dans la loi l'engagement de l'État dans le financement, comme vous le souhaitez, mais sans le rendre pour autant exclusif.

Mme la présidente. Monsieur Collombat, que pensez-vous de la suggestion de Mme la ministre ?

M. Pierre-Yves Collombat. Je l'accepte et je rectifie mon amendement en ce sens, madame la présidente.

Mme la présidente. Je suis donc saisie d'un amendement n° 233 rectifié *bis*, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, et ainsi libellé :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Leur financement est assuré notamment par des contributions ou subventions de l'État, dans la limite de l'enveloppe prévue à cet effet dans le cadre de la mission « Égalité des territoires, Logement et Ville ».

Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. En général, la commission n'aime guère l'adverbe « notamment », mais, en l'espèce, elle fera une exception ! *(Sourires.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 233 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 16 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 266.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 324.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 97.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 135.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 46 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. René-Paul Savary, pour explication de vote sur l'amendement n° 206 rectifié.

M. René-Paul Savary. Monsieur le rapporteur, je n'ai pas très bien saisi votre explication au sujet de cet amendement, ou du moins ai-je cru comprendre que la commission y était défavorable au motif qu'il tendait à réserver l'encadrement des loyers aux logements neufs. Or c'est l'inverse que nous proposons : nous souhaitons que les logements neufs ne soient pas pris en compte dans le calcul du loyer médian, car ils ne doivent pas être intégrés parmi les logements auxquels le loyer de référence a vocation à s'appliquer.

Non seulement notre proposition est tout à fait cohérente au regard de la méthode d'établissement du loyer médian de référence, mais elle serait incitative pour les investisseurs en ce qu'elle leur offrirait une certaine liberté pour la fixation du montant du loyer. S'il est trop élevé, ils ne parviendront pas à trouver de locataire, et l'affaire sera réglée. Ils devraient naturellement en arriver à fixer un loyer approchant du loyer médian.

Mme la présidente. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Savary, je vous prie de m'excuser : j'ai effectivement commis un lapsus. Pour autant, l'avis de la commission reste défavorable !

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Sans revenir sur le débat général relatif à l'encadrement des loyers, je redis que le Gouvernement est défavorable à cet amendement pour la bonne et simple raison que l'objectif du dispositif d'encadrement est d'organiser la contention des loyers.

Vous avez été plusieurs à évoquer la main invisible du marché qui permettrait de trouver les bons niveaux en matière de loyers et, plus généralement, d'immobilier. Or la démonstration est faite depuis trente ans que, en France, c'est l'exact inverse qui se produit : nous avons assisté à la mise en place d'une rente foncière et à sa stabilisation à un niveau très élevé. L'immobilier est, depuis des décennies, le placement le plus rentable en France.

Cette situation a un impact très fort à la fois sur la qualité de vie de nos concitoyens et sur la compétitivité de notre économie. En l'absence de régulation, l'épargne étant ainsi orientée vers des placements non productifs, elle s'est trouvée en quelque sorte stérilisée. De plus, cela a très largement contribué à freiner la mobilité résidentielle. En effet, la fixation libre des loyers a conduit à un renchérissement du foncier – très nuisible à la construction de logements neufs – puisque le prix du foncier n'est lui-même soumis à aucune régulation.

Dès lors, ce serait une erreur funeste que de ne pas intégrer les logements neufs dans le dispositif.

Sur ce sujet, je vous invite à lire les travaux du sociologue Loïc Bonneval, qui a réalisé une étude extrêmement intéressante sur quelques dizaines d'immeubles lyonnais du milieu du XIX^e siècle jusqu'au milieu du XX^e siècle. Cette étude porte sur le lien entre rentabilité de l'investissement locatif, encadrement des loyers et entretien du bien : elle démontre que, contrairement à ce que l'on peut croire, il n'y a pas de corrélation entre ces trois paramètres. L'encadrement des loyers n'implique donc pas nécessairement faiblesse de l'investissement locatif et défaut d'entretien des bâtiments.

Je vous recommande donc de vous pencher sur les travaux, remarquables et extrêmement bien documentés, de cet universitaire lyonnais : ils montrent que l'on nous a intoxiqués avec l'idée que la dérégulation totale de l'immobilier ne pouvait qu'avoir des effets positifs. L'étude de Loïc Bonneval fait apparaître de manière particulièrement lumineuse qu'il s'est produit exactement le contraire en France !

Je signale au passage que la loi de 1948, dont il a été question tout à l'heure, n'était pas une loi d'encadrement des loyers : c'était une loi d'ouverture et de déblocage des loyers.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 206 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 17.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 333.

(L'amendement est adopté.)

M. Henri Tandonnet. Je retire l'amendement n° 47, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 47 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 18.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 98.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Monsieur Collombat, l'amendement n° 234 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre-Yves Collombat. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 234 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 99.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 100.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 235 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 88

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après la première phrase, sont insérées trois phrases ainsi rédigées :

« Les dépôts de garantie relatifs aux baux d'habitation sont consignés auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts produits par les dépôts de garantie abondent les fonds de solidarité pour le logement. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent alinéa, notamment les modalités de récupération des dépôts de la part des locataires et des bailleurs. » ;

– après le mot : « versé », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigé : « à la Caisse des dépôts et consignations » ;

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Je vais encore vous parler d'argent ! *(Sourires.)*

Cet amendement vise à centraliser tous les dépôts de garantie versés par les locataires à la Caisse des dépôts et consignations, ce qui, compte tenu des masses en jeu, permettrait de dégager chaque année des intérêts d'un montant non négligeable : de l'ordre de 100 millions ou 150 millions d'euros.

L'application de cette mesure soulève certes un certain nombre de difficultés, mais les sommes en question contribueraient au financement des fonds de solidarité pour le logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Collombat, les membres de la commission des affaires économiques sont assez nombreux à souscrire au principe d'une telle procédure, à tel point que nous en avons étudié la faisabilité. Malheureusement, il semble que sa mise en place serait extrêmement longue et compliquée.

En conséquence, je sollicite le retrait de votre amendement, même si, sur le fond, cette proposition me paraît très intéressante. Hélas, pour l'heure, elle n'est vraiment pas envisageable !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'intervention d'un tiers de confiance dans la procédure d'encaissement et de restitution du dépôt de garantie est une possibilité intéressante. Nous avons déjà eu un débat sur ce sujet, et je sais que de nombreux parlementaires y sont très attachés.

C'est la raison pour laquelle a été introduit l'article 3 *bis*, prévoyant la remise d'un rapport au Parlement sur la question, qui n'est pas totalement clarifiée à ce stade. Ce rapport sera l'occasion de faire un point très précis sur le caractère opérationnel, ou non, du dispositif. Il permettra d'examiner à fond l'ensemble des difficultés qu'un tel dispositif serait susceptible de poser et de procéder à une évaluation de son coût. En effet, une interrogation subsiste quant à la possibilité de financer, par les intérêts nés des placements, les coûts assez importants engendrés par la gestion, l'encaissement et le décaissement de ces placements.

Par conséquent, monsieur Collombat, je sollicite le retrait de votre amendement.

Mme la présidente. Monsieur Collombat, l'amendement n° 235 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre-Yves Collombat. En vérité, je ne suis pas totalement convaincu qu'il soit si difficile de mettre en œuvre une telle mesure. Au reste, des dispositifs similaires existent déjà !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Et le coût ?

M. Pierre-Yves Collombat. Le coût ? S'il s'agit de rétribuer grassement la Caisse des dépôts, évidemment, ça coûtera quelque chose ! Mais on peut aussi obtenir d'elle qu'elle le modère, ce coût !

Je veux bien reconnaître qu'une telle disposition pose un certain nombre de problèmes pratiques et que son adoption mérite éventuellement d'être différée, mais il ne me semble pas impossible d'avancer sur ce sujet : les intérêts produits représenteraient une masse d'argent non négligeable, qui viendrait abonder les fonds de solidarité pour le logement.

Je ne sens pas un grand enthousiasme dans cet hémicycle quand il s'agit de demander leur participation aux banquiers... (*Rires sur les travées du groupe socialiste.*) Pour ma part, cela me plairait beaucoup !

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Monsieur Collombat, ne croyez pas que nous ayons l'intention de laisser enterrer cette idée : nous sommes un certain nombre à mener ce combat, à vos côtés, depuis de longues années !

Madame la ministre, l'idée du rapport est bonne, à condition que ce dernier soit remis dans des délais raisonnables. J'espère que nous pourrions être éclairés avant l'examen du prochain projet de loi de finances sur le coût éventuel d'une telle mesure, ce qui nous permettra de revenir alors sur ce sujet très important. En effet, l'usage qui est fait du dépôt de garantie et le temps que prend sa restitution sont fortement contestés par nos concitoyens.

M. Claude Dilain, rapporteur. Oui !

Mme la présidente. Monsieur Collombat, que décidez-vous, finalement ?

M. Pierre-Yves Collombat. Je retire l'amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 235 rectifié est retiré.

L'amendement n° 19, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 98 à 104

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

10° L'article 22-1 est ainsi rédigé :

« Art. 22-1. - Le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur que s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. »

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Le présent amendement vise à mettre fin à la possibilité, pour les bailleurs, d'exiger de leurs locataires d'apporter une caution au bail.

Certes, l'article 22-1 de la loi de 1989 prévoit que le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire. Toutefois, cette disposition n'est pas sans incidence sur les personnes aux revenus modestes. En effet, le bailleur est alors amené à demander des revenus importants en guise de garantie pour répondre aux exigences de son assureur. Or il est difficile, voire impossible de trouver un logement lorsque le propriétaire exige des revenus avoisinant trois fois ou plus le prix du loyer !

De plus, avec la mise en place de la GUL, le maintien de la caution à bail sera nécessairement source de discrimination entre les locataires, alors même que les impayés de loyer vont être garantis par l'État.

C'est pourquoi nous proposons un mécanisme de cautionnement public : puisque la GUL protégera les propriétaires *via* un financement public, pourquoi ne pas envisager, par une sorte de parallélisme des formes, une caution publique pour les locataires ?

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Le Cam, nous avons suffisamment parlé de la difficulté juridique que pose la suppression de la caution pour que je me lance dans une nouvelle démonstration. Je sollicite simplement le retrait de votre amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. Gérard Le Cam. Je retire l'amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 19 est retiré.

L'amendement n° 271 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 106

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. J'avais présenté, en première lecture, un amendement ayant le même objet ; j'avais, alors accepté de le retirer. Je le représente aujourd'hui, mais en le plaçant à un autre endroit du texte.

Cet amendement vise à mettre un terme à certaines pratiques abusives, consistant, pour certaines agences, à imposer à l'un des parents du signataire du bail d'être cocontractant, faute de quoi le dossier du candidat potentiel n'est pas retenu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Dallier, les abus que vous dénoncez existent bel et bien.

Toutefois, je me demande – nous en avons déjà parlé – s'il n'est pas absolument nécessaire, dans certaines situations, qu'il y ait une cosignature : par exemple, si les personnes appelées à cosigner habitent réellement dans le logement qui fait l'objet du bail.

Par conséquent, je propose que l'on voie, d'ici à la commission mixte paritaire, si l'adoption de votre amendement n'est pas de nature à créer des problèmes. Pour l'heure, au nom de la commission, j'émetts un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement m'inspire, à moi aussi, quelques réserves. Considérant l'avis de la commission, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 271 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 3, modifié.

(L'article 3 est adopté.)

.....

Article 4

① Après le titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un titre I^{er} *bis* ainsi rédigé :

② « TITRE I^{er} BIS

③ « **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE**

④ « Art. 25-3. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2 de la présente loi.

⑤ « Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

⑥ « Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

⑦ « Le présent titre ne s'applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

⑧ « Art. 25-4 à 25-7. – *(Non modifiés)*

⑨ « Art. 25-8. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

⑩ « Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

⑪ « Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

⑫ « Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail 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.

⑬ « À 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 ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le 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.

⑭ « En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier le motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article.

⑮ « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

⑯ « Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

⑰ « À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

⑱ « Art. 25-9. – I. – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers de référence définis au I de l'article 17 de la

présente loi, en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers médians constatés par l'observatoire local des loyers.

- 19 « Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.
- 20 « II. – Le présent article n'est pas applicable aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c de l'article 261 D du code général des impôts.
- 21 « III. – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.
- 22 « Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations.
- 23 « Art. 25-10 et 25-11. – (Non modifiés)

Mme la présidente. L'amendement n° 236 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 7

Compléter cet alinéa par les mots :

, à l'exception de l'article 25-9

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Cet amendement concerne les logements loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et les locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Il est bien évident que ces situations sont tout à fait particulières. Dès lors, il est justifié qu'on les exclue du champ d'application de certaines dispositions du présent article.

Il reste qu'il y a de véritables abus : les saisonniers travaillant nécessairement pendant la haute saison, ils doivent, pour se loger, acquitter des loyers élevés. C'est pourquoi nous proposons que s'appliquent à eux les dispositions de l'article 4 relatives à l'encadrement des loyers : c'est le moins que le projet de loi puisse prévoir pour ces travailleurs !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Le fait que les logements de fonction non meublés tombent sous le coup de la procédure d'encadrement des loyers me paraît tout à fait normal. Or votre amendement, monsieur Collombat, concerne les logements de fonction meublés.

Je suis plutôt d'accord avec son objet mais, jusqu'à présent, ces logements n'étaient pas visés par la loi de 1989.

La commission sollicite l'avis du Gouvernement ; si ce dernier nous dit qu'il n'y a pas de problème, elle émettra un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Collombat, votre amendement touche un vrai sujet.

L'encadrement des loyers a été pensé comme devant s'appliquer aux baux de la loi de 1989 et, à ce stade, il ne me paraît pas adapté aux locations des travailleurs saisonniers.

Il y a deux raisons à cela. D'une part, le dispositif d'encadrement des loyers s'intègre dans le régime juridique des baux d'habitation, dont sont exclues les locations de ce type, qui constituent un élément accessoire du contrat de travail. D'autre part, ces locations étant de très courte durée, elles sont évidemment peu compatibles avec le mécanisme de recours mis en place pour l'encadrement des loyers.

J'ajoute que la question des conditions de vie des travailleurs saisonniers me semble mériter un traitement plus global : on ne peut aborder la question du logement de ces travailleurs sans évoquer le contrat de travail, dont le logement est souvent, je le répète, un élément accessoire. (M. Claude Dilain, rapporteur, opine.)

J'ai déjà eu l'occasion de dire que nous devons nous pencher avec attention sur la question du logement des travailleurs saisonniers dans les zones touristiques ou agricoles, mais je ne pense pas, monsieur Collombat, que le dispositif d'encadrement des loyers tel que nous l'avons prévu réponde à cette préoccupation.

Par conséquent, le Gouvernement sollicite le retrait de l'amendement.

Retenez cependant que je m'engage à travailler sur cette question du logement des travailleurs saisonniers.

Mme la présidente. Monsieur Collombat, l'amendement n° 236 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre-Yves Collombat. Madame la présidente, si j'admets volontiers qu'il s'agit de situations très particulières, je ne vois pas pourquoi la régulation du montant des loyers ne pourrait pas s'appliquer à ces logements, dans la mesure où les abus sont manifestes.

En l'espèce, le problème est humain, mais aussi économique. En renvoyer la résolution à une circonstance ultérieure revient à laisser la situation en état, c'est-à-dire le recours au système D. Malheureusement, peu d'employés saisonniers ont la chance d'avoir un bon patron, qui se préoccupe de leurs conditions de logement !

Très sincèrement, je ne vois pas ce qui interdit l'extension aux logements occupés par les saisonniers le dispositif d'encadrement des loyers que nous sommes en train de créer.

M. Claude Dilain, rapporteur. Ce n'est pas un loyer, c'est un complément de salaire !

M. Pierre-Yves Collombat. Si l'usage devait révéler des problèmes, on pourrait toujours y apporter des modifications !

Il y a là un vrai problème à régler, raison pour laquelle je maintiens mon amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 236 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 267, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. 25-9. – I. – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au I de l'article 17 de la présente loi pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement vise à préciser et encadrer les modalités de détermination des loyers de référence, de référence majoré et de référence minoré, nécessaires à la mise en œuvre de l'encadrement des loyers pour les logements meublés.

C'est le même amendement de précision que celui que j'ai présenté précédemment à l'article 3 applicable au contrat de location des locations nues. Il modifie certaines dispositions relatives à l'encadrement des loyers des logements meublés et précise la rédaction actuelle du projet de loi en encadrant plus strictement les modalités de fixation des loyers de référence applicables aux logements meublés par le préfet de département. À cet effet, il prévoit que les loyers de référence sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis pour les logements nus, qui correspond à la situation d'ameublement.

Cet amendement précise les modalités selon lesquelles est calculée cette majoration en la fondant sur la prise en compte du différentiel de loyers constaté entre les loyers des logements nus et ceux des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Les précisions apportées par cet amendement permettent de clarifier le dispositif en fixant dans la loi les conditions d'exercice de la compétence réglementaire du préfet en matière de détermination des loyers de référence.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'une précision utile pour l'encadrement des loyers de logements meublés. L'avis est donc favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 267.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 325, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 325.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4, modifié.

(L'article 4 est adopté.)

.....

Article 4 quater (Suppression maintenue)

Mme la présidente. L'amendement n° 69 rectifié *bis*, présenté par Mmes Procaccia, Boog, Bruguière, Deroche, Debré, Giudicelli et Cayeux, MM. Milon, Savary, Cardoux, Laménie et Pinton, Mme Lamure et MM. Lenoir, Retailleau, Dulait, Bécot, Pierre, Houel, Cambon et J. Gautier, est ainsi libellé :

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Toute personne qui pratique la promotion en ligne de biens immobiliers à usage d'habitation, locatifs ou non, est tenue d'afficher une information loyale, claire et transparente sur la surface habitable prévue au titre de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les outils de recherche en ligne et les résultats filtrés ne peuvent faire apparaître une autre surface que celle indiquée au premier alinéa.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement, qui avait fait consensus lors de sa discussion en première lecture au Sénat, a été supprimé par l'Assemblée nationale. Il tend pourtant à éviter les tromperies qui peuvent se trouver sur les sites internet.

Il est proposé d'obliger les promoteurs en ligne de faire figurer sur les annonces la surface habitable dite « Carrez », et pas une autre.

J'espère que le Sénat ne se déjugera pas par rapport à son premier mouvement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Ce dispositif, qui avait été adopté ici sur l'initiative de Mme Procaccia, a en effet été supprimé à l'Assemblée nationale. Avant de me prononcer, je souhaite connaître l'avis du Gouvernement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Il me semble que ce dispositif ne peut pas couvrir l'ensemble des biens à la location puisque la loi de 1965 ne traite pas de la même manière les lots de copropriété et les maisons individuelles.

Je demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement ne concerne pas les maisons individuelles, madame la ministre, dans la mesure où l'obligation d'afficher la surface habitable « Carrez » ne s'y applique pas : elle vise uniquement les logements collectifs.

Mme Cécile Duflot, ministre. Pardonnez-moi, madame la sénatrice, mais vous faites bien mention, dans cet amendement, de « biens immobiliers à usage d'habitation ».

Mme Élisabeth Lamure. Il me semble que l'on comprend bien qu'il s'agit des logements qui sont soumis à la loi Carrez. Implicitement, il ne peut donc s'agir que de logements collectifs, non de maisons individuelles.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Ne pourrait-on réserver cet amendement ?

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Lamure, soit vous faites référence à la loi Carrez, et il ne peut alors être question que de lots de copropriété, soit vous souhaitez viser l'ensemble des biens immobiliers à usage d'habitation, en y incluant les maisons individuelles, et la loi Carrez ne s'applique alors pas.

Je m'en remets à la sagesse du Sénat, tout en faisant confiance aux députés et aux sénateurs qui se réuniront au sein de la commission mixte paritaire pour trouver une rédaction permettant de rendre la disposition que vous proposez applicable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 69 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 4 *quater* est rétabli dans cette rédaction.

Article 5

- ① L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est ainsi modifié :
- ③ *a)* Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12 et 15 à 18, le 1° de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne... *(le reste sans changement)*. » ;
- ④ *b)* Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. » ;
- ⑤ *c)* Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
« Les neuvième à dix-neuvième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire. » ;
- ⑥ *d)* *(Supprimé)*
- ⑦ 2° Au II, après la référence : « 3 », est insérée la référence : « , 3-1 » ;
- ⑧ 3° Le III est ainsi modifié :
- ⑨ *a)* Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1, les articles 17-2 et 18 et le premier... *(le reste sans changement)*. » ;

⑩ *b)* Au troisième alinéa, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « neuvième à dix-neuvième » et les mots : « lorsque le congé émane du locataire » sont supprimés ;

⑪ *c)* Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé : « L'article 16, le I de l'article 17-1, l'article 18, le 1° de l'article 20 et les cinq... *(le reste sans changement)*. » ;

⑫ 4° et 5° *(Supprimés)*

⑬ 6° Le début du V est ainsi rédigé :

⑭ « V. – Les articles 10, 15, à l'exception des neuvième à dix-neuvième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas... *(le reste sans changement)*. » ;

⑮ 7° Au premier alinéa du VI, les mots : « en application de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « en application des articles 17, 17-1 et 17-2 » ;

⑯ 8° Le VII est ainsi modifié :

⑰ *a)* Au premier alinéa, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1997, » sont supprimés ;

⑱ *b)* Au second alinéa, les références : « des *a, b, c* et *d* de l'article 17, des articles 18 et 19 et du premier alinéa de l'article 20 » sont remplacées par les références : « de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2 et 18 et du 1° de l'article 20 » et, après la référence : « titre IV », est insérée la référence : « du livre IV ». – *(Adopté.)*

Article 5 bis *(Non modifié)*

① I. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 4 ainsi rédigée :

② « Section 4

③ « *La résidence universitaire*

④ « Art. L. 631-12. – La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. À titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

⑤ « Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

⑥ « Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

⑦ « Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

⑧ « L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences universitaires. »

⑨ II. – *(Non modifié)*

Mme la présidente. L'amendement n° 329, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 9, deuxième alinéa du II (non modifié), seconde phrase

Remplacer les mots :

le I de

par les mots :

les neuvième à dix-neuvième alinéas du I de

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 329.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 5 bis, modifié.

(L'article 5 bis est adopté.)

.....

Article 6 ter

- ① La section 2 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :
- ② 1^oA (*nouveau*) L'article L. 631-7 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.
- ④ « Les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ne peuvent pas être considérés comme des locaux destinés à l'habitation au sens du présent article. » ;
- ⑤ 1^o Après l'article L. 631-7, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. L. 631-7-1 A.* – Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.
- ⑦ « La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de ces autorisations temporaires, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

⑧ « Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

⑨ « Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2^o du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

⑩ « Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 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, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. » ;

⑪ 2^o Le premier alinéa de l'article L. 631-9 est ainsi rédigé :

⑫ « Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal. »

Mme la présidente. L'amendement n° 318, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il convient de supprimer l'alinéa 3, qui est satisfait par l'article L. 631-7-1.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 318.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 237 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéas 4 et 6

Remplacer les mots :

de courtes durées

par les mots :

des durées inférieures à trois mois

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. L'article 6 *ter* soumet à autorisation préalable pour changement d'usage les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Il convient de distinguer la location meublée saisonnière à la nuitée ou à la semaine, destinée principalement aux touristes, de la location meublée temporaire, de plusieurs mois, pour répondre à des situations d'urgence – divorce, traitement médical de longue durée, etc. – ou à des obligations professionnelles, culturelles ou universitaires.

Cet amendement vise donc à préciser la notion de « courtes durées » de manière que les locaux meublés loués pour une durée supérieure à trois mois soient considérés comme des locaux d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et non comme des locaux destinés à une activité touristique, qu'il convient de mieux contrôler dans les grandes villes.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous avons déjà eu ce débat en première lecture. La commission considère que l'introduction de la notion de bail de trois mois est dangereuse et pourrait entraîner des dérives.

Par ailleurs, la notion de courtes durées ne figure pas seulement dans l'alinéa 6 de cet article, mais aussi dans l'article 6 *sexies* du projet de loi.

Je demande donc le retrait de cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La notion de courtes durées figure également dans le code du tourisme. Nous avons d'ailleurs travaillé en bonne coordination sur ces questions avec ma collègue Sylvia Pinel, ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme.

Il me semble raisonnable de conserver des rédactions identiques dans les deux codes. Je souhaite donc le retrait de cet amendement.

M. Pierre-Yves Collombat. Je retire l'amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 237 rectifié est retiré.

L'amendement n° 67, présenté par M. Yung, Mme Lepage et M. Leconte, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue l'habitation unique en France d'un ressortissant français établi hors de France, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. » ;

La parole est à M. Jean-Yves Leconte.

M. Jean-Yves Leconte. Le présent amendement tend à permettre aux Français résidant à l'étranger de louer pour de courtes périodes leur habitation unique en France sans avoir à obtenir d'autorisation préalable.

En effet, nombre de nos compatriotes résidant à l'étranger ne disposent pas de revenus importants et ont besoin de conserver une habitation en France. Sans les revenus qu'ils

peuvent percevoir de la location de ce logement, ils se retrouveraient en grande difficulté pour continuer à mener leur vie professionnelle.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous avons ce débat avec M. Leconte depuis plusieurs mois.

La commission n'est pas favorable à cet amendement. S'il s'agit de personnes expatriées ponctuellement, pour des raisons professionnelles, cet amendement est pleinement satisfait par la définition de la résidence principale.

Je vous rappelle les termes de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 dans la rédaction proposée par l'article 1^{er} du projet de loi : « La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé, ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. »

En revanche, s'il s'agit d'expatriés pour une longue durée, je ne vois pas pourquoi le législateur créerait une dérogation à l'autorisation préalable au changement d'usage.

D'une part, s'ils souhaitent louer le logement en meublé résidence principale, avec des baux d'un an, le dispositif d'autorisation préalable au changement d'usage n'est pas applicable.

D'autre part, le texte n'interdit pas la location en meublé touristique. Il impose simplement une autorisation préalable dans les villes où elle est applicable, essentiellement Paris et les villes de plus de 200 000 habitants, auxquelles s'ajoutent les communes de la petite couronne. Je rappelle que la situation dans certaines grandes villes, notamment à Paris, est particulièrement inquiétante.

Je demande donc le retrait de cet amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Les arguments présentés par le rapporteur sont très pertinents. Il n'y a objectivement aucune raison justifiant de faire exception à la règle générale pour les expatriés.

L'ensemble du dispositif législatif tel qu'il existe couvre en effet parfaitement les différents cas de figure : soit le logement meublé pour un bail d'un an, soit le logement en baux touristiques avec une rotation plus importante, qui implique une gestion et donc la disponibilité d'une personne sur place. À ce titre, il n'est pas justifié de prévoir un traitement différencié pour les expatriés.

En conséquence, l'avis du Gouvernement est défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Leconte, l'amendement n° 67 est-il maintenu ?

M. Jean-Yves Leconte. Compte tenu des explications qui viennent de m'être fournies par le rapporteur, lequel a invoqué le cadre plus général de la définition de l'habitation principale, qui permet d'élargir la question non seulement aux Français résidant à l'étranger mais aussi aux personnes qui chercheraient un emploi loin de leur unique habitation située en France, je retire cet amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 67 est retiré.

L'amendement n° 147, présenté par M. César, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« En l'absence de délibération du conseil municipal, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour louer un seul local à usage d'habitation ne constituant pas la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 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, pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, si ce local est situé dans une autre région que celle dans laquelle le loueur possède sa résidence principale et que les périodes de mise en location n'excédant pas six mois en journées cumulées par année civile. » ;

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement tend à permettre à tout propriétaire, sous certaines conditions, de louer pour de courtes durées une seule résidence secondaire ou un pied-à-terre, le temps que les conseils municipaux s'emparent de cette question et ajustent ou restreignent, s'ils le souhaitent, l'encadrement des locations temporaires.

Ainsi, à défaut de délibération, et dans le souci d'une meilleure régulation de la location meublée de courte durée, l'exonération du régime de changement d'usage ne devra concerner, par propriétaire et en dehors de la résidence principale, qu'une seule résidence secondaire ou pied-à-terre, situé dans une autre région que celle de la résidence principale. Par ailleurs, les périodes de mise en location ne devront pas excéder six mois en journées cumulées par année civile. Ces périodes seront précisées dans le cadre de la déclaration préalable effectuée en mairie.

Cette disposition permettra ainsi de limiter l'intérêt financier d'un « pur investissement » et d'éviter les abus.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission a donné un avis favorable sur cet amendement pertinent.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Deux sujets sont abordés dans cet amendement.

D'une part, il s'agit de prévoir l'exonération d'autorisation de changement d'usage en l'absence de délibération du conseil municipal. Si aucune délibération n'a été adoptée, la disposition ne s'applique pas. Il n'est donc pas nécessaire de le préciser dans la loi.

D'autre part, les périodes de mise en location ne doivent pas excéder six mois en journées cumulées par année civile et le local doit être situé dans une autre région que celle dans laquelle le loueur possède sa résidence principale. Une telle disposition ouvre, dans l'application du dispositif, une trappe à complexité qui me semble tout à fait inutile et en altérerait la lisibilité.

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

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Pourquoi la résidence secondaire doit-elle obligatoirement être située dans une autre région que celle de la résidence principale ? S'il s'agit d'une location saisonnière, on peut imaginer que le local loué se trouve au bord de

la mer et que le propriétaire réside dans la région Rhône-Alpes. Quelqu'un qui habite dans la Sarthe, par exemple, peut vouloir louer ou prêter un appartement situé à La Baule ! Je ne comprends pas très bien le sens de cette précision.

M. Claude Dilain, rapporteur. Elle est destinée à éviter les abus !

Mme la présidente. La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote.

Mme Élisabeth Lamure. Il est précisé que l'exonération du régime de changement d'usage ne devra concerner qu'une seule résidence secondaire située dans une autre région que celle de la résidence principale. Il s'agit évidemment d'éviter que puissent être louées de fausses résidences secondaires. Je pense que M. le rapporteur a bien compris de quoi il retournait.

M. Claude Dilain, rapporteur. Oui !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 147.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 6 ter, modifié.

(L'article 6 ter est adopté.)

.....

Article 6 sexies (Non modifié)

- ① Après l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-7-1 B ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 631-7-1 B. – Si l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété souhaite que soit soumise à son accord préalable, à la majorité définie à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage, elle le décide à la majorité de l'article 25 de la même loi.
- ③ « Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'autorisation temporaire mentionnée à l'article L. 631-7-1 A.
- ④ « Le premier alinéa du présent article s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble, défini à l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. »

Mme la présidente. L'amendement n° 101, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Afin de simplifier les procédures, nous proposons de supprimer la disposition prévoyant que le changement d'usage d'un local destiné à l'habitation doit être soumis à l'accord préalable de l'assemblée générale des copro-

priétaires. Cette lourdeur rend difficiles les demandes de changement d'usage pour un logement qui est destiné à la location meublée temporaire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous avons longuement débattu de cette question en première lecture. Pour toutes les raisons qui ont déjà été énoncées, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 101.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 6 *sexies*.

(L'article 6 sexies est adopté.)

.....

Chapitre II

METTRE EN PLACE UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

Article 8 *(précédemment examiné)*

Mme la présidente. Je rappelle que l'article 8 a été examiné ce matin par priorité.

Chapitre III

RENFORCER LA FORMATION, LA DÉONTOLOGIE ET LE CONTRÔLE DES PROFESSIONS DE L'IMMOBILIER

Article 9

- ① I. – Le titre I^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 1^{er} est ainsi modifié :
- ③ *aa)* Au 1°, après le mot : « vente, », sont insérés les mots : « la recherche, » ;
- ④ *a)* Au 4°, après le mot : « immobilières », sont insérés les mots : « ou de sociétés d'habitat participatif » ;
- ⑤ *a bis)* Le 7° est complété par les mots : « ou à la vente de fonds de commerce » ;
- ⑥ *b)* Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :
- ⑦ « 9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;
- ⑧ 2° L'article 1^{er}-1 est ainsi modifié :
- ⑨ *a)* Au début, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « Pour l'application de la présente loi :
- ⑪ « 1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ; »
- ⑫ *b)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 2° » ;

⑬ 3° L'article 3 est ainsi modifié :

⑭ *a)* Le premier alinéa est ainsi modifié :

⑮ – les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Île-de-France » ;

⑯ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

⑰ « Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;

⑱ *a bis (nouveau)* Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑲ « L'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle, selon des modalités définies par décret. » ;

⑳ *b)* Le 2° est ainsi modifié :

㉑ – après le mot : « dernier », sont insérés les mots : « , y compris les sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;

㉒ – après le mot : « valeur », sont insérés les mots : « pour les activités mentionnées à l'article 1^{er}, à l'exception de celles mentionnées aux 6° et 9° du même article » ;

㉓ – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :

㉔ « Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'État définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ; »

㉕ 4° Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :

㉖ « *Art. 3-1.* – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 sont, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.

㉗ « Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle. » ;

㉘ 5° L'article 4 est ainsi modifié :

㉙ *a)* À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « justifie », sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle, » ;

㉚ *b)* Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

㉛ – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

- 32 « Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- 33 – les deux dernières phrases sont supprimées ;
- 34 c) Le dernier alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :
- 35 « Ces personnes ne peuvent pas :
- 36 « 1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi ;
- 37 « 2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;
- 38 « 3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.
- 39 « Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. » ;
- 40 6° L'article 4-1 est ainsi rédigé :
- 41 « *Art. 4-1.* – Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1^{er} proposent à leurs clients les services d'une entreprise, elles sont tenues de les informer, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État et avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise, des éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise.
- 42 « Cette obligation s'applique également lorsque les personnes mentionnées à l'article 1^{er} proposent à leurs clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière.
- 43 « Les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et les personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle conformément à l'article 4 sont tenues de l'informer des liens mentionnés aux premier et deuxième alinéas qu'elles ont avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont le titulaire de la carte professionnelle propose les services à ses clients. » ;
- 44 7° À l'article 5, après les mots : « d'argent », sont insérés les mots : « ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires » ;
- 45 8° Le I de l'article 6 est ainsi modifié :
- 46 a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 47 « Les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1^{er}.
- 48 « En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties. » ;
- 49 a bis) Au sixième alinéa, les mots : « de commissions » sont remplacés par les mots : « d'honoraires » ;
- 50 b) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- 51 – les mots : « une commission sera due » sont remplacés par les mots : « des honoraires sont dus » ;
- 52 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 53 « La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État. » ;
- 54 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 55 « La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse. » ;
- 56 8° bis) Le II du même article 6 est ainsi modifié :
- 57 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 58 – à la seconde phrase, après le mot : « recherché », sont insérés les mots : « l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa, » ;
- 59 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 60 « Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention. » ;
- 61 b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 62 « Les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa du présent II sont définies par décret. » ;
- 63 9° Après l'article 6, sont insérés des articles 6-1 et 6-2 ainsi rédigés :
- 64 « *Art. 6-1.* – Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l'article 1^{er} et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires, exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur.
- 65 « *Art. 6-2.* – Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1° de l'article 1^{er} et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d'agent commercial.

- 66 « Cette obligation de mentionner le statut d'agent commercial est étendue au mandat de vente ou de recherche et à tous les documents d'une transaction immobilière à laquelle la personne habilitée mentionnée au premier alinéa participe. » ;
- 67 10° L'article 7 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- 68 « Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :
- 69 « 1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi ;
- 70 « 2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} de la présente loi et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par les troisième à sixième alinéas de ce même article. » ;
- 71 11° À la première phrase de l'article 8-1, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale de Île-de-France, » ;
- 72 12° Il est ajouté un article 8-3 ainsi rédigé :
- 73 « *Art. 8-3. – I. –* La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-6 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.
- 74 « *II. –* Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation. »
- 75 *II. –* Après le titre II de la même loi, il est inséré un titre II *bis* ainsi rédigé :
- 76 « *TITRE II BIS*
- 77 « **DE L'ENCADREMENT ET DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES**
- 78 « *Chapitre I^{er}*
- 79 « **Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières**
- 80 « *Art. 13-1. –* Il est créé un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées à l'article 1^{er} par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.
- 81 « Le conseil propose au ministre de la justice et aux ministres chargés de la consommation et du logement :
- 82 « 1° Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1^{er}, dont le contenu est fixé par décret ;
- 83 « 2° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;
- 84 « 3° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;
- 85 « 4° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;
- 86 « 5° Les représentants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} qui siègent dans la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5.
- 87 « Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités mentionnées à l'article 1^{er}.
- 88 « Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.
- 89 « *Art. 13-1-1(nouveau).* – Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.
- 90 « Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.
- 91 « Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.
- 92 « La composition et les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil sont fixées par décret.
- 93 « *Chapitre II*
- 94 « **Du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**
- 95 « *Art. 13-2. –* Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat. Il ne fait également pas obstacle au signalement d'un habitat manifestement indigne au sens de l'article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement au maire de la commune concernée.
- 96 « *Art. 13-3. – (Supprimé)*
- 97 « *Chapitre III*
- 98 « **De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières**

- 99 « *Art. 13-4.* – Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1^{er} dans l'exercice de ses activités, l'expose à des poursuites disciplinaires.
- 100 « La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.
- 101 « L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.
- 102 « *Art. 13-5.* – Il est créé une ou plusieurs commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.
- 103 « *Art. 13-6.* – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :
- 104 « 1° Le représentant de l'État dans la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;
- 105 « 2° Un magistrat de l'ordre judiciaire ;
- 106 « 3° Des représentants de l'État ;
- 107 « 4° Un membre d'une profession juridique ou judiciaire qualifié dans le domaine de l'immobilier ;
- 108 « 5° Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;
- 109 « 6° Le président ou, si celui-ci exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, le vice-président de la chambre de commerce et d'industrie de région dans laquelle se trouve le siège de la commission ;
- 110 « 7° Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.
- 111 « La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement de la commission sont fixées par décret en Conseil d'État.
- 112 « *Art. 13-7.* – La commission statue par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, la commission informe la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.
- 113 « *Art. 13-8.* – Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :
- 114 « 1° L'avertissement ;
- 115 « 2° Le blâme ;
- 116 « 3° L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er}, pour une durée n'excédant pas trois ans ;
- 117 « 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er}.
- 118 « En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée audit article 1^{er}. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.
- 119 « L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la part de la commission mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.
- 120 « L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre de la commission de contrôle pendant dix ans au plus.
- 121 « L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces mesures peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.
- 122 « Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.
- 123 « La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie de région et à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Île-de-France ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.
- 124 « Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée.
- 125 « *Art. 13-9.* – Les décisions de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de son président sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.
- 126 « *Art. 13-10.* – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions devenues définitives.
- 127 « Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »
- 128 III. – Le titre III de la même loi est ainsi modifié :

- 129 1° L'intitulé est complété par les mots : « et administratives » ;
- 130 2° Après le *a* de l'article 14, il est inséré un *a bis* ainsi rédigé :
- 131 « *a bis*) De se livrer ou de prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-7, et devenue définitive ; »
- 132 2° *bis* (nouveau) Après le *c* du même article, il est inséré un *d* ainsi rédigé :
- 133 « *d*) Pour toute personne mentionnée à l'article 1^{er}, de ne pas délivrer à ses clients les informations prévues à l'article 4-1. » ;
- 134 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- 135 « *Art. 17-1.* – Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VI de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi et exerçant l'activité mentionnée au 1° de ce même article, de mettre en location aux fins d'habitation des locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter en application d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-22, L. 1331-25, L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'État dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction.
- 136 « *Art. 17-2.* – Est puni de la peine d'amende prévue au 5° de l'article 131-13 du code pénal le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-1.
- 137 « Sont punis de la même peine d'amende le fait, pour un agent commercial, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-2 ainsi que le fait de ne pas respecter l'obligation de mentionner le statut d'agent commercial prévue au même article. »
- 138 IV. – (Supprimé)
- 139 IV *bis*, IV *ter* et V. – (Non modifiés)
- 140 V *bis*. – (Non modifié) Le *a* du 3° du I du présent article entre en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1^{er} juillet 2015.
- 141 VI. – (Non modifié)
- 142 VII et VIII. – (Supprimés)

Mme la présidente. L'amendement n° 264, présenté par M. du Quart et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 12

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

2° *bis*) L'article 2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Aux personnes physiques ou morales qui se livrent ou prêtent leur concours aux opérations de relocation, qui dans le cadre d'une mission d'assistance et d'accompagnement, par un tiers, à la mobilité géographique pour raison professionnelle (embauche ou mutation professionnelle), font des recherches, des visites, et de l'assistance à l'état des lieux pour autrui. »

La parole est à Madame Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. La relocation est le fait de déplacer des personnes ou une entreprise à un autre endroit. Les services de relocation ont pour tâche de faciliter la relocation de familles ou d'entreprises.

Cet amendement vise à exclure du champ d'application du dispositif ici visé les professionnels de la relocation qui sont chargés d'une mission générale et globale de conseil aux collaborateurs mutés et à leur famille.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Exonérer des contraintes de la loi Hoguet des professionnels qui exercent un travail de relocation va faire un peu tousser les autres professionnels qui accomplissent la même tâche et qui sont, eux, soumis aux contraintes de cette même loi.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Effectivement !

M. Claude Dilain, rapporteur. Par conséquent, la commission est tout à fait défavorable à cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 264.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 105, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 52 et 53

Supprimer ces alinéas.

L'amendement n° 216 rectifié, présenté par MM. Lenoir et Gilles, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 55

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Ladite clause d'exclusivité est facultative dans le cas où le bien immobilier n'est pas destiné à figurer sur la liste initiale vendue au client.

L'amendement n° 130, présenté par MM. Lenoir et Gilles, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 55

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article, dans sa rédaction résultant de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ne s'applique pas aux conventions en cours. » ;

L'amendement n° 210 rectifié, présenté par MM. Lenoir et Gilles, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 62

Insérer six alinéas ainsi rédigés :

...) Le second alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « cette exécution » sont remplacés par les mots : « l'exécution de la convention » ;

- il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Dans ce dernier cas, aucune autre somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due ou ne peut être exigée ultérieurement. » ;

...) Est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La liste initiale ou les éventuelles listes successives devront comporter l'indication de la date de dernière vérification de disponibilité de chaque bien y figurant, le numéro d'inscription de la convention mentionné au registre spécial prévu à l'article 79-1 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, ainsi que l'indication des biens couverts par une clause d'exclusivité pour les différencier de ceux qui ne le sont plus. » ;

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour présenter ces quatre amendements.

M. Jean-Claude Lenoir. Nous avons en effet déposé un certain nombre d'amendements...

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Une rafale ! (*Sourires.*)

M. Jean-Claude Lenoir. ... sur cet article relatif à la déontologie et au contrôle des professions de l'immobilier.

Un débat a déjà eu lieu en première lecture, mais nous avons redéposé les mêmes amendements. Par conséquent, sauf si vous demandez des explications plus détaillées, auquel cas je ne manquerai pas de répondre à vos sollicitations (*Sourires et exclamations sur les travées socialistes.*)...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Ce n'est pas la peine !

M. Jean-Claude Lenoir. ... je me contenterai de préciser que ces amendements sont défendus.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Très bien !

M. Marc Daunis. Très bonne décision ! (*Nouveaux sourires.*)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces quatre amendements ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Je me contenterai de dire qu'elle y est défavorable ! (*Nouveaux sourires.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 105.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 216 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 130.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 210 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 326, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 73

Remplacer la référence :

13-6

par la référence :

13-5

L'amendement n° 334, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 86

Avant les mots :

Les représentants

insérer les mots :

Parmi les personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er},

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur, pour présenter ces deux amendements.

M. Claude Dilain, rapporteur. L'amendement n° 326 vise à corriger une erreur de référence.

L'amendement n° 334 est un amendement de clarification.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 326.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 334.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 263, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 90

Compléter cet alinéa par les mots :

et des représentants des associations représentant les copropriétaires et reconnues représentatives au plan national

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Défendu !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 263.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 319, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 102

1° Remplacer les mots :

une ou plusieurs commissions

par les mots :

une commission

2° Remplacer le mot :

connaissent

par le mot :

connaît

II. – Alinéa 104

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 1° Des représentants de l'État, désignés conjointement par le ministre de la justice, garde des sceaux, et par le ministre chargé du logement ;

III. – Alinéa 106

Supprimer cet alinéa.

IV. – Alinéa 107

Remplacer les mots :

Un membre

par les mots :

Des membres

V. – Alinéa 109

Supprimer cet alinéa.

VI. – Alinéa 111

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le président de la commission de contrôle est désigné conjointement par le ministre de la justice, garde des sceaux, et par le ministre chargé du logement, parmi les représentants de l'État mentionnés au 1°.

« La commission comporte des sections spécialisées dédiées à une ou plusieurs activités mentionnées à l'article 1^{er}. Ces sections spécialisées instruisent les dossiers et formulent des avis.

« Les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la commission et des sections spécialisées, ainsi que la composition de ces dernières sont fixées par décret en Conseil d'État.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Le projet de loi, tel qu'il a été adopté par les députés, prévoit la création d'une ou plusieurs commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières. Les conséquences sont très différentes selon que l'on choisit une commission nationale ou plusieurs commissions locales.

Cet amendement vise à opérer un choix clair en faveur de la mise en place d'une commission nationale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière.

Par conséquent, toute une série d'adaptations sur la composition de cette commission doivent intervenir. Ainsi, la présence du préfet, représentant de l'État dans le département, n'est plus de mise.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 319.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 107, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 108

Après les mots :

des personnes

insérer les mots :

exerçant ou

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Défendu !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 107.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 320, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 123

Supprimer les mots :

à la chambre de commerce et d'industrie de région et

L'amendement n° 327, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 131

Remplacer la référence :

13-7

par la référence :

13-8

L'amendement n° 311, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 135, première phrase

Remplacer les mots :

ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter en application

par les mots :

frappés

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur, pour présenter ces trois amendements.

M. Claude Dilain, rapporteur. L'amendement n° 320 est un amendement de coordination avec l'amendement visant à créer une seule commission de contrôle.

L'amendement n° 327 tend à corriger une erreur de référence.

L'amendement n° 311 a pour objet la suppression d'une mention inutile.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 320.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 327.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 311.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 9, modifié.

(L'article 9 est adopté.)

Chapitre IV

AMÉLIORER LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Section 1

Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10 A (Non modifié)

- ① L'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, la date : « 15 mars » est remplacée par la date : « 31 mars » ;
- ③ 2° Le second alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice du sursis prévu au premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. »

Mme la présidente. L'amendement n° 134, présenté par M. Labbé, Mmes Archimbaud, Benbassa et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Ces dispositions sont applicables aux personnes dont l'expulsion a été ordonnée et qui sont entrées dans les locaux par voie de fait, et aux occupants sans droits ni titres. »

La parole est à Mme Aline Archimbaud.

Mme Aline Archimbaud. À travers cet amendement, nous souhaitons relayer un certain nombre de préoccupations à propos de la trêve hivernale. Il est vrai que le projet de loi contient à cet égard des avancées importantes. Cela étant, le fait que le gel des expulsions ne soit pas automatique reste un sujet d'interrogation.

Beaucoup d'intervenants sur le terrain considèrent que, pendant la période hivernale, les expulsions ne règlent rien, ni les problèmes sanitaires ni les difficultés de scolarisation. Souvent, elles provoquent au contraire des ruptures de scolarisation. En outre, elles coûtent très cher à l'État.

Cet amendement vise donc à alerter le Gouvernement.

Loin de nous l'idée de faire de la surenchère : il s'agit plutôt de regarder la réalité en face. Ce matin, nous avons insisté sur la nécessité de faire le meilleur usage possible de l'argent public et d'être inventif. Aujourd'hui, certaines expulsions aggravent les difficultés et remettent en cause la cohésion sociale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Comme vous venez de le souligner, ma chère collègue, ce projet de loi prévoit des avancées significatives, et je pense qu'il faut s'en féliciter.

Les campements posent des problèmes de toute nature, et pas seulement ceux que vous avez évoqués. Parmi eux, ceux qui touchent à l'hygiène et à la salubrité retiennent tout particulièrement mon attention. La situation d'un certain nombre de campements à cet égard est extrêmement dommageable, non pas tant pour le voisinage que pour les occupants eux-mêmes. Nous connaissons tous des exemples de ce genre de campements ; en tout cas, je peux témoigner pour le département de la Seine-Saint-Denis. C'est pourquoi il est urgent de mettre le plus rapidement possible un terme à ce type de situations.

Ces considérations me conduisent, madame Archimbaud, à vous demander, au nom de la commission, le retrait de cet amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame la sénatrice, j'entends bien votre demande. Vous le savez, l'engagement du Gouvernement, en particulier du ministère du logement, est de travailler à la résolution de l'ensemble de ces difficultés. Je ne détaillerai pas la mise en œuvre du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, qui concerne notamment les questions d'hébergement et de relogement.

Le problème des bidonvilles, quelles que soient les populations qui les occupent, fait l'objet de toute notre attention, car il n'est pas admissible que, dans notre pays, des personnes, des familles soient soumises à de telles conditions de vie.

Ces sujets seront bientôt rendus publics. Nous avons en effet pris le temps de mettre notamment en œuvre de la façon la plus efficace, et en appuyant l'action des collectivités locales, la circulaire du 26 août 2012.

Néanmoins, à l'instar du rapporteur, je pense que l'adoption de cet amendement, en enlevant au juge la possibilité de décider l'expulsion de personnes qui occupent des locaux à la suite d'une voie de fait, constituerait une rupture avec l'équilibre du texte.

Au reste, cet amendement ne paraît pas constituer en cet instant le meilleur moyen de résoudre les problèmes que vous soulevez.

Par conséquent, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement.

Mme la présidente. Madame Archimbaud, l'amendement n° 134 est-il maintenu ?

Mme Aline Archimbaud. Non, je le retire, madame la présidente.

Cette question est suffisamment préoccupante pour qu'il ait été justifié de l'aborder aujourd'hui. J'ai bien entendu les arguments de Mme la ministre. Je lui fais confiance et je suis sûre que nous avancerons sur cette question. L'action publique suppose parfois de la durée, mais l'attente est alors longue.

Il me semble également important pour tous ceux qui, aujourd'hui, affrontent ces difficultés – je pense notamment à un certain nombre de réseaux de solidarité – d'affirmer publiquement que des actions ont été engagées et qu'elles vont aboutir.

Mme la présidente. L'amendement n° 134 est retiré.

Je mets aux voix l'article 10 A.

(L'article 10 A est adopté.)

Article 10 B **(Non modifié)**

- ① Après l'article 226-4-1 du code pénal, il est inséré un article 226-4-2 ainsi rédigé :
- ② « Art. 226-4-2. – Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. » – *(Adopté.)*

Article 10 **(Non modifié)**

- ① I. – L'article 24 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 septembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Après le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.
- ⑤ « Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.
- ⑥ « Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n°

90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

- ⑦ « L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑧ « II. – À compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;
- ⑨ 3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑩ a) Au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑪ b) À la première phrase, les mots : « , en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents » sont remplacés par les mots : « l'organisme compétent désigné par le plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée » ;
- ⑫ c) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑬ « Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;
- ⑭ d) La seconde phrase est ainsi modifiée :
- ⑮ – au début, les mots : « Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier » ;
- ⑯ – les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » ;
- ⑰ – après le mot : « observations », sont insérés les mots : « , et le transmettent au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;
- ⑱ – à la fin, les mots : « à l'enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;

- 19 4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un IV ainsi rédigé :
- 20 « IV. – Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur. » ;
- 21 5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- 22 « V. – Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. » ;
- 23 6° Les trois derniers alinéas sont supprimés ;
- 24 7° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- 25 « VI. – La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. »
- 26 I *bis*. – (*Supprimé*)
- 27 I *ter* A. – À la seconde phrase du septième alinéa du II de l'article L. 331-3 du code de la consommation, après le mot : « département, », sont insérés les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ».
- 28 I *ter*. – La section 2 du chapitre II du titre III du livre III du même code est ainsi modifiée :
- 29 1° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-5, après la première occurrence du mot : « débiteur », sont insérés les mots : « , arrêtées à la date de l'ordonnance conférant force exécutoire à la recommandation, » ;
- 30 2° Le troisième alinéa de l'article L. 332-5-1 et le premier alinéa de l'article L. 332-5-2 sont complétés par une phrase ainsi rédigée :
- 31 « Cependant, dans ce cas, les dettes sont arrêtées à la date du jugement prononçant le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire. » ;
- 32 3° Le premier alinéa de l'article L. 332-6-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 33 « Le jugement emporte les mêmes effets que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 332-9. » ;
- 34 4° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-9, après la première occurrence du mot : « débiteur, », sont insérés les mots : « arrêtées à la date du jugement d'ouverture, ».
- 35 II, II *bis*, III et IV. – (*Non modifiés*)
- 36 V. – L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- 37 1° À la première phrase, la première occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « trois » et, à la fin, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « trois ans » ;
- 38 2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 39 « Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. »
- Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.
- L'amendement n° 108, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :
- Alinéas 21 et 22
- Supprimer ces alinéas.
- La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.
- M. Jean-Claude Lenoir.** Je considère que cet amendement a été défendu, madame la présidente.
- Mme la présidente.** L'amendement n° 238 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :
- Alinéa 22, première et deuxième phrases
- Remplacer ces phrases par une phrase ainsi rédigée :
- Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 1244-1 et à l'article 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.
- La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.
- M. Pierre-Yves Collombat.** Je ne serai pas aussi laconique que M. Lenoir...
- L'Assemblée nationale a porté de deux à trois ans le délai pouvant être accordé par le juge au locataire pour le versement des loyers impayés, en fonction de la situation du débiteur et des besoins du créancier.
- Pour notre part, nous voyons dans cette mesure un exemple, parmi d'autres, des déséquilibres que peut receler ce projet de loi.
- Ce dernier, pour le moins volumineux, ne prévoit aucun programme de création de logements nouveaux. Ce n'est pas son objet, me dira-t-on. Eh bien, c'est dommage !
- Ce texte vise en tout cas à mobiliser un peu mieux le parc locatif existant. Encore faut-il, pour cela, ne pas dissuader les propriétaires modestes de louer le bien qu'ils ont acheté ou dont ils ont hérité en leur imposant des contraintes trop fortes. N'oublions pas que ces gens vivent aussi, parfois, au moins partiellement, de la location de ce bien.
- Les dispositions de ce projet de loi devraient, en principe, améliorer les rapports entre les bailleurs et les locataires.
- Nous pensons donc, conformément à la conclusion à laquelle nous étions parvenus en première lecture, qu'il serait préférable de maintenir un délai de deux ans,

d'autant que le juge peut toujours soulever d'autres moyens que la situation du débiteur ou du créancier, qu'il s'agisse de la vérification du montant exact de la dette ou de l'état du logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Je voudrais tout d'abord dire à MM. Lenoir et Collombat que le juge n'est pas obligé d'accorder un délai de trois ans : il s'agit d'un maximum.

Ensuite, si l'Assemblée nationale a voté cette prolongation, c'est aussi parce que plus l'effort mensuel du débiteur est faible, plus la probabilité pour qu'il s'acquitte de ses échéances est forte.

Nous avons déjà eu cette discussion lors de l'examen du projet de loi relatif à la consommation, et c'est précisément dans cet esprit que l'Assemblée nationale a adopté cette prolongation. Je propose donc que nous en restions à ce délai de trois ans.

En conséquence, la commission sollicite le retrait de ces amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement rejoint celui de M. le rapporteur.

Il est certain que des délais de paiement plus longs sont plutôt favorables aux propriétaires en ce qu'ils leur permettent de récupérer plus sûrement les sommes qui leur sont dues. À l'inverse, le raccourcissement des délais de paiement aboutit à accroître le montant des mensualités, avec à la clé un risque accru pour le propriétaire de ne pas être remboursé.

En outre, comme l'a fait observer le rapporteur, cette durée maximale n'empêche nullement le juge de fixer des délais de paiement plus courts, en fonction des capacités financières des locataires.

Il me semble, au final, que cet amendement irait à l'encontre de ce que vous souhaitez défendre, monsieur Collombat. Je vous invite donc à le retirer, tout comme j'invite M. Lenoir à retirer le sien.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Les dispositions visées par mon amendement me semblent entrer en contradiction avec l'esprit du présent projet de loi, qui consiste à sortir du dilemme actuel, où les bons bailleurs font les frais du comportement des mauvais locataires. C'est l'objet de la garantie universelle.

Or, en l'occurrence, cette prolongation des délais de paiement aboutit à l'inverse. Je sais bien que cette prolongation peut aussi apparaître comme une manifestation d'humanité. On peut aussi avancer que c'est sans doute le meilleur moyen pour le bailleur de récupérer sa mise.

Toutefois, et même si le juge n'est pas obligé d'aller jusqu'à trois ans, ces dispositions ne sont pas franchement de nature à inciter un propriétaire à louer un appartement qu'il possède, alors que la garantie universelle est, elle, susceptible d'apporter une vraie réponse.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je voudrais convaincre notre collègue de retirer son amendement.

Le texte prévoit simplement que le juge peut prononcer un tel délai, et j'ose espérer que les juges de notre république n'accorderont pas de délais à des locataires indécis ou de mauvaise foi. Il s'agit simplement d'accorder des délais de paiement à des locataires qui ont rencontré des difficultés mais qui sont en situation de rattraper leur retard.

Si un temps suffisant n'est pas donné au locataire pour lui permettre d'apurer sa dette, il n'y aura plus d'autre solution que l'aide sociale automatique !

Les dix-huit mois durant lesquels s'appliquera la GUL laisseront le temps au juge de voir s'il existe un plan d'apurement et s'il est encore possible de déployer une stratégie d'étalement de la dette. Si tel est le cas, la prolongation du délai à trois ans ouvrira au juge une plus grande palette de solutions pour élaborer un plan raisonnable d'étalement, ce qui permettra de rester fidèle à la philosophie selon laquelle celui qui peut rembourser sa dette doit le faire. À l'inverse, la limitation du délai à deux ans pourrait plus facilement conduire à des drames, ou à la nécessité que l'aide sociale prenne le relais du débiteur défaillant.

Mme la présidente. Monsieur Lenoir, l'amendement n° 108 est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. M. le rapporteur m'a plutôt convaincu.

En outre, les occasions qui me permettent de répondre positivement à une invitation de Mme la ministre étant plutôt rares, je saisis celle qui se présente en cet instant et je retire cet amendement. *(Sourires.)*

Mme la présidente. L'amendement n° 108 est retiré.

Monsieur Collombat, l'amendement n° 238 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre-Yves Collombat. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 238 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 29, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 35

Insérer deux paragraphes ainsi rédigés :

... – À la première phrase de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « un local affecté à l'habitation » sont remplacés par les mots : « le lieu d'habitation ».

... – Au premier alinéa de l'article L. 412-3 du même code, les mots : « de locaux d'habitation ou à usage professionnel » sont remplacés par les mots : « du lieu d'habitation ou de locaux ».

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. L'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que « l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire ». La formulation laisse entendre que cette disposition est générale et s'applique également aux habitats informels.

Pourtant, la rédaction actuelle des articles L. 412-1 et L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution prive les habitants d'habitats précaires ou informels des garanties essentielles. Cette absence de protection, se combinant avec des conditions d'existence particulièrement difficiles, heurte notre morale républicaine.

Le présent amendement a donc pour objet de faire bénéficier les personnes dont le domicile est un habitat précaire ou informel des mêmes garanties que l'ensemble de nos concitoyens.

Mme la présidente. L'amendement n° 183, présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 35

Insérer deux paragraphes ainsi rédigés :

... – À la première phrase de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « un local affecté à l'habitation » sont remplacés par les mots : « le lieu d'habitation ».

... – Au premier alinéa de l'article L. 412-3 du même code, les mots : « locaux d'habitation ou » sont remplacés par les mots : « lieu d'habitation ou de locaux ».

La parole est à Mme Aline Archimbaud.

Mme Aline Archimbaud. Cet amendement a exactement le même objet que celui qui vient d'être présenté.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. On ne peut pas étendre à des situations somme toute très différentes des dispositifs visant les logements.

Pour les raisons que j'ai invoquées tout à l'heure, la commission sollicite le retrait de ces deux amendements. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme Aline Archimbaud. Je retire mon amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 183 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 29.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 30 est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 184 est présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 35

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La saisine de la commission de médiation départementale par le demandeur, après la délivrance du jugement d'expulsion, et lorsqu'il est devenu exécutoire,

suspend les effets du commandement de quitter les lieux jusqu'à la réception par le demandeur de la décision de la commission. »

La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 30.

Mme Mireille Schurch. Voilà quelques années, le comité de suivi du droit au logement opposable, ou DALO, exhortait l'État à ne pas rester « hors la loi ». Les termes, forts, étaient justes. En effet, nous étions dans une situation paradoxale où un droit au logement était reconnu sans être mis concrètement en œuvre.

Le comité de suivi de la mise en œuvre du DALO a ainsi demandé que l'État fasse preuve de cohérence en appliquant les principes suivants.

Premièrement, toute personne faisant l'objet d'un jugement d'expulsion doit être informée par le préfet de la possibilité de déposer un recours au titre du DALO en vue d'un relogement.

Deuxièmement, lorsqu'une personne a déposé un tel recours, la décision d'accorder le concours de la force publique doit être suspendue dans l'attente de celle de la commission de médiation.

Troisièmement, lorsqu'une personne a été désignée comme prioritaire par la commission de médiation, aucun concours de la force publique ne doit être accordé avant qu'elle ait reçu une offre de logement adaptée à ses besoins et à ses capacités.

Madame la ministre, vous avez pris une circulaire pour appliquer le principe d'interdiction d'expulsion des prioritaires DALO. Nous estimons qu'il s'agit là d'une avancée majeure, mais il faut aller plus loin.

Dans sa déclaration du 27 juin 2013, la cellule de veille du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO a ainsi adressé au Gouvernement une série de demandes visant à l'amélioration de la prévention des expulsions locatives.

Le comité de suivi a notamment demandé la suspension de l'examen de la demande de concours de la force publique le temps que la commission de médiation puisse statuer.

Notre amendement prévoit donc d'inscrire cette préconisation dans le code des procédures civiles d'exécution.

La rédaction que nous proposons est satisfaisante d'un point de vue juridique : elle respecte le principe de séparation des pouvoirs, mais aussi les intérêts du bailleur puisque, en cas de refus d'accorder le concours de la force publique, celui-ci est indemnisé, même si le fonds *ad hoc* n'est pas, selon nous, suffisamment abondé. Nous avons d'ailleurs mis au point cette rédaction avec le Syndicat de la magistrature et le Syndicat des avocats de France, qu'on ne peut accuser de méconnaître les principes du droit.

En pratique, il est arrivé, essentiellement en zone tendue, que le préfet ait accordé le recours de la force publique pour procéder à une expulsion alors même que le ménage avait formulé un recours au titre du DALO et que la commission n'avait pu, faute de temps, se réunir. Il faut bien reconnaître que, malheureusement, le délai de réponse de la commission de médiation en zone tendue peut atteindre six mois.

Or il importe de rappeler que, en raison de simples difficultés administratives de mise en œuvre des procédures, une expulsion effectuée aboutit concrètement à la perte irrémédiable d'un logement, sans que le relogement du ménage et sa continuité de droit au logement soient assurés.

Nous devons faire évoluer la législation pour garantir le respect du droit que l'État a lui-même institué.

Mme la présidente. La parole est à Mme Aline Archimbaud, pour présenter l'amendement n° 184.

Mme Aline Archimbaud. Cet amendement s'inspire d'une préconisation du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO.

Parce que nous ne voulons pas que des situations de détresse résultent simplement de lenteurs administratives, nous demandons que la commission de médiation émette obligatoirement un avis, favorable ou défavorable, avant que l'on puisse procéder à une expulsion.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Sur le plan humain, nous ne pouvons qu'approuver vos propos, mes chères collègues.

En revanche, contrairement à ce que vous prétendez, madame Schurch, nous pensons qu'il y a un vrai problème juridique, car cet amendement contredit un jugement. Cette proposition mérite donc sans doute d'être retravaillée.

Je sollicite donc le retrait de ces deux amendements, au profit des amendements n°s 232 et 286, qui, déposés sur l'article 18, visent à produire le même effet, mais par un autre moyen.

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

Mme Cécile DufLOT, ministre. Je partage l'avis de M. le rapporteur. Il y a en outre un problème de constitutionnalité assez évident. En effet, rien n'interdisant de déposer un nouveau recours au titre du DALO immédiatement après qu'un premier recours a reçu un avis défavorable, vous créez en fait un moyen d'échapper totalement à cette disposition. Je vous prie donc, mesdames, de bien vouloir retirer vos amendements.

Madame Schurch, je vous remercie d'avoir salué la publication de la circulaire. Cette dernière, effective depuis le 26 octobre 2012, s'est donc appliquée hors de la trêve hivernale. Dans la mesure où les préfets ont l'obligation de la mettre en œuvre, elle nous semble répondre à la question soulevée.

J'indique d'ores et déjà que j'émettrai un avis favorable sur les amendements identiques n°s 232 et 286 qui ont été déposés sur l'article 18, car ils me paraissent s'inscrire dans un cadre beaucoup plus adapté des points de vue légal et constitutionnel.

Mme la présidente. Madame Schurch, l'amendement n° 30 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Oui, je le maintiens, madame la présidente.

Mme la présidente. Madame Archimbaud, l'amendement n° 184 est-il maintenu ?

Mme Aline Archimbaud. Oui, je le maintiens également, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 30 et 184.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 59 rectifié est présenté par MM. Dubois et Tandonnet.

L'amendement n° 239 rectifié est présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 37

Remplacer à deux reprises le mot :

trois

par le mot :

deux

La parole est à M. Henri Tandonnet, pour présenter l'amendement n° 59 rectifié.

M. Henri Tandonnet. Cet amendement reprend une proposition adoptée en première lecture, sur l'initiative de notre collègue Jacques Mézard, que l'Assemblée nationale n'a pas jugé bon de conserver. Elle est aujourd'hui soutenue par Pierre-Yves Collombat, et nous la pensons importante.

Il s'agit en effet de réduire de trois à deux ans la limite, prévue à l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, des délais de grâce pouvant être accordés par le juge civil – le plus souvent le juge d'instance, parfois le juge des référés – aux occupants de locaux dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Ces délais, renouvelables, ne peuvent actuellement excéder un an ; un amendement adopté par les députés a porté cette limite à trois ans.

Le propriétaire n'a pas, à notre avis, à supporter les lenteurs des délais de procédure et de relogement, lesquelles résultent du manque de logements sociaux, dont la construction incombe à l'État et aux collectivités territoriales. C'est pourquoi nous proposons de maintenir l'équilibre actuel en prévoyant un délai maximal de deux ans, plus raisonnable pour le propriétaire et moins déresponsabilisant pour les acteurs du logement social.

Sachant qu'il faut de deux à trois ans pour obtenir un jugement d'expulsion et que la garantie de paiement est de dix-huit mois, un délai de trois ans me paraît vraiment excessif. Il n'y a aucune logique dans cette mesure.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour présenter l'amendement n° 239 rectifié.

M. Pierre-Yves Collombat. L'amendement ayant été excellemment défendu, je n'y reviens pas.

Je souhaite simplement attirer votre attention, madame la ministre, mes chers collègues, sur ce qui, selon moi, est une contradiction. L'objet de ce projet de loi est de « socialiser » le risque locatif, notamment par la création de la GUL. Or, avec cette disposition, nous allons dans le sens inverse. On se fait plaisir en renvoyant la décision au juge, qui fixera les délais, mais on n'améliore pas le dispositif, loin de là. Au contraire, on le rend encore plus inopérant.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Je le répète, le juge n'est pas obligé de fixer un délai de trois ans.

Par ailleurs, le dispositif qui nous est soumis est un retour à la législation antérieure. Le délai, qui était auparavant de trois ans, a été raccourci au cours d'années quelque peu « sécuritaires ». L'Assemblée nationale n'a fait que revenir à la législation antérieure.

Pour ces raisons, je demande aux auteurs de ces amendements de bien vouloir les retirer. À défaut, la commission émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement émet le même avis, madame la présidente.

Je tiens toutefois à préciser, monsieur Collombat, que les décisions d'exécution ne font pas seulement suite à des impayés. Il y a aussi des congés pour vente, qui concernent des personnes ayant payé leur loyer toute leur vie.

L'idée est de donner au juge la faculté de décider et la liberté d'user de cette faculté. Il ne s'agit en aucun cas d'instaurer une automaticité. En outre, il ne nous semble pas que la législation antérieure ait causé un quelconque problème.

Pour ces raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces amendements identiques.

Mme la présidente. Monsieur Tandonnet, l'amendement n° 59 rectifié est-il maintenu ?

M. Henri Tandonnet. Oui, madame la présidente.

Concrètement, avec cette disposition, dans la mesure où la garantie loyers impayés est de dix-huit mois, si le locataire dont le bail a été résilié à la suite d'impayés ne quitte pas les lieux, c'est le propriétaire qui assure les garanties de la loi DALO.

Mme Cécile Duflot, ministre. Non !

Mme la présidente. Monsieur Collombat, l'amendement n° 239 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre-Yves Collombat. Oui, je le maintiens, madame la présidente. Si le dispositif en place était si excellent, que faisons-nous ici ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est celui d'avant qui l'était !

M. Pierre-Yves Collombat. Pour régler les problèmes de logement, soit on lance un grand plan de construction de nouveaux logements – visiblement, ce n'est pas à l'ordre du jour –, soit on essaie de mobiliser au mieux le parc existant.

Je pensais que, par ce projet de loi, on optait pour la seconde solution en socialisant le risque locatif. Or on se contente de reprendre les mêmes vieilleries ! On instaure des droits au logement opposables qui n'aboutissent à rien, on augmente les délais et, au final, ce sont les propriétaires qui assument le risque ! Vous me direz que c'est bien fait pour eux...

Certes, on connaît tous des exemples d'abus, dont certains se sont fait une spécialité, mais une part importante du parc est également possédée par des petites gens, qui vivent en partie de la location de leurs biens. À mon avis, il est contre-productif de multiplier les difficultés qu'ils rencontrent pour recouvrer leur dû. En tout cas, c'est contraire à l'esprit du présent texte.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 59 rectifié et 239 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 10.

(L'article 10 est adopté.)

Section 2

Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

.....

Chapitre V

FACILITER LES PARCOURS DE L'HÉBERGEMENT AU LOGEMENT

Section 1

Accueil, hébergement et accompagnement vers le logement

Sous-section 1

Consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation

Article 12

- ① Le chapitre V du titre IV du livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 345-2 est ainsi modifié :
- ③ a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'État dans le département prévue à l'article L. 345-2-4. » ;
- ⑤ b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- ⑥ 2° Après l'article L. 345-2-3, sont insérés des articles L. 345-2-4 à L. 345-2-11 ainsi rédigés :
- ⑦ « *Art. L. 345-2-4. – (Non modifié)* Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'État et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :
- ⑧ « 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;
- ⑨ « 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;

- 10 « 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;
- 11 « 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- 12 « 5° De contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;
- 13 « 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 et, lorsque la convention prévue au premier alinéa du présent article le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ;
- 14 « 7° De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 15 « 8° De participer à l'observation sociale.
- 16 « Art. L. 345-2-5. – (*Non modifié*) La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte, notamment :
- 17 « 1° Les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'État et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;
- 18 « 2° Les modalités de suivi de l'activité du service ;
- 19 « 3° Les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 20 « 4° Le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;
- 21 « 5° Les financements accordés par l'État.
- 22 « Art. L. 345-2-6. – (*Non modifié*) Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :
- 23 « 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;
- 24 « 2° Les personnes morales de droit public ou de droit privé assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement ou l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 ;
- 25 « 2° bis Les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;
- 26 « 3° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;
- 27 « 4° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;
- 28 « 5° Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;
- 29 « 6° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement, dont le dispositif national de l'asile, les services pénitentiaires d'insertion et de probation et les services de l'aide sociale à l'enfance ;
- 30 « 7° Les bailleurs sociaux ;
- 31 « 8° Les organismes agréés qui exercent les activités mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 32 « 9° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;
- 33 « 10° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux ;
- 34 « 11° (*Supprimé*)
- 35 « Art. L. 345-2-7. – (*Non modifié*) Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement, à l'exception du dispositif national de l'asile, et les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale :
- 36 « 1° Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;
- 37 « 2° Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation, conformément aux articles L. 345-1, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du présent code, et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.
- 38 « Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique ou sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.
- 39 « Art. L. 345-2-8. – (*Non modifié*) Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code :
- 40 « 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;
- 41 « 2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.
- 42 « Art. L. 345-2-9. – (*Non modifié*) En Île-de-France, le représentant de l'État dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.

- 43 « Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'État dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale.
- 44 « Art. L. 345-2-10. – Les personnes appelées à intervenir dans l'instruction des demandes de prise en charge, l'évaluation et l'orientation des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ayant recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement sont tenues au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal.
- 45 « Par dérogation au même article 226-13, les personnes mentionnées au premier alinéa du présent article peuvent échanger entre elles les informations confidentielles dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à la prise de décision.
- 46 « Les personnes mentionnées au premier alinéa du présent article communiquent aux services chargés de l'instruction des recours prévus à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation les informations dont elles disposent, dans les conditions prévues au second alinéa du VI du même article.
- 47 « Art. L. 345-2-11 (nouveau). – Toute personne prise en charge dans un centre d'hébergement a accès à une information sur ses droits fondamentaux et les protections particulières dont elle bénéficie, sur les voies de recours à sa disposition et les moyens de les exercer, ainsi qu'à la liste des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement agréées dans le département. » ;
- 48 3° L'article L. 345-4 est ainsi modifié :
- 49 a) À la fin du 2°, la référence : « à l'article L. 345-3 » est remplacée par les références : « aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3 » ;
- 50 b) Il est ajouté un 3° ainsi rédigé :
- 51 « 3° Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'État et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou des familles sans domicile. Les dispositions de l'article L. 345-2-10 du présent code ne s'appliquent pas à cet échange d'informations et de données. »

Mme la présidente. L'amendement n° 49, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 46

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 345-2-... – Les transformations, les recompositions de l'offre, les modifications d'agréments, les extensions de capacités des équipements mentionnés aux 2° à 6° de l'article L. 345-2-6 et des établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 pour accueillir les personnes et familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 ne sont pas soumises aux appels à projets prévu à l'article L. 313-1-1. Elles sont programmées et mises en œuvre dans le cadre d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens en application de l'article L. 313-11 et de l'article L. 345-3.

« Art. L. 345-2-... – Dans le respect des compétences de chacun, la coordination des interventions et des financements des actions pour les personnes et familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 qui sont prévues par le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées prévu à l'article L. 312-5-3, par les schémas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 312-5 ainsi que les actions en santé mentale pour ces publics font l'objet de contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens communs en application de l'article L. 6114-2 du code de la santé publique et des articles L. 313-11 et L. 313-12-2 du présent code.

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Cet amendement a pour objet de clarifier le cadre légal dans lequel chacun des acteurs – l'État et les conseils généraux – interviendra, en fonction de ses compétences propres, au sein de la concertation, pour une meilleure coordination des outils de planification.

Le nouvel article L.345-2-10 du code de l'action sociale et des familles vise à faciliter et à assouplir la recomposition de l'offre des réponses et à permettre leur adaptabilité permanente. Il convient en la matière de s'appuyer sur des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens valant mandatement au sens du droit communautaire plutôt que sur des appels à projets juridiquement risqués et administrativement lourds.

Quant au nouvel article L.3145-2-11, il doit faciliter la nécessaire coordination des actions des différents schémas sociaux et médico-sociaux. En effet, les publics les plus précaires en matière d'hébergement cumulent souvent d'autres vulnérabilités : addictions, mises sous tutelle, problèmes de santé mentale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis défavorable sur cet amendement, car une telle clarification entraînerait aussi une déspecialisation des établissements et impliquerait une « adaptabilité », comme vous l'avez dit, ce qui m'inquiète un peu.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 49. (L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 12. (L'article 12 est adopté.)

.....

Sous-section 2

Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement

.....

Article additionnel avant l'article 14

Mme la présidente. L'amendement n° 50, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Gourault et MM. Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Avant l'article 14

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La prise en charge des femmes enceintes et les mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans mentionnées au 4° par les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres de demandeurs d'asile visés respectivement aux 8° et 13° du I de l'article L. 312-1 est maintenue dans ces établissements même en l'absence d'agrément d'une section centre maternel ou d'un hôtel maternel dans ces établissements. »

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Nous sommes favorables au dispositif du projet de loi, qui est volontaire et encourage l'État et les conseils généraux à œuvrer de concert par une meilleure coordination des outils de planification, dont ils ont, conjointement ou séparément, la charge.

Cet amendement vise à clarifier le cadre légal dans lequel chacun des acteurs interviendra, en fonction de ses compétences propres. Il convient de garantir la continuité de la prise en charge des femmes enceintes, ainsi que des mères isolées et de leurs enfants de moins de trois ans dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les CHRS, et les centres d'accueil de demandeurs d'asile, les CADA. Il ne faudrait pas procéder à un transfert déguisé sans que soient prévus les financements nécessaires au fonctionnement du dispositif.

Pour des raisons financières, des représentants de l'État demandent que les CHRS dirigent ces publics vers des hôtels et des centres maternels, souvent saturés compte tenu de la longueur des prises en charge.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émettra en deuxième lecture le même avis défavorable qu'en première lecture, et ce pour les mêmes raisons.

Les femmes enceintes ou ayant un jeune enfant ont besoin d'un accompagnement social et psychologique spécifique. On ne peut pas les héberger n'importe où.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 50.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 14 (Non modifié)

- ① I. – *(Non modifié)*
- ② II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ③ 1° Après l'article 1^{er}, il est inséré un article 1^{er}-1 ainsi rédigé :
- ④ « Art. 1^{er}-1. – Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.
- ⑤ « Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués

d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.

- ⑥ « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » ;
- ⑦ 2° À l'intitulé du chapitre I^{er}, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;
- ⑧ 3° Les articles 2 à 4 sont ainsi rédigés :
- ⑨ « Art. 2. – Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.
- ⑩ « Ce plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, conformément aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code. À cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale mentionné à l'article L. 345-2 du même code.
- ⑪ « Ce plan inclut une annexe, transmise par le représentant de l'État dans le département, comportant le schéma de répartition des dispositifs d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile ainsi que les modalités de suivi de ces dispositifs.
- ⑫ « Il comprend les mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et familles mentionnées au premier alinéa du présent article.
- ⑬ « Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.
- ⑭ « Il inclut une annexe, arrêtée par le représentant de l'État dans le département, comportant le schéma de couverture de l'offre de domiciliation, ainsi que les modalités de son suivi et de coordination des acteurs.
- ⑮ « Une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret en Conseil d'État.

- 16 « Art. 3. – Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil général, qui en nomment conjointement les membres.
- 17 « Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan des représentants des communes ou de leurs groupements et des autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- 18 « Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du même code.
- 19 « Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décentes.
- 20 « Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décentes à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, notamment en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier.
- 21 « Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.
- 22 « Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 23 « Art. 4. – I. – Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration.
- 24 « II. – Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2 de la présente loi dépourvues de logement ou mal logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles, énumérées aux a à e de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, auxquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logements. Il évalue également les besoins des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle.
- 25 « Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- 26 « Sont en outre identifiés les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel.
- 27 « III. – Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.
- 28 « IV. – Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :
- 29 « 1° Le suivi des demandes de logement et d'hébergement des personnes et familles concernées par le plan ;
- 30 « 2° La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;
- 31 « 3° Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- 32 « 4° La prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;
- 33 « 5° La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

- 34 « 6° Le repérage et la résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes ;
- 35 « 7° La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;
- 36 « 8° Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 37 « 9° L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux, ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires ;
- 38 « 10° La lutte contre la précarité énergétique.
- 39 « Le plan départemental précise, pour chacun de ces points, la ou les collectivités ou leurs groupements chargés de leur mise en œuvre dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le code général des collectivités territoriales. » ;
- 40 4° Après l'article 4, sont insérés des articles 4-1 et 4-2 ainsi rédigés :
- 41 « *Art. 4-1.* – Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public.
- 42 « Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, auxquels le représentant de l'État dans le département et le maire délèguent leurs pouvoirs de police dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont chargés de la coordination des mesures mentionnées au 6° du IV de l'article 4 de la présente loi, pour les territoires qui les concernent.
- 43 « *Art. 4-2.* – Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »
- 44 III. – (*Non modifié*)
- 45 IV. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 46 1° À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7, après la première occurrence du mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'inter-

médiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5 000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'État » ;

- 47 2° L'article L. 302-9-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- 48 « Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, une contribution financière de la commune, qui est déduite du prélèvement défini au même article L. 302-7. »

Mme la présidente. L'amendement n° 186, présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 39

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale du département comprennent des territoires tels que définis à l'article 232 du code général des impôts, le plan détermine pour chacun de ces établissements et par période triennale un objectif chiffré de mobilisation de logements dans le parc privé. Il répartit cet objectif entre les communes du territoire. Pour les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, la répartition s'effectue en tenant compte du nombre de logements sociaux nécessaire dans chaque commune pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du même code. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer un objectif sans leur accord. Les établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation sont chargés de la coordination des mesures adaptées mentionnées au 7° pour atteindre les objectifs fixés au présent alinéa. Le comité responsable du plan établit, à l'issue de chaque période triennale, un bilan portant sur le respect des objectifs. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et est rendu public par le représentant de l'État dans le département. » ;

La parole est à Mme Aline Archimbaud.

Mme Aline Archimbaud. Cet amendement concerne les territoires dans lesquels existent un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, les EPCI.

Il tend à permettre d'établir par période triennale un objectif de mobilisation des logements dans le parc privé. En attendant les premiers effets de ce projet de loi et la mobilisation générale pour améliorer l'accès au logement dans notre pays, notamment dans les zones tendues, l'idée est de pouvoir mobiliser le parc privé afin de répondre immédiatement à la demande sociale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Il semble à la commission que l'amendement est satisfait par le texte tel qu'il résulte des travaux menés en deuxième lecture par l'Assemblée nationale. Les députés ont en effet introduit une avancée en la matière : il s'agit de l'article 14, lequel prévoit que, lorsqu'une commune fait l'objet d'un constat de carence au titre des dispositions de la loi SRU, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le préfet peut mettre en place un dispositif d'intermédiation locatif sur le territoire de ladite commune.

La commission demande donc le retrait de cet amendement. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Madame Archimbaud, l'amendement n° 186 est-il maintenu ?

Mme Aline Archimbaud. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 186 est retiré.

Je mets aux voix l'article 14.

(L'article 14 est adopté.)

.....

Sous-section 3

Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

.....

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 18 (Non modifié)

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le II de l'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :
- ③ *aa)* Le sixième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ④ « Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3. Cette liste est comptabilisée au titre des engagements souscrits par les bailleurs dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. » ;
- ⑤ *ab)* Le septième alinéa est ainsi modifié :
- ⑥ – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « Le représentant de l'État dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la définition de ce périmètre. » ;

- ⑧ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de l'article L. 302-9-1, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune, dans les conditions prévues au même article. » ;
- ⑩ *a)* La première phrase du huitième alinéa est ainsi modifiée :
- ⑪ – après le mot : « également », sont insérés les mots : « , par décision motivée » ;
- ⑫ – sont ajoutés les mots : « ou un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 » ;
- ⑬ *b)* Le dixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑭ « En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 au terme de la période transitoire, le représentant de l'État dans le département, après avoir recueilli les observations du bailleur, peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant, qui devient locataire en titre en lieu et place de la personne morale locataire. » ;
- ⑮ 2° Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑯ « L'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous-locataire aux fins de signature d'un bail à son nom. » ;
- ⑰ 3° L'article L. 442-8-3 est ainsi rédigé :
- ⑱ « *Art. L. 442-8-3.* – Lorsque des logements appartenant à l'un des organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.
- ⑲ « Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail avec l'organisme défini à l'article L. 411-2, dans le respect des obligations locatives définies à l'article 7 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 et des dispositions de l'article R. 441-1.
- ⑳ « Elle prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, selon des modalités déterminées par décret. Deux mois avant l'échéance de cette période d'examen, dont la durée est fixée par la convention, l'organisme défini à l'article L. 411-2 indique au représentant de l'État dans le département où est situé le logement s'il propose un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »

Mme la présidente. L'amendement n° 360 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 3 et 4

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

...) Après la deuxième phrase du cinquième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3. » ;

« aa) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les personnes figurant sur cette liste auxquelles un logement est attribué sont comptabilisées au titre de l'exécution des engagements souscrits par les bailleurs et par les titulaires de droits de réservation dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. » ;

II. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le aa) du 1° du I du présent article s'applique à compter de l'entrée en vigueur de l'avenant à l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 ou à l'article L. 441-1-2 ou de son renouvellement comportant la modification des engagements annuels quantifiés destinée à prendre en compte les personnes ou familles mentionnées au III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Une disposition nouvelle a été introduite à l'article 18 par un amendement tendant à prévoir que les ménages déclarés prioritaires et à loger d'urgence au titre du DALO seront comptabilisés dans les accords collectifs.

Cette disposition ne peut pas rester en l'état, car la comptabilisation en question n'est possible que si ces ménages se sont vu attribuer un logement, ce qui pourra effectivement être porté au crédit de la réalisation des objectifs chiffrés fixés par les accords collectifs.

Enfin, cet amendement vise à ce que la possibilité de comptabiliser les relogements au titre du DALO ne se traduise pas par une réduction du nombre de relogements effectués au bénéfice des autres publics cible.

C'est pourquoi la possibilité de comptabiliser les relogements de bénéficiaires du DALO ne sera possible qu'à compter de l'entrée en vigueur d'un avenant ou d'un renouvellement de l'accord ayant pour objet de prendre en compte dans le calcul des objectifs ce public cible complémentaire.

L'idée est de mener de front le relogement des bénéficiaires du droit au logement opposable et celui des autres publics.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 360 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 201, présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 12

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le neuvième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le préfet dans le département peut également présenter, lorsque le délai de relogement prévu au huitième alinéa est dépassé, une proposition de logement en application des articles L. 641-1 et L. 642-2 du code de la construction et de l'habitation, dans l'attente de l'attribution d'un logement social. »

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Le relogement des prioritaires DALO n'est pas assuré dans les délais fixés par la loi dans les départements où la crise du logement est la plus sévère, particulièrement en Île-de-France.

Pendant la campagne électorale, François Hollande s'était engagé à faire appliquer la loi DALO, et le Gouvernement, dans le cadre de son programme de lutte contre la pauvreté, avait prévu de reloger 15 000 prioritaires supplémentaires en 2013.

Selon le comité de suivi du DALO, au 1^{er} février 2013, le nombre de prioritaires en attente de relogement et hors délais légaux était de 36 905 en Île-de-France, dont 17 461 à Paris, 12 343 en petite couronne et 7 701 en grande couronne.

Les délais ne sont pas non plus respectés dans plusieurs départements urbanisés. Il est nécessaire de renforcer les moyens de relogement dont dispose le préfet. C'est pourquoi il est proposé d'inclure la procédure d'attribution d'office et la réquisition avec attributaire dans les moyens de relogement du préfet, lorsque ceux-ci sont insuffisants.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Ce projet de loi permet incontestablement des avancées importantes dans la prévention des expulsions, l'hébergement et le logement, en particulier des prioritaires DALO.

La commission estime que la réquisition des logements est un problème d'un autre ordre. C'est pourquoi, monsieur Labbé, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Monsieur Labbé, l'amendement n° 201 est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 201 est retiré.

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

L'amendement n° 202, présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... L'article L. 441-2-3 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Lorsque la demande fait apparaître l'existence d'un jugement d'expulsion, la commission de médiation qui reconnaît le demandeur comme prioritaire peut saisir le juge de l'exécution aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du demandeur. En cas d'urgence, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du président de la commission. » ;

La parole est à Mme Aline Archimbaud.

Mme Aline Archimbaud. Les dispositions de l'article L. 331-3-2 du code de la consommation prévoient que, lorsque la commission de surendettement estime qu'un dossier est recevable, elle peut saisir le juge en vue de demander la suspension des mesures d'expulsion.

Ce mécanisme permet déjà de protéger les personnes menacées d'expulsion en raison d'une situation d'impayé. Il est proposé de le transposer aux personnes dont la demande de relogement a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation départementale en raison d'une menace d'expulsion.

Ce dispositif présente l'avantage de ne pas remettre en cause le principe de séparation des pouvoirs, dès lors que la décision de suspension de l'exécution des mesures d'expulsion est ordonnée par le juge.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 232 est présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume et Mirassou, Mme Nicoux, MM. Vaugrenard, S. Larcher et les membres du groupe socialiste et apparentés.

L'amendement n° 286 est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Ils sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 441-2-3 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - Lorsque la commission de médiation reconnaît un demandeur prioritaire auquel un logement doit être attribué en urgence et que celui-ci fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion de son domicile, elle peut saisir le juge afin que celui-ci accorde des délais dans les conditions prévues aux articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution. » ;

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 232.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 202 qui vient d'être présenté. Je considère qu'il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 286.

Mme Mireille Schurch. Par cet amendement porté par l'ensemble de la gauche parlementaire et dont nous avons soutenu le principe dès la première lecture, nous souhaitons que soit respecté le droit au logement opposable.

Cet amendement, soutenu par le comité de suivi du DALO, vise à interdire qu'un demandeur jugé prioritaire par la commission de médiation du DALO soit expulsé de son logement tant qu'il ne pourra pas être logé dans des conditions satisfaisantes.

À l'article 10, nous allions jusqu'à proposer qu'il soit sursis à toute expulsion dans l'attente de la décision de la commission de médiation.

Il est donc logique que nous estimions *a fortiori* nécessaire que, lorsque la commission de médiation a reconnu les demandes comme prioritaires, les personnes ne puissent en aucune manière se voir expulsées sans être relogées.

L'adoption de cet amendement, qui s'inspire des dispositions prévues par le code de la consommation, permettrait ainsi de sortir de l'ambiguïté en apportant cohérence et lisibilité au dispositif du DALO, comme mes collègues l'ont rappelé à l'instant.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Pour les mêmes raisons que précédemment, la commission demande le retrait de l'amendement n° 202 au bénéfice des amendements identiques n°s 232 et 286, sur lesquels elle émet un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, les amendements identiques n°s 232 et 286 sont un bon prolongement à la réflexion. Je sais qu'ils sont soutenus par le comité de suivi du DALO, ce qui me semble parfaitement cohérent.

Ils constituent une avancée très significative, qui sera – je le crois – reconnue comme telle dans la mise en œuvre non seulement opposable mais effective du droit au logement.

Le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n° 202 au profit des amendements identiques n°s 232 et 286.

Mme la présidente. Madame Archimbaud, l'amendement n° 202 est-il maintenu ?

Mme Aline Archimbaud. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 202 est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 232 et 286.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 18, modifié.

(L'article 18 est adopté.)

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21 (Non modifié)

- ① I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Après la seconde occurrence du mot : « domicile », la fin de l'article L. 252-2 est ainsi rédigée : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du présent livre II. » ;

③ 2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :

④ a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils qui leur sont reconnus par la loi, » ;

⑤ b) Le mot : « juridique » est remplacé par le mot : « juridictionnelle » ;

⑥ 3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est complété par les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 du présent code, l'aide juridictionnelle en application des troisième ou quatrième alinéas de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ou l'exercice des droits civils qui lui sont reconnus par la loi » ;

⑦ 4° (*Supprimé*)

II. – (*Non modifié*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 185 rectifié *bis* est présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

L'amendement n° 285 rectifié est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

I. - Alinéa 4

Compléter cet alinéa par les mots :

ou des recours administratifs ou juridictionnels que la loi leur permet de formuler

II. - Alinéa 6

Compléter cet alinéa par les mots :

ou des recours administratifs ou juridictionnels que la loi lui permet de formuler

La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 185 rectifié *bis*.

M. Joël Labbé. Certains droits ouverts aux personnes sans domicile permettent l'exercice de recours administratifs ou juridictionnels. Mais le recours devant la commission DALO nécessite de disposer d'une adresse pour les échanges de courriers.

La réforme de la domiciliation entrant dans la mise en œuvre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté, qui vise à améliorer l'effectivité des droits, il convient d'ajouter aux motifs de demande de domiciliation l'exercice des recours et d'en tirer les conclusions en permettant aux étrangers en situation irrégulière d'être domiciliés pour ce motif.

Cet amendement n'implique pas l'éligibilité des personnes aux droits pour lesquels elles exercent les recours, mais permet seulement de pouvoir recevoir des correspondances administratives ou juridictionnelles.

Mme la présidente. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 285 rectifié.

Mme Mireille Schurch. Nous souhaitons, par cet amendement qui nous a été suggéré par l'association Droit au logement et le présent article portant réforme de la domiciliation, ouvrir un droit nouveau.

En effet, nous estimons avec les associations qu'il convient d'ajouter aux motifs de demande de domiciliation l'exercice des recours. Il s'agirait ainsi de permettre aux étrangers en demande de régularisation, par exemple, d'être domiciliés pour ce motif.

Cet amendement n'implique pas l'éligibilité des personnes aux droits pour lesquels ils exercent les recours, mais permet seulement de pouvoir recevoir des correspondances administratives ou juridictionnelles.

Cette disposition semble constituer une base sur laquelle nous accorder. Monsieur le rapporteur, lorsque, en commission, Mme Marie-Noëlle Lienemann avait déposé le même amendement, vous aviez indiqué y être favorable sous réserve d'une rédaction améliorée.

Nous ne souhaitons pas que cette question tombe dans les limbes. Pour cette raison, nous avons repris l'amendement de notre collègue, dont la nouvelle rédaction devrait permettre à notre Haute Assemblée de faire avancer ce droit.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. En première lecture, nous avons eu dans cet hémicycle un débat complexe sur cette question, pour une raison simple : en oubliant de prendre en compte les réflexions du groupe de travail de M. Jean-Louis Touraine et de Mme Valérie Létard, nous avons été à l'encontre de ses préconisations.

Un compromis ayant été trouvé, je propose de ne pas y toucher. C'est pourquoi je demande le retrait des deux amendements identiques n° 185 rectifié *bis* et 285 rectifié au bénéfice du texte actuel.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement vise à élargir les motifs de demande de domiciliation à l'exercice de tout recours administratif ou juridictionnel, comme vous l'avez précisé, monsieur Labbé.

Comme vous le savez, le Gouvernement est attentif à améliorer le dispositif de la domiciliation, lequel est un premier pas vers l'accès aux droits civils et au droit des prestations sociales. Il en a fait un des éléments importants du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale de janvier 2013. En première lecture, l'amendement présenté par M. Labbé sur les droits civils avait d'ailleurs reçu un avis favorable. Certes, en deuxième lecture, les avis défavorables du Gouvernement peuvent engendrer une certaine frustration. Je souhaite toutefois que l'on n'oublie pas la première lecture à ce moment du débat !

Le présent amendement, qui précise que la domiciliation peut être sollicitée pour le seul motif de l'exercice d'un recours, nécessiterait cependant une expertise juridique beaucoup plus approfondie sur les conséquences qu'il pourrait avoir au regard de certaines législations existantes qui encadrent dans des délais précis l'exercice de certains recours.

Il pourrait en effet provoquer un conflit juridique entre les délais existants et les nouveaux délais qu'il créerait.

Pour cette raison, le Gouvernement sollicite le retrait de ces amendements identiques ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Madame Archimbaud, l'amendement n° 185 rectifié *bis* est-il maintenu ?

Mme Aline Archimbaud. Je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 185 rectifié *bis* est retiré.

Madame Schurch, l'amendement n° 285 rectifié est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Je le retire également, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 285 rectifié est retiré.

L'amendement n° 133, présenté par M. Labbé, Mmes Archimbaud, Benbassa et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 4

Après les mots :

reconnus par la loi

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

, à l'admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, » ;

II. – Alinéa 6

Après les mots :

L. 251-1 du présent code,

insérer les mots :

ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile,

III. – Alinéa 7

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

4° L'article L. 264-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 264-10. – Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que de celles mentionnées à l'article L. 264-4 du présent code, qui sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à Mme Aline Archimbaud.

Mme Aline Archimbaud. Le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale porte l'engagement d'unifier les trois régimes de domiciliation – généraliste, AME et admission au séjour au titre de l'asile.

Cet engagement interministériel vise à améliorer l'effectivité du droit à la domiciliation en facilitant les démarches des usagers et des organismes domiciliaires, aujourd'hui confrontés à une réglementation complexe et à une couverture territoriale de l'offre insuffisante. Un amendement adopté en deuxième lecture à l'Assemblée nationale remet en cause cet engagement interministériel en proposant de retirer du cadre commun de la domiciliation celle qui est relative à l'asile, arguant de la future réforme de l'asile annoncée par le Gouvernement.

L'intégration de la domiciliation « asile » au sein d'une procédure unifiée est importante. Les plateformes dédiées à l'accueil des demandeurs d'asile resteront l'orientation principale des demandeurs d'asile.

Il faut cependant rappeler que, à l'heure actuelle, tous les demandeurs d'asile n'y ont pas accès. Le recours à une domiciliation généraliste associative représenterait un intérêt en cas de saturation des plateformes ou de leur absence sur un département. Ainsi, à titre subsidiaire, il est important de permettre aux demandeurs d'asile de se faire domicilier auprès d'un organisme de droit commun pour déposer leur demande d'admission au séjour. Il faut rappeler que cet accès est déjà possible pour leurs autres droits comme la protection maladie ou leur allocation de subsistance.

Notre souci est d'éviter une situation de vide juridique en attendant le projet de loi annoncé.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise l'unification des trois régimes, alors que le groupe de travail de M. Jean-Louis Touraine et Mme Valérie Létard se prononce au contraire en faveur du maintien d'une filière spécifique pour l'asile.

Pour les mêmes raisons que précédemment et pour clarifier la situation qui était confuse, je vous demande, madame Archimbaud, de bien vouloir retirer cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je comprends le sens de cet amendement, mais, comme je l'avais dit en première lecture, nous avons fait le choix de retenir les conclusions du groupe de travail sur la réforme du droit d'asile. C'est d'ailleurs à ce titre que des amendements portés par M. Touraine ont été inclus dans le présent projet de loi en deuxième lecture à l'Assemblée nationale.

La situation actuelle sera maintenue en l'état dans l'attente du prochain projet de loi et il ne nous paraît pas opportun de mettre en place des dispositions qui auraient vocation à évoluer.

C'est pourquoi, madame Archimbaud, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement.

Mme la présidente. Madame Archimbaud, l'amendement n° 133 est-il maintenu ?

Mme Aline Archimbaud. Je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 133 est retiré.

Je mets aux voix l'article 21.

(L'article 21 est adopté.)

Chapitre VI

CRÉER DE NOUVELLES FORMES D'ACCÈS AU LOGEMENT PAR L'HABITAT PARTICIPATIF

Article 22

① Au début du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un titre préliminaire ainsi rédigé :

② « TITRE PRÉLIMINAIRE

③ « LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF

④ « Art. L. 200-1. – (Non modifié)

⑤ « Art. L. 200-2. – (Non modifié) Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme

de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, définies aux chapitres I^{er} et II du présent titre.

- 6 « Art. L. 200-3. – (*Non modifié*) Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif, sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.
- 7 « Art. L. 200-4. – (*Non modifié*) Lorsque, par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, un organisme d'habitants à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.
- 8 « Art. L. 200-5 à L. 200-7 et L. 200-7-1. – (*Non modifiés*)
- 9 « Art. L. 200-8. – (*Non modifié*) Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'État.
- 10 « Art. L. 200-8-1. – (*Non modifié*) L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 4° de l'article L. 201-2 et au 3° de l'article L. 202-2.
- 11 « Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail.
- 12 « Il est remis au futur locataire à qui est faite la proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant d'une société d'habitat participatif la copie des statuts de la société ainsi que tout document que celle-ci a souhaité annexer à ces statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement. Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés.
- 13 « Art. L. 200-9. – (*Non modifié*)
- 14 « Chapitre I^{er}
- 15 « **Les coopératives d'habitants**
- 16 « Art. L. 201-1 à L. 201-4. – (*Non modifiés*)
- 17 « Art. L. 201-5. – I. – Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une

majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. Toute modification de cette clause nécessite une décision à l'unanimité des associés.

- 18 « Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.
- 19 « Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.
- 20 « Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- 21 « II. – Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.
- 22 « III. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le prix maximal de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.
- 23 « IV. – L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.
- 24 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.
- 25 « Art. L. 201-6 à L. 201-13. – (*Non modifiés*)
- 26 « Chapitre II
- 27 « **Les sociétés d'attribution et d'autopromotion**
- 28 « Art. L. 202-1. – (*Non modifié*) Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.
- 29 « Art. L. 202-2. – (*Non modifié*) Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela, elles peuvent :

- 30 « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- 31 « 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;
- 32 « 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ;
- 33 « 4° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.
- 34 « Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'État.
- 35 « Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.
- 36 « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.
- 37 « *Art. L. 202-3 à L. 202-8. – (Non modifiés)*
- 38 « *Art. L. 202-9. – (Non modifié)* I. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'attribution et d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.
- 39 « Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- 40 « Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.
- 41 « II. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et sa conformité aux énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes définitifs de l'opération de construction. À défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.
- 42 « Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.
- 43 « Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.
- 44 « Le troisième alinéa du présent II demeure applicable après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ce même alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.
- 45 « III. – Pour l'application du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.
- 46 « Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.
- 47 « IV. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement est exécutoire par provision. Le présent alinéa n'est pas applicable dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.
- 48 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.
- 49 « *Art. L. 202-10 et L. 202-11 – (Non modifiés)*
- 50 « *Chapitre III*
- 51 « **Dispositions communes**
- 52 « *(Suppression maintenue de la division et de l'intitulé)*
- 53 « *Art. L. 203-1 à L. 203-8. – (Supprimés)* »
- Mme la présidente.** L'amendement n° 40 rectifié, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :
- Alinéas 17 et 21, premières phrases
- Remplacer les mots :
- qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers
- par les mots :
- dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers
- La parole est à Mme Mireille Schurch.
- Mme Mireille Schurch.** Cet article concerne les coopératives d'habitants, qui sont adossées à la loi de 1947 portant statut de la coopération.
- Ces coopératives incarnent les valeurs de la coopération comme la propriété collective et la démocratie ; elles s'inscrivent dans le champ de l'économie sociale et solidaire.

Par cet amendement, nous souhaitons exclure de l'habitat participatif des logiques spéculatives et maintenir ainsi l'accès à un logement abordable pour tous dans le temps. C'est d'ailleurs l'objectif et le fondement philosophique des coopératives d'habitants.

L'association Habicoop nous ayant alertés sur cette question, nous proposons d'encadrer le prix de cession maximal des parts sociales par l'évolution du coût de la vie afin de faire des coopératives d'habitants un outil de non-spéculation, un « modèle » pour reprendre le terme d'Habicoop.

En l'absence d'un tel encadrement, les collectivités et l'État ne pourront pas justifier leur soutien aux projets coopératifs en termes d'accès au foncier et de financement. En précisant que le plafond de revalorisation des parts sociales lors de la cession ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers, notre amendement permettrait d'instaurer des règles de non-spéculation claires et lisibles pour l'ensemble de nos concitoyens, ainsi que pour les collectivités et l'État. C'est la raison pour laquelle nous vous invitons, mes chers collègues, à voter cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Je confirme ce qu'a dit Mireille Schurch : les coopératives ont une vraie volonté de ne pas entrer dans un système spéculatif. Des débats se sont tenus sur ce sujet à l'Assemblée nationale ; il nous appartient maintenant de mettre les choses au point, en indiquant clairement que, pour les coopératives d'habitants, le plafond de revalorisation des parts sociales lors de la cession ne pourra pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers. Il existe une autre manière de faire de l'habitat participatif, l'autopromotion, qui permet plus de souplesse en matière de revalorisation des parts sociales. La commission émet donc un avis favorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Revoilà le débat sur le caractère obligatoire de la clause anti-spéculative dans l'habitat coopératif, qui fait partie des grandes questions que nous avons soulevées. Certaines coopératives souhaitent faire figurer cette clause dans leurs statuts, mais d'autres ne le souhaitent pas, pour toutes sortes de raisons. Selon moi, il convient donc de leur laisser le choix. Vous remarquerez d'ailleurs que je défends une position identique sur de nombreux sujets, tels que la durée d'étalement des créances.

Cependant, j'ai constaté que certains étaient très attachés au caractère obligatoire de la clause anti-spéculative dans l'habitat coopératif. Madame Schurch, vous avez cité un organisme extrêmement mobilisé sur cette question.

M. Claude Dilain, rapporteur. Je m'en suis rendu compte !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je ne suis pas convaincue de la nécessité de contraindre les coopératives à faire figurer la clause anti-spéculative dans leurs statuts. Je me sens obligée de vous faire part de mes doutes, même si je comprends parfaitement que de nombreux coopérateurs souhaitent que tel soit le cas. Dans ces conditions, je m'en remets à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. Mme la ministre s'en remet à notre grande sagesse, et peut-être aussi à notre expérience. Or celle-ci est limitée, puisque les projets sont seulement en train de se

mettre en place. En tout cas, ils sont soutenus par les collectivités publiques, et donc par l'argent public. C'est pourquoi, n'ayant pas d'états d'âme à soutenir le caractère obligatoire de la clause anti-spéculative, je voterai cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 40 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 22, modifié.

(L'article 22 est adopté.)

Article 22 bis AA (Non modifié)

- ① Après le troisième alinéa de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ② « Les clauses du contrat et du règlement intérieur instituant des limitations à la jouissance à titre privé du local privatif constituant un domicile, autres que celles fixées par la législation en vigueur, sont réputées non écrites. »
- ③ « Le gestionnaire ne peut accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur. »
- ④ « Le gestionnaire peut toutefois accéder au local privatif du résident dans les conditions prévues pour la mise en œuvre de l'accompagnement personnalisé défini dans le contrat de séjour conclu entre le résident et le gestionnaire en application de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles. »
- ⑤ « En cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, le gestionnaire peut accéder sans autorisation préalable au local privatif du résident. Il en tient informé ce dernier par écrit dans les meilleurs délais. »

Mme la présidente. L'amendement n° 197, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Les habitants des logements-foyers ont longtemps vécu sans que leur statut ni leurs droits soient clairement définis. Vous le savez, madame la ministre, pour beaucoup d'entre eux, cet habitat est malheureusement stable, puisqu'il se prolonge très longtemps. Pourtant, les textes en vigueur n'ont pas suffisamment pris en compte les droits fondamentaux de ces résidents, qui continuent à être exclus du droit commun du logement.

Nous vous proposons donc de supprimer l'alinéa 5 de l'article 22 bis AA, qui permet au gestionnaire de pénétrer dans les studettes ou les chambres des résidents en cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes. On pourrait revenir au droit commun, qui prévoit l'intervention des pompiers et non d'un gestionnaire. Cela représenterait un progrès pour les personnes qui habitent depuis de très longues années dans des logements-foyers.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Madame la sénatrice, je comprends tout à fait les motivations de cet amendement, dont je reconnais le bien-fondé. Le projet de loi apporte des améliorations absolument nécessaires à la situation des habitants des logements-foyers. Il n'en reste pas moins vrai que, du fait des impératifs de la vie en collectivité, on ne peut pas avoir exactement les mêmes droits – ni les mêmes devoirs, d'ailleurs – quand on vit dans un foyer collectif. La liberté de chacun y est en effet limitée par celle des voisins. Je demande donc le retrait de cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Nous sommes en deuxième lecture. J'ai déjà souligné que le projet de loi comportait de très nombreuses dispositions. Certaines d'entre elles sont passées sous les écrans radars, si je puis dire ; c'est le cas des dispositions relatives aux logements-foyers. Cependant, nous avons travaillé sur ce sujet.

Madame Schurch, je me souviens que vous m'aviez adressé une question orale sur le statut des résidents de foyers et l'obligation de mettre en place un comité de résidents disposant de certaines prérogatives. Il me semble que nous avons bien avancé en la matière.

Nous avons également souhaité introduire dans le projet de loi des mesures garantissant le respect de la vie privée des résidents. Il s'agit notamment de limiter l'accès du gestionnaire aux locaux privatifs. L'encadrement que nous proposons est sans commune mesure avec la situation actuelle, qui relève quasiment du registre hôtelier, puisque le gestionnaire peut entrer presque à toute heure du jour et de la nuit dans ces locaux.

Nous avons toutefois décidé de conserver une exception, en cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes. Étant donné la précarité qui règne dans certains foyers, il me semble vraiment raisonnable, en termes de sécurité, d'autoriser par la loi le gestionnaire à intervenir rapidement en cas de départ de feu, par exemple. Un certain nombre de foyers sont relativement vétustes ; un travail de résorption des foyers les plus insalubres ou inconfortables est d'ailleurs en cours.

J'estime que le projet de loi garantit suffisamment le respect de la vie privée. Si nous allions un peu trop loin, nous risquerions de le regretter plus tard, notamment pour des raisons de sécurité. Je vous invite donc à retirer votre amendement, madame Schurch, tout en réaffirmant que l'engagement du Gouvernement va au-delà des dispositions du projet de loi. Nous ferons un travail avec l'ensemble des gestionnaires de foyers pour qu'une nouvelle culture, une nouvelle manière d'envisager la relation avec les résidents se développe. Nous contrôlerons également la mise en œuvre des dispositions sur le respect de la vie privée des résidents.

Mme la présidente. Madame Schurch, l'amendement n° 197 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Je reconnais volontiers que nous avons accompli un progrès très sensible sur la question des logements-foyers, notamment en matière de protection de la vie privée des résidents. Je souhaitais néanmoins que nous supprimions l'alinéa permettant au gestionnaire d'accéder sans autorisation préalable aux locaux privatifs des résidents en cas d'urgence.

Cependant, je vous fais confiance, madame la ministre, pour inciter les gestionnaires à respecter les dispositions du projet de loi qui leur interdisent d'entrer dans les locaux privatifs s'il n'y a pas d'urgence. Il serait bon que nous progressions également dans le domaine de la sécurité des logements-foyers. Il faudrait organiser des exercices d'évacuation pour tous les résidents, afin que le gestionnaire n'ait quasiment plus aucune raison de pénétrer dans les locaux privatifs.

Au vu des explications de Mme la ministre, je retire mon amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 197 est retiré.

Je mets aux voix l'article 22 bis AA.

(L'article 22 bis AA est adopté.)

Article 22 bis A (Non modifié)

- ① L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 633-4. – Dans chaque établissement, défini à l'article L. 633-1, sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.
- ③ « Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées désignés par le comité de résidents du foyer concerné. Le conseil se réunit à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées, au moins une fois par an.
- ④ « Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.
- ⑤ « Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement de résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.
- ⑥ « Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire. Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation.
- ⑦ « Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.
- ⑧ « Selon une périodicité et des modalités définies dans le règlement intérieur, le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local afin qu'il puisse se réunir et lui donne accès à des moyens de communication adaptés.
- ⑨ « Les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

Mme la présidente. L'amendement n° 182, présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 1, début

Insérer la référence :

I

II. – Alinéa 9, début

Insérer la référence :

II

La parole est à Mme Aline Archimbaud.

Mme Aline Archimbaud. Si vous le permettez, madame la présidente, je présenterai en même temps les amendements n°s 180 et 181.

Mme la présidente. L'amendement n° 180, présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 6, première phrase

Après le mot :

foyer

insérer les mots :

au sein du conseil de concertation

L'amendement n° 181, présenté par Mme Archimbaud, M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 8

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions selon les modalités définies par le conseil de concertation. Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne accès à des moyens de communication adaptés.

Veillez poursuivre, ma chère collègue.

Mme Aline Archimbaud. Il s'agit de trois amendements rédactionnels.

L'article 22 *bis* A prévoit la création de comités de résidents pour faciliter la concertation et le dialogue entre le gestionnaire et les occupants du logement-foyer. L'alinéa 9 précise que les comités de résidents seront mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi. Cette disposition, qui est une mesure d'application, ne peut pas figurer dans l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation ; il convient donc de diviser l'article 22 *bis* A en deux parties, numérotées I et II. Tel est l'objet de l'amendement n° 182.

Les amendements n°s 180 et 181 visent quant à eux à améliorer la rédaction de l'article et à préciser certaines modalités d'organisation et de fonctionnement des comités de résidents.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Favorable aux trois amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 182.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 180.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 181.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 22 *bis* A, modifié.

(L'article 22 bis A est adopté.)

.....

Article 22 *ter* ***(Pour coordination)***

- ① L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi modifié :
- ② 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Les organismes publics ou privés qui s'engagent dans ce dispositif sont agréés par l'État au vu de leur compétence à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires. » ;
- ④ 1° *bis* Au deuxième alinéa, les mots : « sont soumises à l'agrément de l'État et » sont supprimés ;
- ⑤ 1° *ter* Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par périodes d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que le changement de destination des locaux qui devait faire suite à l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu. » ;
- ⑦ 2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ a) *(Supprimé)*
- ⑨ b) La dernière phrase est ainsi rédigée :
- ⑩ « Dans un délai de dix-huit mois après la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un premier rapport bisannuel de suivi et d'évaluation est déposé au Parlement. » – *(Adopté.)*

TITRE II

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE
ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉESChapitre I^{ER}REPÉRER ET PRÉVENIR L'ENDETTEMENT ET
LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS

Section 1

Créer un registre d'immatriculation des
copropriétés

Article 23

- ① Le code de la construction et de l'habitation est complété par un livre VII ainsi rédigé :
- ② « LIVRE VII
- ③ « **IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ**
- ④ « TITRE I^{ER}
- ⑤ « **IDENTIFICATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ**
- ⑥ « *Chapitre unique*
- ⑦ « *De l'immatriculation des syndicats de copropriétaires*
- ⑧ « Art. L. 711-1. – (*Non modifié*)
- ⑨ « Art. L. 711-1-1. – I. – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données mentionnées au présent article ainsi que toute modification les concernant.
- ⑩ « II. – Figurent au registre :
- ⑪ « 1° Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;
- ⑫ « 2° Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou à l'article L. 615-6 du présent code ;
- ⑬ « 3° Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code.
- ⑭ « III. – Figurent également au registre :
- ⑮ « 1° À l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;
- ⑯ « 2° Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre, qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1.

- ⑰ « Les obligations prévues au présent article peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.
- ⑱ « IV. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions de publicité des informations mentionnées aux II et III du présent article ainsi que les conditions de consultation du registre.
- ⑲ « Art. L. 711-1-2. – Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements obtiennent, à leur demande, du teneur du registre communication des informations du registre relatives aux copropriétés situées sur leur territoire.
- ⑳ « Art. L. 711-2. – (*Non modifié*) I. – Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires.
- ㉑ « II. – À l'exception du cas mentionné au I, le syndic fait la déclaration d'immatriculation.
- ㉒ « Le syndic accomplit les formalités de déclaration et de modification des données prévues à l'article L. 711-1-1.
- ㉓ « III. – Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données prévues au même article L. 711-1-1 sont dématérialisés.
- ㉔ « Art. L. 711-3. – (*Non modifié*)
- ㉕ « Art. L. 711-4. – (*Non modifié*) I. – Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les informations prévues à l'article L. 711-1-1, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder.
- ㉖ « II. – Pour obtenir du syndic l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 711-1 à L. 711-2, le teneur du registre peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, appliquer une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données.
- ㉗ « L'astreinte est recouvrée comme en matière de contributions directes au profit de l'établissement public chargé de la tenue du registre.
- ㉘ « Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.
- ㉙ « Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.
- ㉚ « III. – Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics qu'à la condition d'être immatriculés au registre et que leurs données soient actualisées.

31 « Art. L. 711-5. – (Non modifié)

32 « Art. L. 711-6 et L. 711-7. – (Supprimés) »

Mme la présidente. L'amendement n° 322, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 8

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 711-1. – Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel, mais il mérite tout de même une explication. L'article 23 prévoit que les registres des syndicats de copropriétaires seront tenus par un établissement public de l'État. Cette disposition nous semble trop restrictive, dans la mesure où d'autres organismes pourraient assurer cette mission ; je pense en particulier aux greffes, qui en ont l'habitude.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 322.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 23, modifié.

(L'article 23 est adopté.)

Article 24 (Pour coordination)

1 I et II. – (Non modifiés)

2 III. – Le I de l'article L. 711-1-1, l'article L. 711-1-2 et les articles L. 711-2 à L. 711-4 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :

3 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

4 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

5 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires. – (Adopté.)

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

1 I et I bis. – (Non modifiés)

2 II. – Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 23 de la présente loi, est complété par un titre II ainsi rédigé :

3 « TITRE II

4 « **INFORMATION DES ACQUÉREURS**

5 « Chapitre unique

6 « **Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété**

7 « Art. L. 721-1. – Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

8 « 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

9 « 2° Le nombre de lots ;

10 « 3° Le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

11 « Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.

12 « Art. L. 721-2. – En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

13 « 1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

14 « a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

15 « b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

16 « c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

17 « 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

18 « a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

19 « b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

20 « c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

21 « d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

22 « Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents

mentionnés aux *b* et *c* du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

- 23 « 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 24 « 4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- 25 « 5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;
- 26 « 6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.
- 27 « À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.
- 28 « En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges.
- 29 « *Art. L. 721-3.* – Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271-1. »
- 30 III et IV. – (*Non modifiés*)

Mme la présidente. L'amendement n° 109, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 7 à 11

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Si vous le permettez, madame la présidente, je présenterai en même temps les amendements n°s 110, 111 et 278 rectifié *ter*.

Mme la présidente. L'amendement n° 110, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

I. - Alinéas 15 à 23

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« *b*) Une fiche récapitulative regroupant des données financières de la copropriété dont le contenu est déterminé par décret en Conseil d'État ;

II. - Alinéa 29

Supprimer cet alinéa.

L'amendement n° 111, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 29

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété lorsque que le lot ou la fraction du lot est à destination autre que d'habitation. »

L'amendement n° 278 rectifié *ter*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguère, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol et MM. Ferrand, B. Fournier, Laménie, Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

I. - Compléter cet article par une division ainsi rédigée :

« Chapitre 2

« Disposition relative à la mention des superficies

« *Art. L. 721-3.* - Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble bâti pour tout ou partie à usage d'habitation mentionne la superficie du bien affectée à l'usage d'habitation.

« La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de cette superficie.

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie du bien entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

« Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur dans un délai de trois mois, supporte une diminution du prix négociée par les parties ou, à défaut d'accord, fixée par le juge compétent. »

II. - En conséquence, alinéa 5

Remplacer les mots :

« Chapitre unique

par les mots :

« Chapitre I^{er}

Veuillez poursuivre, mon cher collègue.

M. Philippe Dallier. L'amendement n° 109 avait déjà été présenté en première lecture, si je ne m'abuse. Il vise à supprimer les alinéas 7 à 11 de l'article 25, qui dressent une liste des informations que doivent contenir les annonces immobilières relatives à la vente d'un lot en copropriété. Nous estimons qu'il n'est pas judicieux de rendre ces informations obligatoires.

L'amendement n° 110 vise à remplacer les documents – leur liste figure aux alinéas 15 à 23 – qui doivent être annexés à la promesse de vente par une fiche récapitulative regroupant des données financières de la copropriété, dont le contenu serait déterminé par décret en Conseil d'État. La liste de documents est très longue; elle comporte même le carnet d'entretien de l'immeuble... On peut penser que, dans certaines copropriétés, il ne sera pas aisé de rassembler tous ces documents.

L'amendement n° 111 vise à faire le distinguo entre les lots de copropriété à usage d'habitation et ceux qui ne le sont pas. Pour ces derniers, on pourrait considérer que la transmission de la totalité des informations en question n'est pas absolument nécessaire.

L'amendement n° 278 rectifié *ter*, quant à lui, ne traite pas du même sujet. Il se trouve que j'ai essayé, à la suite de la première lecture, de trouver une nouvelle formulation pour traiter sur le même plan les copropriétés et les maisons individuelles au regard de la loi Carrez, lorsqu'il s'agit de s'assurer effectivement que le nombre de mètres carrés habitables est bien celui annoncé par le vendeur. Selon ce nouveau dispositif, si jamais un écart est constaté dans les trois mois, il est proposé soit de trouver une solution à l'amiable entre le vendeur et l'acheteur en vue d'une réduction de prix, soit de demander au juge de trancher le litige.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces quatre amendements ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Sur les trois premiers amendements, la commission a émis, comme en première lecture, un avis défavorable, considérant qu'ils ne contribuent pas à améliorer le dispositif de prévention.

Sur l'amendement n° 278 rectifié *ter*, nous pourrions discuter. Néanmoins, il n'est pas possible d'appliquer les mêmes règles à un bien avec du terrain, ce qui risquerait de rendre le système un peu flou. La commission est donc défavorable à cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Avec mon dernier amendement, j'avais pourtant fait un effort, monsieur le rapporteur ! (*Sourires.*)

M. Jean-Claude Lenoir. C'est sûr !

M. Philippe Dallier. Vous avez l'air de considérer que je vous présente la même formulation qu'en première lecture, mais tel n'est pas le cas.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Encore un effort !

M. Philippe Dallier. En effet, la réfaction des prix, telle que je l'avais présentée en première lecture, n'était pas adaptée.

En l'espèce, j'espérais avoir trouvé un compromis acceptable pour tout le monde.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Je vous fais crédit de votre nouvelle rédaction, mais elle n'a pas convaincu la commission. (*Sourires.*)

M. Philippe Dallier. Je préfère cette réponse !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 109.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 110.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 111.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 278 rectifié *ter*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 25.

(*L'article 25 est adopté.*)

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement

Article 26

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 17 est ainsi modifié :
- ③ a) Au deuxième alinéa, après la première occurrence du mot : « générale », sont insérés les mots : « suivant la mise en copropriété » et, après les mots : « un syndic », il est inséré le mot : « provisoire » ;
- ④ b) Après le mot : « parties », la fin du même alinéa est ainsi rédigée : « ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le syndic provisoire. » ;
- ⑤ c) Le dernier alinéa est complété par les mots : « du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble » ;
- ⑥ 1° *bis* Après l'article 17-1, il est inséré un article 17-2 ainsi rédigé :
- ⑦ « *Art. 17-2.* – Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. » ;
- ⑧ 2° L'article 18 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑩ b) Après le troisième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndic doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndic des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- ⑫ « – de représenter le syndic dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

- 13 « – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- 14 « – de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ; »
- 15 c) Au quatrième alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;
- 16 d) Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 17 « – de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-4 du code de la construction et de l'habitation, relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-4 ;
- 18 « – d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- 19 « – de proposer, à compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.
- 20 « II. – Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;
- 21 e) Au cinquième alinéa, après le mot : « prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical » ;
- 22 f) Le septième alinéa est ainsi rédigé :
- 23 « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ; »
- 24 g) Après le huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 25 « À l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.
- 26 « III. – Le syndic est également chargé : » ;
- 27 h) Au début de l'avant-dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- 28 b bis) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 29 « V. – En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice. » ;
- 30 i) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- 31 « Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.
- 32 « Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. » ;
- 33 2° bis Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 AA ainsi rédigé :
- 34 « Art. 18-1 AA. – Pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds. » ;
- 35 3° L'article 18-1 A est ainsi modifié :
- 36 a) Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

- 37 « La rémunération des syndicats est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'État.
- 38 « Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- 39 « Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État. » ;
- 40 *b)* Au début de la première phrase, les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;
- 41 *c)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 42 « Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. » ;
- 43 4° L'article 18-1 est ainsi modifié :
- 44 *a)* À la première phrase, les mots : « au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale » sont remplacés par les mots : «, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État » ;
- 45 *b)* La seconde phrase est supprimée ;
- 46 5° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 18-2, les mots : « l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires » sont remplacés par les mots : « le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives » ;
- 47 6° L'article 19-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 48 « Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. » ;
- 49 7° L'article 20 est ainsi modifié :
- 50 *a)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 51 *a bis)* Après la troisième phrase du premier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :
- 52 « Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. » ;
- 53 *b)* Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- 54 « II. – Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.
- 55 « Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :
- 56 « 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;
- 57 « 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.
- 58 « Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.
- 59 « Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. » ;
- 60 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- 61 *a)* À la dernière phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrats », sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;
- 62 *b)* Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 63 « Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.
- 64 « Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de

demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndicat qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

- 65 « Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndicat. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.
- 66 « Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;
- 67 *c) (Supprimé)*
- 68 *d) Au début du quatrième alinéa, les mots : « Il reçoit, en outre » sont remplacés par les mots : « Le conseil syndical reçoit » ;*
- 69 *e) À la première phrase du sixième alinéa, après le mot : « descendants, », sont insérés les mots : « ses parents en ligne collatérale, » ;*
- 70 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- 71 *a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;*
- 72 *b) (Supprimé)*
- 73 *b bis) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :*
- 74 « Les salariés du syndicat, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale. » ;
- 75 *c) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :*
- 76 « II. – L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.
- 77 « Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou à l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.
- 78 « Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- 79 « III. – Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

80 « Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité. » ;

81 10° *(Supprimé)*

82 10° *bis (nouveau)* Au second alinéa de l'article 24-6, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par les mots : « deuxième alinéa du III » ;

83 11° Après l'article 42, il est inséré un article 42-1 ainsi rédigé :

84 « Art. 42-1. – Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. »

85 II. – *(Non modifié)*

86 III. – *(Non modifié)* Le *f* du 2° du I du présent article entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

Mme la présidente. L'amendement n° 252 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Remplacer les mots :

le syndicat provisoire

par les mots :

le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Tel qu'il est rédigé, l'alinéa 4 de cet article vise à obliger un syndicat provisoire à organiser sa propre mise en concurrence pour être maintenu dans ses fonctions. Cette procédure nous paraissant un peu tordue, nous en proposons une autre.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Collombat, votre concision percutante ne peut qu'inviter à émettre un avis favorable, car vous avez parfaitement résumé la situation, sans rien trahir. *(Sourires.)*

De plus, à titre personnel, je pense que votre amendement, s'il est voté, contribuera à donner un rôle au conseil syndical, qui est le seul organe démocratique de ces copropriétés.

La commission est favorable à cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 252 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 112, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 19, première phrase

Remplacer l'année :

2015

par l'année :

2016

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. M. le rapporteur vient de tenir des propos très importants : il a jugé que la concision affichée par M. Collombat entraînait adhésion à l'amendement que celui-ci soutenait. (*Sourires.*)

Aussi, je vais vérifier tout de suite que ce principe peut valoir également pour un membre de l'opposition. (*Nouveaux sourires.*)

Je considère donc que l'amendement n° 112 est défendu, comme tous les amendements que j'ai déposés sur l'article 26. (*Marques d'approbation sur les travées du groupe socialiste.*) J'attends bien sûr, en retour, la récompense qui s'impose !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. En mathématiques, quand une loi s'applique à un objet, elle ne s'applique pas forcément à un autre objet. De la même façon, la règle qui vaut pour M. Collombat ne s'applique pas forcément à M. Lenoir. (*Sourires.*)

M. Jean-Claude Lenoir. C'est injuste ! (*Rires.*)

M. Claude Dilain, rapporteur. Oui, je sais, mais c'est dans l'esprit de la loi !

Aussi, j'ai le regret de vous dire, mon cher collègue, avec toute la concision possible, que la commission est défavorable à tous ces amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 112.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 113, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 23, deuxième phrase

Supprimer cette phrase.

L'amendement n° 114, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 23, deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

relevant ainsi d'une prestation particulière et justifiant à ce titre d'une rémunération spécifique

Ces deux amendements ont été précédemment défendus, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je mets aux voix l'amendement n° 113.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 114.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 115, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. » ;

II. – En conséquence, alinéa 22

Rédiger ainsi cet alinéa :

f) Le septième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

Cet amendement a été précédemment défendu, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je le mets aux voix.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 126, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 24 à 26

Supprimer ces alinéas.

Cet amendement a été précédemment défendu, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je le mets aux voix.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 116, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 29, première phrase

Supprimer cette phrase.

Cet amendement a été précédemment défendu, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je le mets aux voix.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 117, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 38 et 39

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Pour tenir compte de la nécessité d'actualiser ces prestations, elles font l'objet d'une révision annuelle, à l'initiative du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

« Cette révision fait l'objet d'une concertation préalable sous l'égide de ce Conseil national au sein du Conseil national de la consommation.

« Les propositions ainsi négociées paritairement sont codifiées dans le décret prévu au premier alinéa.

« Le contrat de syndic respecte, au minimum, les obligations prévues dans un contrat type défini par décret en Conseil d'État, après consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. » ;

L'amendement n° 118, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 39

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le contrat de syndic respecte un contrat type dont la teneur est défini en concertation avec le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières prévu à l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. » ;

L'amendement n° 119, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 39

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il tient lieu de décompte détaillé des honoraires tel que prévu à l'annexe 2 de l'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.

Ces trois amendements ont été précédemment défendus, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je mets aux voix l'amendement n° 117.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 118.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 119.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 120, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 41 et 42

Supprimer ces alinéas.

Cet amendement a été précédemment défendu, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je le mets aux voix.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 121, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 44

Remplacer les mots :

par décret en Conseil d'État

par les mots :

par l'assemblée générale

Cet amendement a été précédemment défendu, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je le mets aux voix.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 122, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 53 à 59

Supprimer ces alinéas.

Cet amendement a été précédemment défendu, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je le mets aux voix.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 123, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Les articles 17 à 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis leur rédaction antérieure à la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové restent en vigueur lorsque l'immeuble a une destination totale autre que l'habitation.

Cet amendement a été précédemment défendu, et la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je le mets aux voix.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 26, modifié.

(L'article 26 est adopté.)

Article 26 bis A
(Non modifié)

① Après l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 17-1-1 ainsi rédigé :

- ② « *Art. 17-1-1.* – Par dérogation à l'article 17-1, lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, les modalités de constitution, d'adoption de la forme coopérative par ce syndicat et de fonctionnement de ce syndicat coopératif sont régies par le présent article.
- ③ « A. – L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1. La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée dans les mêmes conditions.
- ④ « B. – Lorsque l'assemblée générale de ce syndicat a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.
- ⑤ « Dans ce cas, et par dérogation à l'article 17-1 :
- ⑥ « 1° La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;
- ⑦ « 2° En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants. »

Mme la présidente. L'amendement n° 332, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« *Art. 17-1-1.* – Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, le syndicat peut bénéficier des dérogations suivantes aux articles 17-1 et 26 :

II. – Alinéa 3

Rédiger ainsi cet alinéa :

« A. – La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 332.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 26 bis A, modifié.

(L'article 26 bis A est adopté.)

.....

Section 4

Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

Article 27

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° A Après l'article 9, il est inséré un article 9-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 9-1.* – Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. » ;
- ④ 1° Au deuxième alinéa de l'article 10, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, » ;
- ⑤ 2° L'article 14-2 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑦ b) Au premier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- ⑧ c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑨ « II. – Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :
- ⑩ « 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- ⑪ « 2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.
- ⑫ « Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.
- ⑬ « L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

- 14 « Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.
- 15 « Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.
- 16 « Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndic est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.
- 17 « Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. » ;
- 18 d) Sont ajoutés des III et IV ainsi rédigés :
- 19 « III. – Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.
- 20 « IV. – Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :
- 21 « 1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- 22 « 2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. » ;
- 23 3° L'article 18 est ainsi modifié :
- 24 a) Le sixième alinéa est supprimé ;
- 25 b) Le huitième alinéa est ainsi rédigé :
- 26 « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; »
- 27 4° L'article 19-1 est ainsi rédigé :
- 28 « Art. 19-1. – Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2, les créances afférentes aux travaux de restauration immobilière réalisés en application du c de l'article 24, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;
- 29 5° Après le deuxième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 30 « Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2. » ;
- 31 6° Après le deuxième alinéa de l'article 24-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 32 « L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, comporte des travaux d'économie d'énergie. » ;
- 33 7° L'article 24-5 est ainsi modifié :
- 34 a) Après le mot : « équipé », sont insérés les mots : « de stationnements sécurisés pour les vélos ou » ;
- 35 b) Après la dernière occurrence du mot : « permettant », sont insérés les mots : « le stationnement sécurisé des vélos ou ».
- 36 II. – (*Non modifié*)
- 37 III. – (*Non modifié*) Le I, à l'exception du 1° A, et le II sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.
- 38 IV. – (*Non modifié*) Après le titre I^{er} du livre II du code des assurances, il est inséré un titre I^{er} *ter* ainsi rédigé :
- 39 « TITRE I^{ER} TER
- 40 « L'ASSURANCE DES PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ ET L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTAIRES
- 41 « Art. L. 216-1. – Tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, assujéti à l'obligation d'assurance prévue à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques mentionnés au même article, se voit opposer un refus, peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.
- 42 « Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.
- 43 « Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure certains risques de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.
- 44 « Art. L. 216-2. – Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la

réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4. »

45 V. – Pour les résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme, construites à partir du 1^{er} juillet 2014, et placées sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les locaux à usage collectif composés d'équipements et de services communs au sens de l'article D. 321-1 du même code ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire et font l'objet d'une propriété indivise du syndicat des copropriétaires.

46 Dans les résidences de tourisme, placées sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi précitée, déjà existantes au 1^{er} juillet 2014, lorsque les locaux à usage collectif faisant l'objet d'un lot distinct propriété d'un copropriétaire ne sont pas entretenus, entraînant un déclassement de cette résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues lors de la vente des logements aux autres copropriétaires, l'assemblée générale des copropriétaires peut saisir le tribunal de grande instance d'une demande aux fins de voir prononcer un état de carence ou de constater abandon.

47 La responsabilité de l'entretien des locaux à usage collectif, pour lesquels est prononcé un état de carence, peut être confiée par le juge, à titre temporaire, au syndicat des copropriétaires. Le propriétaire de ces parties communes reste redevable des charges engagées par le syndicat des copropriétaires pour cet entretien.

48 En cas de défaillance avérée du propriétaire du lot considéré, les locaux à usage collectif dont est judiciairement constaté l'abandon peuvent devenir la propriété indivise du syndicat des copropriétaires, après le paiement d'une juste et préalable indemnité déterminée par le juge et versée au précédent propriétaire. Le syndicat des copropriétaires ne peut alors céder la propriété de ces locaux à usage collectif dans le cadre d'un lot distinct.

Mme la présidente. L'amendement n° 124, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 15, seconde phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, je vais donc changer de méthode : la concision n'ayant pas été récompensée, j'ai compris que je devais être beaucoup plus explicite. Je vais donc m'y employer dans le temps qui m'est accordé.

Mme Cécile Duflot, ministre. Oh non ! (*Rires.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Le projet de loi tend à créer un fonds de prévoyance obligatoire dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de cinquante lots ou plus à l'issue de la période de dix ans suivant la réception de l'immeuble, et ce pour faire face aux dépenses résultant notamment de travaux prescrits par les lois et règlements ou de travaux hors budget prévisionnel.

Or l'obligation imposée aux copropriétaires de ces immeubles d'abonder un fonds de prévoyance dont le montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel revient à créer des charges supplémentaires importantes, dont certains ne pourront s'acquitter.

Aussi, il vaudrait mieux laisser à l'assemblée générale, dès lors que le texte rend obligatoire la constitution de ce fonds de prévoyance, le choix de décider de son montant.

C'est la raison pour laquelle, par cet amendement, je propose de supprimer l'obligation relative au montant de la cotisation annuelle.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. À mon tour d'être sinon plus long, du moins plus précis, car il s'agit d'un point extrêmement important en matière de prévention de la dégradation des copropriétés.

Les fonds de travaux constituent, d'après toutes les études qui ont été faites – à ce sujet, je suis obligé de citer avec plaisir le rapport de l'ANAH fait par notre ancien collègue Dominique Braye, qui insiste beaucoup sur ce dispositif –, un élément essentiel de prévention.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Absolument !

M. Claude Dilain, rapporteur. Si nous votons votre amendement, mon cher collègue, la constitution d'un fonds de travaux sera, de fait, quasi facultative. En effet, si l'assemblée générale décide de cotiser à hauteur de 0,01 %, la contribution sera proche de zéro.

Or, à mon sens, ce serait une grave erreur. Il faut au contraire avoir le courage de dire aux copropriétaires que ce fonds de travaux est obligatoire et qu'il est nécessaire pour la valeur patrimoniale de leur bien. Ce dispositif est très important aux yeux de la commission. Mes chers collègues, ne ratons pas l'occasion d'éviter à l'avenir les catastrophes que certains d'entre nous connaissent bien.

Monsieur Lenoir, je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement, faute de quoi j'émettrai un avis très défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Lenoir, je vous propose un accord : après la longue intervention de M. le rapporteur, je vais moi-même vous faire une réponse circonstanciée, ce qui devrait vous replacer dans une dynamique constructive. (*Sourires.*)

Je rejoins M. le rapporteur sur l'importance du fonds de travaux. En toute transparence, laissez-moi vous avouer que, si cette disposition ne figure pas dans le droit depuis longtemps, c'est qu'il y a toujours eu une incertitude sur sa constitutionnalité.

M. le rapporteur a eu parfaitement raison de faire référence au travail de M. Dominique Braye. J'ajoute que, pour moi, il s'agit d'une mesure de protection du droit de propriété, et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, l'appel de fonds pour la réalisation de travaux représente souvent une grande difficulté pour les ménages les plus fragiles.

Ensuite, le provisionnement en amont, qui existe déjà et constitue une obligation, notamment pour les bailleurs sociaux, est un outil qui permet de déclencher plus facilement la réalisation de travaux, puisque les fonds sont déjà disponibles.

Ce dispositif fait partie des dispositions peu visibles de la loi ALUR.

M. Claude Dilain, rapporteur. Hélas !

Mme Cécile Duflot, ministre. Bien qu'elles n'aient donné lieu qu'à peu de débats médiatiques, elles peuvent, de mon point de vue, se révéler un puissant outil de prévention de la dégradation des copropriétés.

Ce fonds de travaux faisant partie des charges, il figurera donc, du fait des autres dispositions adoptées dans le cadre de ce texte, sur les annonces immobilières, c'est-à-dire que les futurs copropriétaires connaîtront, au moment de l'acquisition, non seulement le prix du bien immobilier, mais aussi la somme mensuelle qu'ils devront déboursier pour les charges, somme qu'ils découvriraient souvent *a posteriori*. Sans compter qu'ils se rendaient parfois compte, après leur achat, qu'il fallait aussi procéder soit au ravalement de la façade, soit à la réfection de la toiture, sans aucun fonds à disposition.

Il nous est objecté que certains copropriétaires vont peut-être avancer des fonds pendant des années sans voir la réalisation des travaux avant leur départ.

M. Philippe Dallier. Tout à fait !

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est vrai, mais c'est aussi parce que le bien immobilier aura été utilisé et se sera dégradé par l'usage de ces copropriétaires que les travaux seront devenus nécessaires.

Vraiment, je crois qu'il s'agit d'une mesure fondamentale pour la prévention de la dégradation des copropriétés, notamment pour les ménages les plus modestes de notre pays.

Étant extrêmement attachée à cette mesure, je suis opposée à votre amendement, qui vise précisément à supprimer le dispositif de plancher fixé pour la cotisation au fonds de travaux. En effet, il faut savoir que le coût minimal ne sera que de 8 euros environ par mois, soit une centaine d'euros par an en moyenne. Je pense réellement que ce plancher, suffisamment bas, est nécessaire pour garantir l'effectivité de la mesure, car une cotisation de quelques centimes d'euros n'aurait pas de sens.

Monsieur Lenoir, j'espère vous avoir convaincu de l'avancée considérable que représenterait la mise en place de ce fonds de travaux, d'autant que, je le répète, une littérature abondante sur le sujet nous enseigne qu'en son absence les copropriétés se dégradent inexorablement, car il est impossible de voter des travaux, y compris de sécurité ou d'entretien de base.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Très juste !

Mme Cécile Duflot, ministre. Voilà pourquoi je sollicite le retrait de votre amendement, faute de quoi j'y serai défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Lenoir, maintenez-vous votre amendement ?

M. Jean-Claude Lenoir. Je pourrais faire plaisir à M. le rapporteur en lui disant que ses arguments m'ont convaincu.

Je pourrais également faire plaisir à Mme la ministre, d'abord pour les mêmes raisons que celles que je viens d'évoquer, ensuite en ne résistant pas au plaisir personnel que j'éprouverai à répondre à son invitation à retirer mon amendement.

Toutes ces raisons sont déjà très fortes, mais il en est une supérieure encore : la référence que vous avez faite à Dominique Braye. (*Approbatons sur les travées de l'UMP.*) Le fait que sa voix retentisse grâce à vous dans cet hémicycle s'impose à nous ; je retire donc mon amendement. (*Exclamations amusées.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 124 est retiré.

L'amendement n° 208, présenté par M. Husson, est ainsi libellé :

Alinéa 26, première phrase

Supprimer les mots :

ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 125, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. César et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 26, deuxième phrase

Supprimer les mots :

, ni d'une compensation avec tout autre compte

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. J'ai le sentiment que j'aurai plus de chance avec cet amendement !

Le projet de loi prévoit l'ouverture de deux comptes séparés, bien distincts, l'un destiné à toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, l'autre sur lequel seront versées les cotisations au fonds de prévoyance. Il est par ailleurs prévu qu'il n'y ait pas de convention de fusion ni de compensation entre ces différents comptes.

C'est oublier que les copropriétaires n'établissent qu'un seul et unique chèque pour le paiement de l'ensemble de leurs charges. En conséquence, le syndic se verra contraint de retourner son chèque au copropriétaire pour lui demander d'en établir deux distincts.

Pour éviter un tel écueil qui risque d'alourdir administrativement le paiement des charges, voire de retarder leur encaissement et, par conséquent, l'alimentation de la trésorerie du syndicat, il vaudrait mieux ne pas interdire une compensation entre ces deux comptes.

Tel est l'objet du présent amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Vous avez raison, monsieur Lenoir. Vous avez tellement raison que le projet de loi prévoit un passage possible entre le compte de gestion, le compte courant, et le compte « travaux », ce qui est normal.

En revanche, si votre amendement était adopté, des compensations pourraient intervenir dans tous les sens, ce qui me semble dangereux. En effet, je pourrais vous raconter l'histoire de nombreuses copropriétés, qui, spontanément, avant même l'intervention de la loi, avaient constitué des provisions pour travaux qui ont été utilisés à d'autres fins, comme la réparation des ascenseurs ou le paiement des assurances. Elles se sont trouvées avec un compte « travaux » vide lorsqu'il a fallu réaliser des travaux urgents.

Il faut donc être vigilant : une compensation doit être possible pour des raisons pratiques et évidentes, mais il ne faut pas aller au-delà.

Espérant vous avoir convaincu, je vous demande de retirer votre amendement, mon cher collègue.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Monsieur Lenoir, l'amendement n° 125 est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. Madame la présidente, je ne voudrais pas donner l'impression à la majorité que je cède toujours aussi facilement.

Dans le cas présent, je ne suis que partiellement convaincu. D'ailleurs, l'argumentation de M. le rapporteur n'était valable que pour une partie de mon amendement, ce qui revenait à reconnaître qu'il y a bien malgré tout un problème. Je maintiens donc mon amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 125.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 309 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéas 38 à 44

Remplacer ces alinéas par cinq alinéas ainsi rédigés :

IV. – Le titre I^{er} *bis* du livre II du code des assurances, tel qu'il résulte de l'article 7 *bis* de la présente loi, est complété par trois articles L. 215-2, L. 215-3 et L. 215-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 215-2 - Tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, assujéti à l'obligation d'assurance prévue à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques mentionnés à ce même article et qui se voit opposer un refus, peut également saisir le bureau central de tarification mentionné à l'article L. 215-1 du présent code, qui fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

« Dans ce cas, le troisième alinéa de l'article L. 215-1 est applicable.

« Art. L. 215-3 - Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure les risques mentionnés aux articles L. 215-1 et L. 215-2 de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.

« Art. L. 215-4 - Les conditions de constitution et les règles de fonctionnement du bureau central de tarification mentionné à l'article L. 215-1 sont fixées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement vise à articuler les articles 7 *bis* et 27, afin qu'un seul bureau central de tarification traite des problèmes d'assurance habitation des copropriétaires, des locataires et des syndicats de copropriété, au lieu de deux bureaux distincts.

Cette mesure de coordination permet une organisation administrative plus simple du bureau central de tarification. Il s'agit donc d'une simplification.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission avait reçu cet amendement un peu tard, puisqu'elle était déjà en réunion pour examiner les amendements. Je lui avais donc proposé d'émettre un avis de sagesse conservatoire, si je puis dire.

Depuis, j'ai eu le temps d'étudier cet amendement et, à titre personnel, j'émetts un avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 309 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 337, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

V. - Le deuxième alinéa de l'article L. 221-4 du code monétaire et financier est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Par dérogation au quatrième alinéa de l'article L. 221-3, le plafond applicable aux livrets A dont sont titulaires les syndicats de copropriétaires est fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété. »

VI. - Le V entre en vigueur à compter d'une date mentionnée par décret et au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

II – Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement assez technique, qui vise à instaurer une modulation du plafond des versements sur les livrets A ouverts par les syndicats de copropriétaires. Actuellement, ce plafond est le même que celui qui est applicable aux associations, fixé à 76 500 euros.

Il est difficile d'imaginer qu'un seul plafond soit applicable à des copropriétés de tailles très différentes. On ne peut pas imposer le même plafond à une propriété qui comporte cinq lots et à une autre qui compte huit cents lots – j'en connais !

Cet amendement vise donc à permettre une modulation du plafond du livret A en fonction du nombre de lots. J'ai bien conscience que la mise en œuvre de cette disposition ne sera pas facile techniquement et peut soulever quelques réticences, mais il me semble qu'elle va dans l'intérêt des copropriétés.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement émet un avis favorable et lève le gage.

Mme la présidente. Il s'agit donc de l'amendement n° 337 rectifié.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 27, modifié.

(L'article 27 est adopté.)

Mme la présidente. Madame la ministre, monsieur le président de la commission, mes chers collègues, je m'appête à suspendre la séance, non sans vous avoir précisé que, grâce à la sobriété de M. Lenoir, il ne nous reste plus que 173 amendements à examiner.

Organisation de la discussion

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Madame la présidente, en application de l'article 44, alinéa 6, du règlement du Sénat, la commission demande la réserve de l'examen des articles 59 à 67 bis. Si la discussion se poursuit au même rythme que cet après-midi, nous pourrions aborder l'examen de ces articles demain après-midi, à partir de quatorze heures trente.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de réserve ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. La réserve est de droit.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame la présidente, mesdames, messieurs les sénateurs, je tiens à vous indiquer que j'ai été invitée de longue date à la remise du rapport de la Fondation Abbé Pierre, à l'occasion du soixantième anniversaire de l'appel de l'abbé Pierre. Cette cérémonie aura lieu demain matin.

Bien que j'aie fait de mon mieux pour assister à l'intégralité des débats devant votre assemblée, il ne m'a pas été possible de différer ce rendez-vous. Je vous prie donc de bien vouloir excuser, demain matin, mon absence. Je serai remplacée au banc du Gouvernement par mon collègue François Lamy, qui n'a pas encore eu l'occasion de participer à la discussion de ce projet de loi par votre assemblée.

Cette absence explique la demande de priorité présentée par le président de la commission des affaires économiques. Je tiens en effet à être parmi vous pour la discussion des articles portant sur les sujets les plus sensibles.

Je vous renouvelle donc mes excuses, mais force est de constater qu'il est des moments où les agendas s'avèrent malencontreusement incompatibles !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est pour la bonne cause !

Mme Cécile Duflot, ministre. Exactement, madame la sénatrice. Je vous remercie de le souligner.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Pour conclure cet après-midi, puisqu'il a été question du rythme des débats et que nous examinons le projet de loi ALUR, je tenais à rappeler que nous sommes le 30 janvier, qui correspond au 11 pluviôse dans le calendrier républicain, jour de l'ellébore.

Le nom de cette plante médicinale doit vous rappeler une fable de La Fontaine. Je suis obligé d'en citer un extrait, mais que personne ne se sente visé :

« Ma commère, il vous faut purger

« Avec quatre grains d'ellébore. »

Vous aurez reconnu ces vers, extraits de la fable *Le Lièvre et la Tortue*, qui fait également mention des sénateurs, puisqu'il y est dit que la tortue va « son train de sénateur ». J'estime qu'il serait particulièrement injuste de nous appliquer une telle expression aujourd'hui. Ce faisant, je me réfère aux agressions dont nous sommes victimes depuis quelque temps sur la façon dont nous travaillons, notre côté prétendument « ringard » et lent. Permettez-moi de rappeler simplement que, dans la fable, la tortue arrive la première, avant le lièvre ! *(Applaudissements.)*

9

PRISE D'EFFET DES NOMINATIONS À UNE COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Mme la présidente. M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre la demande de constitution d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à la consommation.

En conséquence, les nominations intervenues lors de notre séance du 29 janvier 2014 prennent effet.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures quarante.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures quarante, est reprise à vingt et une heures quarante.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

10

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

Suite de la discussion en deuxième lecture d'un projet de loi dans le texte de la commission

Mme la présidente. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'article 28.

Article 28

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 9 est ainsi modifié :
- ③ a) Au deuxième alinéa, les références : « e, g, h, i et n » sont remplacées par les références : « a et b du II de l'article 24, des f, g et o » et la référence : « du d de l'article 26 » est supprimée ;

- ④ *b)* Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. » ;
- ⑥ *c)* Au dernier alinéa, les références : « *e*, *g*, *h* et *i* » sont remplacées par les références : « *a* et *b* du II de l'article 24, des *f*, *g* et *o* » et la référence : «, par le *d* de l'article 26 » est supprimée ;
- ⑦ 2° L'article 10-1 est ainsi modifié :
- ⑧ *a)* (*Supprimé*)
- ⑨ *a bis)* Le *b* est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑩ « Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ; »
- ⑪ *b)* À la fin du *c*, les mots : « en application du *g* de l'article 25 » sont remplacés par les mots : « notamment en application du *c* du II de l'article 24 et du *f* de l'article 25 » ;
- ⑫ 2° *bis* À la première phrase de l'article 18-1, après les mots : « copropriété, notamment », sont insérés les mots : « le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, » ;
- ⑬ 3° L'article 24 est ainsi modifié :
- ⑭ *a)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑮ *b)* Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;
- ⑯ *c)* Après le troisième alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :
- ⑰ « II. – Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :
- ⑱ « *a)* Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- ⑲ « *b)* Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndic des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- ⑳ « *c)* Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndic des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;
- ㉑ « *d)* Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- ㉒ « *e)* L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- ㉓ « *f)* Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
- ㉔ « *g)* La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation. » ;
- ㉕ *d)* Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ㉖ 3° *bis* Au second alinéa de l'article 24-1, la référence : « *j* » est remplacée par la référence : « *h* » et, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I » ;
- ㉗ 3° *ter* (*nouveau*) Au dernier alinéa de l'article 24-2 et au deuxième alinéa de l'article 24-3, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I » ;
- ㉘ 3° *quater* (*nouveau*) Au dernier alinéa de l'article 24-2 et au deuxième alinéa de l'article 24-3, la référence : « *j* » est remplacée par la référence : « *h* » ;
- ㉙ 4° L'article 25 est ainsi modifié :
- ㉚ *aa)* Le *a* est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : «, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ; »
- ㉛ *a)* Le *e* est abrogé ;
- ㉜ *b)* Le *f* devient le *e* ;
- ㉝ *c)* Le *g* devient le *f* et est ainsi modifié :
- ㉞ – la dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- ㉟ – à la fin du second alinéa, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* » ;
- ㊱ *d)* (*Supprimé*)
- ㊲ *e)* Le *h* est abrogé ;
- ㊳ *f)* Le *i* devient le *g* ;
- ㊴ *g)* Le *j* devient le *h* ;
- ㊵ *h)* Le *k* devient le *i* ;
- ㊶ *i)* Le *l* devient le *j* ;
- ㊷ *j)* Le *m* devient le *k* ;
- ㊸ *k)* Le *n* est abrogé ;
- ㊹ *l)* Le *o* devient le *l* ;
- ㊺ *m)* Le *p* devient le *m* ;

- 46 n) Après le *m*, sont rétablis des *n* et *o* ainsi rédigés :
- 47 « n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- 48 « o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;
- 49 5° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 50 « Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux *n* et *o* de l'article 25. » ;
- 51 6° L'article 26 est ainsi modifié :
- 52 a) Les *c* et *d* sont abrogés ;
- 53 b) Au *e*, qui devient le *c*, la dernière phrase est supprimée ;
- 54 c) Le *f* devient le *d* ;
- 55 d) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 56 6° bis A L'article 26-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 57 « L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé. » ;
- 58 6° bis Après le deuxième alinéa de l'article 26-7, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 59 « Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndic a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndic pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic. » ;
- 60 7° L'article 28 est ainsi modifié :
- 61 a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 62 « La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :
- 63 « 1° Les créances du syndic initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndic initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;
- 64 « 2° Les dettes du syndic initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndic initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. » ;
- 65 b) Au début du troisième alinéa du II, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 66 c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- 67 « IV. – Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permettent une gestion autonome. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.
- 68 « La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.
- 69 « En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.
- 70 « Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. » ;
- 71 8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence : « 26 » est remplacée par la référence : « 25 » ;
- 72 8° bis (nouveau) Au dernier alinéa de l'article 42, la référence : « *c* de l'article 26 » est remplacée par la référence : « *n* de l'article 25 » ;
- 73 9° L'article 50 est ainsi modifié :
- 74 a (nouveau) Le 3° est ainsi rédigé :
- 75 « 3° À l'article 24, le *a* du II est ainsi rédigé :
- 76 « “a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation applicable localement ;” »
- 77 b (nouveau) Le 4° est ainsi rédigé :
- 78 « 4° À l'article 25, le *o* n'est pas applicable ».
- 79 II. – (Non modifié) Aux 3° et 4° du 3 du I et au premier alinéa du VI bis de l'article 244 quater U du code général des impôts, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* ».
- 80 III (nouveau). – Au *b* de l'article 28 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, la référence : « au *c* de l'article 26 » est remplacée par la référence : « au *n* de l'article 25 ».

Mme la présidente. L'amendement n° 70, présenté par M. Daudigny, Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Alinéa 54

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

c) Le *f* devient le *d* ainsi rédigé :

« d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndic. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

« Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité. » ;

La parole est à M. Jean-Jacques Mirassou.

M. Jean-Jacques Mirassou. Cet amendement a pour objet de favoriser le maintien des gardiens et concierges d'immeubles dans les copropriétés.

Ainsi, lorsque l'assemblée générale est saisie de la cession du logement affecté au gardien de l'immeuble et que ce logement appartient au syndicat des copropriétaires, elle doit se prononcer sur la question du maintien ou de la suppression du poste. Cette mesure permettra d'attirer la vigilance des copropriétaires sur les conséquences de l'aliénation du logement occupé par le gardien, dans le cadre d'une relation de cause à effet.

Cet amendement vise donc à réaffirmer le principe de l'unanimité pour la suppression du poste de gardien et la vente du logement qui lui était affecté, lorsque le règlement de copropriété a fait de l'existence du service de concierge ou de gardien une modalité de jouissance des parties privatives ou un élément de la destination de l'immeuble.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques. Cet amendement est utile, car il décrit une situation qui, si elle n'est pas fréquente, peut se produire et entraîner une injustice, disons-le clairement.

La commission a donc émis un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 70.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 240 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le I de l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales de propriétaires régies par la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent leur capacité à ester en justice dès la publication de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée. »

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Cet amendement a pour objet de permettre aux associations qui sont régies par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et ont mis leurs statuts en confor-

mité après le 5 mai 2008 de recouvrer leur capacité à ester en justice, ce dès la publication au *Journal officiel* de la présente loi, y compris pour les procédures en cours, sous réserve des décisions passées en force de chose jugée. Quelqu'un a-t-il compris quelque chose ? (*Marie-Noëlle Lienemann s'esclaffe*)

M. Philippe Dallier. Vous pouvez répéter ? (*Sourires.*)

M. Pierre-Yves Collombat. C'est très important !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. C'est en effet important ! Le problème est de savoir si les associations qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité avec l'ordonnance de 2004 ont perdu le droit d'ester en justice.

M. Pierre-Yves Collombat. Problème que règle l'amendement !

M. Claude Dilain, rapporteur. Si les associations n'ont pas recouvré automatiquement leur droit d'ester en justice après avoir remis leurs statuts en conformité, l'amendement présenté est nécessaire. Est-ce le cas ? Certains le prétendent, mais j'avoue que je n'en sais rien. Je me tourne donc vers le savant Gouvernement, qui va me dire la vérité...

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le rapporteur, vous avez raison, du moins sur ce point particulier !

L'amendement repose sur une interprétation erronée de l'arrêt de la Cour de cassation du 5 juillet 2011.

Cet arrêt confirme, monsieur Collombat, qu'une association syndicale libre, ou ASL, perd la capacité d'ester en justice si ses statuts n'ont pas fait l'objet d'une mise en conformité, publiée au *Journal officiel*, avec l'ordonnance de 2004 et le décret du 3 mai 2006. En revanche, il n'indique pas que celle-ci ne pourra plus jamais mettre en conformité ses statuts avec ces deux textes et recouvrer ainsi sa capacité à ester en justice.

Bien au contraire, les ASL qui n'auraient pas encore mis leurs statuts en conformité avec le nouveau dispositif législatif peuvent le faire à tout moment et, après avoir porté cette mise en conformité à la connaissance des tiers par sa publication au *Journal officiel*, recouvrer immédiatement leur capacité d'ester en justice.

L'objectif que vous poursuiviez au travers de votre amendement étant donc pleinement satisfait par le droit en vigueur, je vous propose, monsieur Collombat, de le retirer.

Mme la présidente. Monsieur Collombat, l'amendement n° 240 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre-Yves Collombat. Je suis à la torture ! Si cela est évident, ne vaudrait-il tout de même pas mieux le dire dans ce texte ? Le problème des jurisprudences qui prévalent sur la loi se pose constamment

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Nos débats suffisent à clarifier la question !

Mme la présidente. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il me semble, monsieur Collombat, que vous pouvez retirer votre amendement. Il y aura encore la CMP, mais je pense vraiment que la question est définitivement réglée, même si je préférerais que nous l'abordions ici, puisque M. Mézard avait déposé cet amendement.

M. Pierre-Yves Collombat. Si tout est clair pour les tribunaux, je retire l'amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 240 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 28, modifié.

(L'article 28 est adopté.)

.....

Chapitre II

REDRESSER EFFICACEMENT LES
COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Section 1

Améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*

.....

Section 2

Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

Article 30

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 29-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Aux première et seconde phrases du premier alinéa, aux première et avant-dernière phrases du deuxième alinéa et à la dernière phrase du dernier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ④ b) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ c) À la fin de la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « procureur de la République » sont remplacés par les mots : « maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou par le représentant de l'État dans le département ou par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire *ad hoc* » ;
- ⑥ d) À la dernière phrase du dernier alinéa, après la seconde occurrence du mot : « provisoire », sont insérés les mots : « même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic » et, après le mot : « département, », sont insérés les mots : « du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, » ;
- ⑦ e) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- ⑧ « II. – Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

⑨ « III. – Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

⑩ « Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

⑪ « Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, le mandataire *ad hoc* peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

⑫ « 1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;

⑬ « 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;

⑭ « 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

⑮ « 4° Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.

⑯ « Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires. » ;

⑰ 2° Les articles 29-2 à 29-6 sont ainsi rédigés :

⑱ « Art. 29-2. – Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

⑲ « Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. À leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

⑳ « Art. 29-3. – I. – L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

- 21 « Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :
- 22 « 1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- 23 « 2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.
- 24 « Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.
- 25 « L'ordonnance de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.
- 26 « Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6 de la présente loi, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.
- 27 « II. – Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue au I jusqu'à trente mois.
- 28 « III. – Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.
- 29 « IV. – Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause par l'administrateur provisoire.
- 30 « Art. 29-4. – I. – Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leur créance.
- 31 « II. – À partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État.
- 32 « Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.
- 33 « Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance.
- 34 « III. – Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.
- 35 « Art. 29-5. – I. – L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.
- 36 « Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.
- 37 « II. – Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.
- 38 « Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.
- 39 « L'administrateur provisoire notifie le plan d'apurement définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.
- 40 « À défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.
- 41 « III. – La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien de la suspension de l'exigibilité des créances prévue aux I et II de l'article 29-3.
- 42 « Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.
- 43 « IV. – Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge, saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.
- 44 « V. – Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.
- 45 « Art. 29-6. – Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation au a de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- 46 « À l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.
- 47 « La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes, selon la procédure définie au IV de l'article 29-5. » ;
- 48 3° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :
- 49 « Art. 29-7. – L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.
- 50 « En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au

juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.

- 51 « Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.
- 52 « *Art. 29-8.* – I. – Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :
- 53 « 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- 54 « 2° La division du syndicat.
- 55 « Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.
- 56 « À l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.
- 57 « L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.
- 58 « La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.
- 59 « II. – Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.
- 60 « III. – Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

- 61 « Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.
- 62 « Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.
- 63 « *Art. 29-9.* – Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.
- 64 « Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- 65 « *Art. 29-10.* – L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'État dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.
- 66 « Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission mentionnée au I du même article.
- 67 « Si, lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en cours d'exécution d'un tel plan, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'État dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.
- 68 « L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires, dès lors que cette convention n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.
- 69 « *Art. 29-11.* – I. – Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :

- 70 « 1° Sur saisine du maire de la commune du lieu de situation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'État dans le département ;
- 71 « 2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.
- 72 « II. – Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux, qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29, et L. 326-1 du code de l'urbanisme et aux articles L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 73 « La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune du lieu de situation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'État dans le département.
- 74 « III. – L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires.
- 75 « Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.
- 76 « L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.
- 77 « IV. – Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de la convention mentionnée au II du présent article est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge, mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues à l'article 29-1.
- 78 « Art. 29-12. – I. – Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.
- 79 « II. – La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.
- 80 « III. – Le juge, saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.
- 81 « IV. – Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.
- 82 « Art. 29-13. – Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.
- 83 « Art. 29-13-1. – Le juge peut :
- 84 « 1° Suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux sur demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 85 « 2° Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de travaux pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.
- 86 « Art. 29-14. – Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »
- 87 II. – (*Non modifié*) Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- 88 1° Le 1° de l'article L. 542-2 est complété par les mots : «, ainsi que la rémunération de l'opérateur mentionnée au III de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;
- 89 2° La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1 est complétée par les mots : «, ainsi que la rémunération de l'opérateur mentionnée au III de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ».
- 90 III. – (*Non modifié*) Les 1° et 2° du II entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015. – (*Adopté.*)

Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées**Article 31**
(Non modifié)

- 1 I. – Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte des articles 23, 25 et 27, est complété par un titre IV ainsi rédigé :

2 « TITRE IV

③ « **TRAITEMENT DES DIFFICULTÉS DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES**

④ « *Chapitre unique*

⑤ « **Opérations de requalification des copropriétés dégradées**

⑥ « *Art. L. 741-1.* – Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

⑦ « Ces opérations sont menées sur un périmètre défini par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

⑧ « Chaque opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire, qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

⑨ « 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

⑩ « 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;

⑪ « 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

⑫ « 4° La mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1 ;

⑬ « 5° Le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du présent code ainsi que de la procédure d'administration provisoire renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

⑭ « 6° La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération ;

⑮ « L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du même code. L'instauration du droit de préemption urbain renforcé peut être assortie de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien établi par les autorités compétentes et transmis selon les modalités prévues à l'article L. 213-2 dudit code. Pour obtenir la réalisation de ce rapport, le vendeur peut se prévaloir des dispositions de l'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

⑯ « *a et b) (Supprimés)*

⑰ « *Art. L. 741-2.* – L'État peut déclarer d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, une opération de requalification de copropriétés dégradées, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 et si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation mentionnée

au dixième alinéa de l'article L. 741-1 a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national. Le décret en Conseil d'État est pris après avis du représentant de l'État dans la région et consultation des communes ainsi que, le cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat concernés.

⑱ « Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa du présent article, sur proposition de l'établissement public chargé de réaliser l'opération, le représentant de l'État dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3, de même que le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue à l'article L. 741-1, de celles qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3.

⑲ « Afin de faciliter la mise en œuvre des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne prévus au 3° de l'article L. 741-1, lorsque l'établissement public foncier chargé de conduire l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article effectue un signalement auprès des personnes publiques disposant des prérogatives de police spéciale dans le cadre des actions d'acquisition, qui lui sont confiées en vertu du 1° de l'article L. 741-1, concernant un immeuble ou un logement situés dans le périmètre de l'opération, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un rapport doit intervenir dans un délai d'un mois à compter du signalement. »

⑳ II. – Le premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

㉑ « Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Mme la présidente. L'amendement n° 317, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 21

Remplacer la référence :

L. 731-1

par la référence :

L. 741-1

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit de corriger une erreur de référence.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 317.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 31, modifié.

(L'article 31 est adopté.)

Article 32
(Non modifié)

- ① Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 321-1, il est inséré un article L. 321-1-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 321-1-1.* – Nonobstant les missions définies à l'article L. 321-1, l'État peut confier par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de trois mois.
- ④ « La conduite de l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article comporte :
- ⑤ « 1° La coordination des actions des personnes publiques signataires de la convention mentionnée à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la préparation de ladite convention ;
- ⑥ « 2° La réalisation de tout ou partie des actions mentionnées aux 1, 4°, 5° et 6° du même article L. 741-1.
- ⑦ « Pour conduire une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, l'établissement public foncier d'Île-de-France peut bénéficier du concours de l'Agence foncière et technique de la région parisienne mentionnée à l'article L. 321-29, selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements. » ;
- ⑧ 2° Après le 3° de l'article L. 321-29, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Elle peut mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées mentionnées à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ou apporter son concours à l'établissement public foncier d'Île-de-France pour la réalisation d'opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national. » ;
- ⑩ 3° À la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 327-1, après le mot : « pour », sont insérés les mots : « réaliser les opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, ». – *(Adopté.)*

Article 34
(Non modifié)

- ① I. – Le chapitre II du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 252-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Le présent article s'applique aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, il peut s'appliquer à un ou plusieurs lots. » ;

- ④ 2° Après l'article L. 252-1, il est inséré un article L. 252-1-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 252-1-1.* – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le preneur est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de cette même loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.
- ⑥ « Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de ladite loi.
- ⑦ « Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.
- ⑧ « Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail et le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;
- ⑨ 3° L'article L. 252-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « Les articles L. 353-7 et L. 353-16 du présent code sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail à réhabilitation. » ;
- ⑪ 4° L'article L. 252-4 est ainsi rédigé :
- ⑫ « *Art. L. 252-4.* – I. – Un an avant l'expiration du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions des II et III du présent article.
- ⑬ « II. – Six mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut, s'il est occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informer le preneur de son intention de prolonger le bail à réhabilitation.
- ⑭ « Dans le même délai, le bailleur qui n'est pas occupant peut proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation.
- ⑮ « La notification reproduit les dispositions du présent II et de l'article L. 252-5.
- ⑯ « III. – Trois mois avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.
- ⑰ « Le non-respect de cette obligation par le preneur est inopposable au bailleur.
- ⑱ « Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location et d'occupation. » ;
- ⑲ 5° Sont ajoutés des articles L. 252-5 et L. 252-6 ainsi rédigés :

- 20 « Art. L. 252-5. – Le locataire qui n'a ni conclu le contrat de location proposé par le bailleur, ni accepté l'offre de relogement faite par le preneur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation.
- 21 « Art. L. 252-6. – Le présent chapitre est d'ordre public. »
- 22 II. – Le chapitre III du même titre V est ainsi modifié :
- 23 1° Après l'article L. 253-1, il est inséré un article L. 253-1-1 ainsi rédigé :
- 24 « Art. L. 253-1-1. – I. – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propiétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui lui incombent au titre de la convention.
- 25 « II. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées aux articles 24 et 25 et au c de l'article 26 de cette même loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-propiétaires.
- 26 « III. – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;
- 27 2° L'article L. 253-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 28 « Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention. » ;
- 29 3° Après le premier alinéa de l'article L. 253-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 30 « – soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ; ».
- 31 III. – *(Non modifié)*
- 32 IV. – *(Supprimé)*

Mme la présidente. L'amendement n° 323, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 25

I. Après la référence :

25

insérer les mots :

, à l'exclusion du n,

II. Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au c de l'article 25.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise une situation particulière, mais susceptible de prospérer : celle de l'usufruit locatif. Il tend à clarifier les rapports entre usufruitier et nu-propiétaire, qui peuvent recouvrir des situations différentes. En particulier, si la copropriété est complètement démembrée et qu'il ne reste plus qu'un usufruitier, ce dernier se réunit tout seul en assemblée générale... Par ailleurs, des problèmes de délégation de vote peuvent survenir.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 323.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 34, modifié.

(L'article 34 est adopté.)

Article 36 bis

- ① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa de l'article L. 2243-2 est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase, après le mot : « recherche », sont insérés les mots : « dans le fichier immobilier ou au livre foncier » ;
- ④ b) La seconde phrase est ainsi rédigée :
- ⑤ « Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. » ;
- ⑥ 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2243-3, le mot : « six » est remplacé par le mot : « trois » ;
- ⑦ 3° Après le deuxième alinéa de l'article L. 2243-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil général du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département. » ;
- ⑨ 4° Au 1° du même article L. 2243-4, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par la référence : « aux deuxième ou troisième alinéas ». – *(Adopté.)*

Section 4

Réformer la procédure de carence**Article 37**

- ① I. – Le chapitre V du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :
- ③ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ④ – au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ – à la première phrase, après le mot : « sécurité », sont insérés les mots : « et la santé » et, après le mot : « constater », sont insérés les mots : «, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, » ;
- ⑥ – à la fin de la même phrase, les mots : « ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre » sont remplacés par les mots et deux phrases ainsi rédigées : « , la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. » ;
- ⑦ b) Après le premier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :
- ⑧ « II. – Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. » ;
- ⑨ c) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑩ d) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « La notification des conclusions de l'expertise judiciaire vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du présent code. » ;
- ⑫ e) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :
- ⑬ – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- ⑭ – après le mot : « saisine, », sont insérés les mots : « à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, » ;
- ⑮ f) Sont ajoutés des V à VIII ainsi rédigés :
- ⑯ « V. – Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.
- ⑰ « VI. – Le cas échéant, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, le président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.
- ⑱ « Sans préjudice des dispositions des articles L. 615-7 à L. 615-10, la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal de grande instance mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.
- ⑲ « VII. – Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires, le syndic ou le propriétaire peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.
- ⑳ « VIII. – La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. » ;
- ㉑ 2° L'article L. 615-7 est ainsi modifié :
- ㉒ a) Au premier alinéa, après les mots : « d'habitat, », sont insérés les mots : « de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes, » ;
- ㉓ b) Les deuxième à quatrième alinéas sont supprimés ;
- ㉔ c) Au début des sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas, sont ajoutées, respectivement, les mentions : « 1° », « 2° », « 3° », « 4° » et « 5° » ;
- ㉕ d) Au sixième alinéa, les mots : « d'acquisition » sont remplacés par les mots : « mentionné au V de l'article L. 615-6 » et, après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- ㉖ e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- ㉗ f) Le dixième alinéa est ainsi modifié :
- ㉘ – au début de la première phrase, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » ;

- 29 – après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- 30 – à la fin de la seconde phrase, les mots : « déclaration d'utilité publique » sont remplacés par les mots : « publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet » ;
- 31 g) Les onzième et avant-dernier alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- 32 « Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers. » ;
- 33 b) Au dernier alinéa, les mots : « le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « l'expropriant » ;
- 34 3° L'article L. 615-8 est ainsi modifié :
- 35 a) Au second alinéa, les mots : « ainsi que l'indemnisation des propriétaires » sont supprimés ;
- 36 b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- 37 « L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.
- 38 « La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 du présent code et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L. 511-2 du présent code. » ;
- 39 4° Sont ajoutés des articles L. 615-9 et L. 615-10 ainsi rédigés :
- 40 « Art. L. 615-9. – Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.
- 41 « Art. L. 615-10. – I. – Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable.
- 42 « II. – Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.
- 43 « Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.
- 44 « En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.
- 45 « Pour les propriétaires occupants, cette redevance ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.
- 46 « III. – L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.
- 47 « Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne, dans sa comptabilité, des sommes en prévision de la réalisation des travaux.
- 48 « IV. – Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme peut lui être délégué.
- 49 « V. – Dans le cadre de l'expérimentation prévue au présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6. La procédure est poursuivie dans les conditions prévues à l'article L. 615-7.
- 50 « VI. – Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privatifs, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété. »
- 51 II. – Le 1° de l'article L. 542-2 et la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1 du code de la sécurité sociale sont complétés par les mots : « et l'indemnité d'occupation mentionnée à l'article L. 615-9 du code de la construction et de l'habitation et la redevance mentionnée à l'article L. 615-10 du même code ».
- 52 III. – Le II entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Mme la présidente. L'amendement n° 279 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au deuxième alinéa, après le mot : « notifiés », sont insérés les mots : « sous trois mois » ;

II. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au troisième alinéa, après le mot : « peut », sont insérés les mots : « sous trois mois » ;

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. L'amendement vise à encadrer les délais de la procédure permettant de constater l'état de carence d'une copropriété et l'impossibilité de réaliser les travaux. Dans le cadre de la loi de mars 2009, cette procédure peut durer extrêmement longtemps – jusqu'à cinq ans –, ce qui est tout à fait paradoxal dans un contexte d'urgence.

Voilà pourquoi le présent amendement tend à fixer un premier délai de trois mois pour que l'expert puisse rendre ses conclusions, et un second délai de la même durée pour que le tribunal puisse statuer.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. M. Dallier a déposé des amendements sur l'état de carence. Mais je ne peux même pas faire état d'une seule procédure de carence ayant abouti...

C'est donc un objet que l'on ne connaît pas bien, et il me semble que ce serait décider un peu rapidement que de fixer maintenant à trois mois les deux délais successifs ; dans certains cas, cette durée sera trop longue et, dans d'autres cas, trop brève...

Je vous suggère donc, monsieur Dallier, de retirer votre amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le projet de loi a réduit autant que possible la durée de la procédure de carence, et je pense que votre proposition risquerait de fragiliser le dispositif. En fixant un délai pour la décision du juge, elle porterait en effet atteinte au bon déroulement de la procédure contradictoire et au droit des parties. Elle fragiliserait aussi l'ensemble du dispositif sur le plan constitutionnel. Par ailleurs, l'encadrement du délai de notification du rapport d'expertise par le greffe du tribunal ne me semble pas relever d'une mesure législative.

Pour toutes ces raisons, monsieur Dallier, je suis défavorable à votre amendement.

Mme la présidente. Monsieur Dallier, l'amendement n° 279 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Je ne sais pas si l'absence totale d'encadrement est une bonne solution, mais je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 279 rectifié *bis* est retiré.

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

L'amendement n° 331, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 22

Compléter cet alinéa par le mot :

expropriées

II. – Alinéa 46, seconde phrase

Remplacer les mots :

parties communes

par les mots :

biens d'intérêt collectif

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision rédactionnelle.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. L'amendement n° 280 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Alinéas 41 à 50

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. J'ai discuté avec un certain nombre de professionnels, qui semblent s'inquiéter de la faisabilité de l'expérimentation prévue à l'article 37, car on ne voit pas très bien ce qui se passera en cas d'expropriation des parties communes. L'amendement tendait donc à revenir sur cette possibilité. Toutefois, dans la mesure où il s'agit d'un amendement d'appel, je le retire.

Mme la présidente. L'amendement n° 280 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 281 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Trillard et Lefèvre, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 50

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« VII. – Au plus tard dans un délai de vingt quatre mois à compter de la promulgation de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un rapport est remis au Parlement sur l'application du dispositif expérimental prévu au I. Ce rapport présentera notamment le nombre d'opérations réalisées à ce titre

pendant la période, ainsi que leurs principales données budgétaires et modalités de réalisation. Il évaluera l'efficacité et l'utilité du dispositif, et comportera le cas échéant des propositions visant à améliorer sa mise en œuvre. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement prévoit un rapport sur l'application de l'expérimentation prévue à l'article 37. Je pense en effet qu'il deviendra rapidement urgent de faire le point sur cette mesure très particulière, et de réfléchir à son adaptation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Dallier, concernant l'amendement n° 280 rectifié *bis*, je n'étais pas loin de penser comme vous (*M. Philippe Dallier s'exclame*) pour la raison que j'ai déjà indiquée : pour l'instant, cet état de carence reste théorique. Mais je précise qu'il s'agit d'une demande expresse de l'ANRU, l'Agence nationale de la rénovation urbaine, qui considère que ce dispositif pourrait s'avérer intéressant dans certains cas, que je connais bien.

Il me paraît impossible, surtout dans le cadre d'une expérimentation, de ne pas accéder à la demande de l'ANRU d'un outil destiné au traitement de copropriétés extrêmement dégradées – elles sont rares –, au sein d'une loi qui, dans cette perspective, fournit précisément de nouveaux outils aux pouvoirs publics.

Concernant l'amendement n° 281 rectifié *bis*, je suis d'accord sur le principe d'un retour d'expérience, mais je ne suis pas sûr que le rapport soit la forme la plus appropriée à cette procédure très particulière destinée à des cas très spécifiques, qui ne se compteront pas par centaines.

Bien sûr, il faudra faire le point avec l'agence et, d'ailleurs, l'on n'imagine pas conduire une expérimentation sans un bilan dont on tire les conséquences. Les spécialistes de la copropriété ne manqueront pas de suivre cette question avec attention.

Je demande donc le retrait de l'amendement n° 281 rectifié *bis*

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La proposition d'une expérimentation a été précédée par une réflexion, qui a notamment porté sur les immeubles dont la gestion, placée sous le régime de 1965, impose l'expropriation de l'ensemble des habitants, ce qui suppose leur relogement, et donc des procédures très longues.

Cette hypothèse a été étudiée sur le plan juridique et il semble que l'expérimentation permise par la loi pourra apporter des réponses dans des cas très particuliers de blocage liés à la législation sur les copropriétés.

Je demande donc aussi le retrait de l'amendement n° 281 rectifié *bis*.

Mme la présidente. Monsieur Dallier, l'amendement n° 281 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. C'est un sujet très particulier. Quelques cas se rencontrent en Seine-Saint-Denis, et les opérateurs potentiels avec qui j'ai envie de discuter s'interrogent sur le déroulement de la procédure. En attendant d'en rediscuter, je retire l'amendement, madame la présidente, mais ce sera une affaire à suivre de très près !

Mme la présidente. L'amendement n° 281 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 331.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 37, modifié.

(*L'article 37 est adopté.*)

Article 38

- ① L'article 2374 du code civil est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du 1° *bis* est ainsi modifié :
- ③ a) Les références : « aux articles 10 et 30 » sont remplacées par les références : « à l'article 10, au c de l'article 24 et à l'article 30 » et après le mot : « bâtis », sont insérés les mots : « et des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi » ;
- ④ b) Sont ajoutés les mots : « ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens » ;
- ⑤ 2° Après le 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :
- ⑥ « 1° *ter* Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° du présent article, l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation, si le bien vendu est assorti d'une servitude sur des biens d'intérêt collectif.
- ⑦ « Toutefois, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues au même article L. 615-10 de l'année courante et des deux dernières années échues ; ». – (*Adopté.*)
- ⑧ ation des polices de l'habitat

Article 41

- ① I. – (*Non modifié*) L'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Après le troisième alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. Lorsque le transfert porte sur les compétences exercées en application des articles L. 123-3, L. 123-4 et L. 511-1 et suivants du même code, en cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale, le représentant de l'État dans le département s'y substitue, dans les conditions prévues à l'article L. 2215-1 du présent code. Dans ce cas, les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'État dans le département sont à la charge de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. Lorsque le transfert porte sur les compétences exercées en application des articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale, le représentant de l'État dans le département s'y substitue, dans les conditions mentionnées à l'article L. 2122-34 du présent code. » ;

- ④ 2° À la première phrase des premier et second alinéas du III, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre » ;
- ⑤ 3° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- ⑥ « VI. – Les services ou parties de services des communes qui participent à l'exercice des attributions mentionnées au quatrième alinéa du I sont mis à disposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées.
- ⑦ « Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'établissement public de coopération intercommunale fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement. »
- ⑧ II. – Après l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 ainsi rédigés :
- ⑨ « *Art. L. 301-5-1-1.* – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a signé avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 et lorsque les maires des communes membres de l'établissement ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au quatrième alinéa du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut, sur le territoire de ces communes, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé, déléguer au président de l'établissement public de coopération intercommunale ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique.
- ⑩ « Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerce les prérogatives qui lui ont été transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée, d'une part, avec les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, avec le représentant de l'État dans le département et le directeur général de l'agence régionale de santé. Cette convention, qui tient compte du programme local de l'habitat, du projet régional de santé et des contrats locaux de santé, précise notamment :
- ⑪ « 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne dans le périmètre de l'établissement public ;
- ⑫ « 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;
- ⑬ « 3° Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'État ou de ses établissements publics ;
- ⑭ « 4° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne, des situations de péril ou d'exposition au risque d'incendie ;
- ⑮ « 5° Les conditions de son évaluation et les conditions dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.
- ⑯ « Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux mêmes articles.
- ⑰ « Ces arrêtés et mesures sont notifiés au représentant de l'État dans le département ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé ou à son délégué.
- ⑱ « En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale dans l'exercice des compétences déléguées, le représentant de l'État dans le département se substitue à lui dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.
- ⑲ « Dans les cas mentionnés au présent article, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.
- ⑳ « Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3.
- ㉑ « Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouvrées par l'établissement public de coopération intercommunale comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code.
- ㉒ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale auquel le représentant de l'État dans le département a délégué ses prérogatives en matière de polices spéciales exerce celles-ci dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux.
- ㉓ « *Art. L. 301-5-1-2.* – Sous réserve de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé, déléguer aux maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale et disposant d'un service communal d'hygiène et de santé mentionné au troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, et à leur demande, les prérogatives qu'il exerce en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du même code.
- ㉔ « Le maire exerce ces prérogatives au nom et pour le compte de l'État, dans des conditions précisées par voie de convention signée avec le représentant de l'État dans le département et le directeur général de l'agence régionale de santé ou son délégué. Cette convention, qui tient compte du projet régional de santé, du programme local de l'habitat et du contrat local de santé fixe :
- ㉕ « 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne ;
- ㉖ « 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission ;

- 27 « 3° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne ;
- 28 « 4° Les conditions de son évaluation et celles dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.
- 29 « Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux mêmes articles.
- 30 « Ces arrêtés sont notifiés au représentant de l'État dans le département ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé ou à son délégué.
- 31 « Dans le cadre de cette délégation, le maire, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.
- 32 « Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le maire dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3.
- 33 « Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouvrées par la commune comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. »
- 34 III. – *(Non modifié)*

Mme la présidente. L'amendement n° 307, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. - Alinéas 2 à 7

Remplacer ces alinéas par neuf alinéas ainsi rédigés :

1° Le A du I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de l'article L. 2212-2 du présent code, les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le VI est complété par les trois alinéas ainsi rédigés :

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour l'exercice des attributions définies à l'article L. 123-3 et aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département peut se substituer à celui-ci.

« Dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, le représentant de l'État dans le département se substitue au président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les conditions prévues à l'article L. 2215-1 du présent code. Les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'État dans le département sont à la charge de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour l'exercice des attributions définies aux articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département peut se substituer à celui-ci dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du présent code. » ;

3° Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. - Les services ou parties de services des communes qui participent à l'exercice des attributions mentionnées au sixième alinéa du A du I sont mis à disposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées.

« Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'établissement public de coopération intercommunale fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement. »

II. - Alinéa 9

Remplacer les mots :

au quatrième alinéa

par les mots :

au sixième alinéa du A

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Avec votre permission, madame la présidente, je présenterai également les amendements n°s 302 et 363.

Mme la présidente. J'appelle donc également en discussion les deux amendements suivants.

L'amendement n° 302, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 7

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

I bis. - L'article L. 3642-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un 9. ainsi rédigé :

« 9. Sans préjudice de l'article L. 2212-2, le président du conseil de la métropole exerce les attributions mentionnées aux articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Au IV, après la référence : « au 5 », est insérée la référence : « et au 9 ».

L'amendement n° 363, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 22

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application du présent article, les conventions de délégation de compétence en matière d'habitat, conclues par les métropoles sur le fondement du II ou du III de l'article L. 5217-2 ou du VI de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, tiennent lieu de convention mentionnée à l'article L. 301-5-1.

« Les dispositions du présent article sont applicables à la métropole de Lyon mentionnée au livre VI de la troisième partie du code général des collectivités territoriales lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention de délégation de compétence en matière d'habitat sur le fondement de l'article L. 3641-5 du même code. »

Veillez poursuivre, madame la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Ces trois amendements relèvent du même esprit et visent à coordonner la gestion des polices de l'insalubrité avec la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite loi Métropole.

L'amendement n° 307 est un amendement de coordination.

L'amendement n° 302 concerne l'attribution au président de la métropole de Lyon des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne.

Enfin, l'amendement n° 363 vise à permettre la délégation des polices de l'insalubrité aux présidents des métropoles.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 307, 302 et 363 ?

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est favorable à l'amendement n° 307, qui permet de clarifier le champ des polices spéciales transférées, ainsi qu'aux amendements n°s 302 et 363.

Mme la présidente. L'amendement n° 339, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 22

Compléter cet alinéa par les mots :

mentionnés à l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise à préciser le cadre d'intervention des services intercommunaux d'hygiène et de santé dédiés à la lutte contre l'habitat indigne, les termes « bâtiments dangereux » n'étant pas juridiquement définis.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 307.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 302.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 339.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 363.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 340, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

IV. - Les transferts prévus au sixième alinéa du A du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales interviennent à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation prévus au III du

même article qui suivent la plus prochaine élection du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement a pour objet de différer l'entrée en vigueur du transfert à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation qui suivent le prochain renouvellement électoral.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 340.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 41, modifié.

(L'article 41 est adopté.)

Section 1 bis

Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier

.....

Section 2

Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

Article 42 (Non modifié)

- ① I. – Le code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° Après le 5° de l'article 225-19, il est inséré un 5° bis ainsi rédigé :
- ③ « 5° bis Pour l'infraction prévue à l'article 225-14, l'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ; »
- ④ 2° Le premier alinéa de l'article 434-41 est complété par les mots : « , d'interdiction d'acheter un bien immobilier ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement résultant de la peine complémentaire prévue au 5° bis de l'article 225-19 du présent code, au 3° du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ».
- ⑤ II. – Le IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ⑥ « 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habita-

tion, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. »

- ⑦ II *bis*. – (Non modifié)
- ⑧ III. – Le livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑨ 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Habitat indigne » ;
- ⑩ 2° Le III de l'article L. 511-6 est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ⑪ « 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. » ;
- ⑫ 3° Il est ajouté un titre V ainsi rédigé :
- ⑬ « TITRE V
- ⑭ « **LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**
- ⑮ « *Chapitre unique*
- ⑯ « *Art. L. 551-1. – I. – Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement vérifie si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. À cette fin, il interroge le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui lui indique si l'acheteur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur est dans la situation mentionnée ci-dessus.*
- ⑰ « Lorsqu'il résulte de cette procédure que l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.
- ⑱ « II. – L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet de l'une des condamnations mentionnées au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire. » – (Adopté.)

Article 43
(Pour coordination)

- ① I, I *bis*, II, III, III *bis*, IV et V. – (Non modifiés)

- ② VI. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

- ③ 1° L'article 10-1 est complété par un *d* ainsi rédigé :

- ④ « *d*) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot. » ;

- ⑤ 2° Après l'article 24-6, il est inséré un article 24-7 ainsi rédigé :

- ⑥ « *Art. 24-7. –* Lorsque, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

- ⑦ « Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles.

- ⑧ « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles L. 1331-29, L. 129-2 et L. 511-2 et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente. »

- ⑨ VII. – (Supprimé)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 43.

(L'article 43 est adopté.)

Article 46 sexies A

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° Au troisième alinéa de l'article L. 111-6-1, après les mots : « 33 m³ », sont insérés les mots : « , les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, » ;

- ③ 2° Après l'article L. 111-6-1, sont insérés des articles L. 111-6-1-1 à L. 111-6-1-3 ainsi rédigés :

- ④ « *Art. L. 111-6-1-1.* – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. La délibération motivée tient compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'État dans le département.
- ⑤ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient à l'article L. 111-6-1 du présent code.
- ⑥ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.
- ⑦ « Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.
- ⑧ « *Art. L. 111-6-1-1-1.* – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, par le conseil municipal dans des zones délimitées en application du 3° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.
- ⑨ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou, à défaut, le maire peut refuser l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme en application du même 3°.
- ⑩ « *Art. L. 111-6-1-2.* – (*Non modifié*) Les demandes d'autorisation prévues aux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-1-1 sont adressées au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, au maire de la commune, dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé du logement.
- ⑪ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation.
- ⑫ « Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division.
- ⑬ « Lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable prévue aux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-1-1, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.
- ⑭ « Le produit de l'amende prévue au quatrième alinéa du présent article est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑮ « L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.
- ⑯ « *Art. L. 111-6-1-3.* – (*Supprimé*) »

Mme la présidente. L'amendement n° 287, présenté par M. Vandierendonck, est ainsi libellé :

I. - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Au premier alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, après le mot « extérieur », sont insérés les mots : « , les locaux dont la surface est inférieure aux prescriptions des arrêtés mentionnés à l'article L. 1311-2 ».

II. - En conséquence, alinéa 1

Faire précéder cet alinéa de la mention :

I. -

La parole est à M. René Vandierendonck.

M. René Vandierendonck. Le Conseil d'État, dans un arrêt du 12 décembre 2013, a estimé qu'un local ne peut être qualifié d'impropre par nature à l'habitation au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique au seul motif de la méconnaissance de la règle de surface minimale de la pièce principale. En l'espèce, cette pièce était d'une superficie de 8,75 mètres carrés.

À la lecture des conclusions du rapporteur public, on s'aperçoit que le Conseil d'État introduit une subtile distinction entre polices spéciales : si un immeuble peut être impropre à l'habitation – nous touchons là au cœur de l'insalubrité –, cela ne lui interdit pas d'être insalubre et de relever d'un autre pouvoir de police, avec des règles de procédure différentes ; de même, quand il n'est pas insalubre, un immeuble peut être indécent et relever, là encore, d'un pouvoir de police particulier.

Au travers de cet amendement, je souhaitais porter le témoignage des personnes en charge des services d'hygiène. Cette compétence, exercée au nom de l'État, devient de plus en plus complexe à mettre en œuvre sur le terrain. Or, madame la ministre, vous avez montré que vous saviez résorber la complexité – je vous ai d'ailleurs rendu hommage à ce propos. J'en veux pour preuve les mesures prises dans l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme.

L'heure n'est-elle pas venue de prendre une ordonnance afin de simplifier, de rendre plus lisible, l'exercice effectif des pouvoirs de police des uns et des autres ? En l'espèce, j'observe que le Conseil d'État a donné tort tant au ministère de la santé qu'au préfet d'Ille-et-Vilaine.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Vandierendonck, vous soulevez un problème extrêmement important.

Si votre amendement était adopté, nous risquerions de perdre, en zone tendue, non pas des logements – je n'ose pas employer ce terme –, mais des « façons de se loger ». Or nous ne disposons d'aucune étude d'impact en la matière.

Cette question mérite d'être traitée – vous l'avez dit vous-même – au-delà du cadre d'un simple amendement. C'est la raison pour laquelle je me tourne vers Mireille Schurch, dont l'initiative, à l'article 1^{er} bis A, permettra la remise d'un rapport sur la définition du logement décent. Je crois que ce document devrait répondre à votre préoccupation, tout à fait importante.

Votre appel ayant été lancé, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. J'entends bien qu'il s'agit d'un appel, monsieur Vandierendonck, et je le prends comme tel.

L'adoption de cet amendement conduirait à rendre inhabitables une grande partie des chambres des foyers de travailleurs migrants dont nous avons parlé tout à l'heure et dont nous avons engagé la modernisation, la rénovation et la transformation. Vous imaginez bien que leur disparition du jour au lendemain serait extrêmement brutale.

Toutefois, la réflexion est ouverte sur le « décret décence », notamment en matière de superficie et de qualité énergétique du logement. Je me souviens d'un amendement de M. Labbé sur cette question en première lecture.

Nous comprenons votre préoccupation et tenterons d'y répondre dans le rapport évoqué. Le « décret décence » étant, comme son nom l'indique, un acte réglementaire, nous pourrions faire évoluer son contenu sans recourir à une modification législative. Dans ces conditions, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

Mme la présidente. Monsieur Vandierendonck, l'amendement n° 287 est-il maintenu ?

M. René Vandierendonck. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 287 est retiré.

Je mets aux voix l'article 46 sexies A.

(L'article 46 sexies A est adopté.)

.....

Article 46 septies

① Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre V ainsi rédigé :

② « CHAPITRE V

③ « Autorisation préalable de mise en location

④ « Art. L. 635-1. – I. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

⑤ « II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.

⑥ « III. – (Supprimé)

⑦ « Art. L. 635-2 – (Non modifié)

⑧ « Art. L. 635-3. – La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune.

⑨ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.

⑩ « Art. L. 635-4. – La demande d'autorisation, transmise à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, à la commune, est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L. 635-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à cette demande.

⑪ « Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

⑫ « À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

⑬ « L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

⑭ « Art. L. 635-5 à L. 635-7. – (Non modifiés)

- 15 « Art. L. 635-7-1. – La mise en location de locaux à usage d’habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.
- 16 « L’autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l’habitat défini à l’article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- 17 « Art. L. 635-7-2. – La délivrance d’une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d’assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu’aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.
- 18 « Nonobstant l’article L. 635-3, l’autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l’immeuble dans lequel est situé le logement fait l’objet d’un arrêté d’insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d’habitation.
- 19 « Art. L. 635-7-3. – Les refus d’autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au comité responsable du plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l’observatoire des logements indignes mentionné à l’article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée.
- 20 « Art. L. 635-8. – (Non modifié) »

Mme la présidente. Je mets aux voix l’article 46 septies.
(L’article 46 septies est adopté.)

Article 46 octies

- 1 Le titre III du livre VI du code de la construction et de l’habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :
- 2 « Chapitre IV
- 3 « Déclaration de mise en location
- 4 « Art. L. 634-1. – (Non modifié) I. – L’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l’objectif de lutte contre l’habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l’habitat en vigueur et le plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.
- 5 « II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu’elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d’entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.
- 6 « III. – (Supprimé)
- 7 « Art. L. 634-2. – (Non modifié)

- 8 « Art. L. 634-3. – Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat ou, à défaut, au maire de la commune.
- 9 « La déclaration est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée à l’article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l’article 3-3 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 dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à la déclaration.
- 10 « Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d’un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.
- 11 « Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location.
- 12 « L’absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.
- 13 « Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.
- 14 « Art. L. 634-4 et L. 634-5. – (Non modifiés) »

Mme la présidente. Je mets aux voix l’article 46 octies.
(L’article 46 octies est adopté.)

**Article 46 nonies
(Suppression maintenue)**

.....

TITRE III

**AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET
L’EFFICACITÉ DES POLITIQUES
PUBLIQUES DU LOGEMENT**

Chapitre I^{er}

RÉFORMER LES PROCÉDURES DE DEMANDE
D’UN LOGEMENT SOCIAL POUR PLUS DE
TRANSPARENCE, D’EFFICACITÉ ET D’ÉQUITÉ

.....

Article 47

- 1 Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- 2 1° A L’article L. 441-1 est ainsi modifié :
- 3 a) À la première phrase du premier alinéa, la référence : « L. 441-2-6 » est remplacée par la référence : « L. 441-2-9 » ;

- 4) b) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « non-conciliation », sont insérés les mots : « ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile » ;
- 5) c) Le même deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :
- 6) « Les ressources du demandeur engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel peuvent être évaluées de la même manière, à titre transitoire et pour une période de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale. Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande. » ;
- 7) 1° B (*Supprimé*)
- 8) 1° L'article L. 441-2-1 est ainsi rédigé :
- 9) « Art. L. 441-2-1. – Les demandes d'attribution de logements sociaux sont présentées auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Elles peuvent l'être également, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale, de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'État, ainsi qu'auprès de tout service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité de personnes morales énumérées au présent alinéa ou d'un service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles. Lorsque la demande émane de salariés d'une entreprise versant la participation à un organisme collecteur agréé mentionné à l'article L. 313-18 du présent code, elle peut être présentée auprès de cet organisme s'il est bénéficiaire de réservations de logements prévues à l'article L. 441-1.
- 10) « Dès réception, chaque demande fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. La demande peut aussi être enregistrée directement par le demandeur, par voie électronique, dans le système national d'enregistrement. Chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau régional en Île-de-France et départemental sur le reste du territoire.
- 11) « Les informations fournies par le demandeur lors de sa demande ou à l'occasion des modifications éventuelles de celle-ci sont enregistrées dans le système national d'enregistrement dans les mêmes conditions. Il en est de même des informations permettant d'apprécier la situation du demandeur au regard des dispositions de la présente section.
- 12) « Les personnes et services qui enregistrent la demande ou, selon le cas, le gestionnaire du système national d'enregistrement communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande. Le demandeur qui n'a pas reçu l'attestation au terme de ce délai saisit le représentant de l'État dans le département, qui fait procéder à l'enregistrement d'office de la demande par un bailleur susceptible de répondre à la demande ou, si la demande a été déjà enregistrée, enjoint au gestionnaire du système national d'enregistrement de transmettre sans délai à l'intéressé l'attestation de la demande.
- 13) « L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux et des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais définis à l'article L. 441-1-4, à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine.
- 14) « Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système. Avec l'accord du demandeur et parallèlement à l'instruction de la demande, les bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2, ainsi que tout autre organisme mentionné au même article avec lequel ils ont conclu une convention à cet effet, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, peuvent procéder à un examen de la situation du demandeur et, au regard des capacités de ce dernier, l'informer des possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.
- 15) « Lorsque le demandeur obtient un logement, le bailleur mentionné à l'article L. 441-1 qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail. Dans ce cas, la radiation intervient sans avis préalable au demandeur.
- 16) « Lorsque le demandeur obtient un logement par l'intermédiaire d'un organisme mentionné à l'article L. 365-2, cet organisme en informe sans délai le gestionnaire du système national d'enregistrement, qui procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande.
- 17) « Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.
- 18) « La méconnaissance du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-13.
- 19) « L'État confie la gestion du système national d'enregistrement à un groupement d'intérêt public créé à cet effet, regroupant l'État, l'Union sociale pour l'habitat, la fédération des entreprises publiques locales et les représentants des réservataires de logements locatifs sociaux. Le financement du développement, de la gestion de ce système et des procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes est assuré conjointement

par la Caisse de garantie du logement locatif social et par l'État, selon une répartition arrêtée par l'autorité administrative.

- 20 « Un comité d'orientation, placé auprès du ministre chargé du logement, est saisi pour avis de toute évolution du système national d'enregistrement ayant une incidence sur la relation aux demandeurs de logement social ou sur l'activité des organismes bailleurs ou aux réservataires de logements sociaux.
- 21 « Il est composé de représentants de l'État, des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire, des organismes bailleurs de logements sociaux et des réservataires de logements sociaux, autres que l'État, et de représentants des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation ou dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.
- 22 « Il est présidé conjointement par un représentant de l'État et un représentant des organismes bailleurs de logements sociaux. » ;
- 23 2° L'article L. 441-2-6 est ainsi rédigé :
- 24 « *Art. L. 441-2-6. – (Non modifié)* Toute personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées, ainsi que sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse.
- 25 « Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins. » ;
- 26 2° *bis* La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV est complétée par des articles L. 441-2-7 à L. 441-2-9 ainsi rédigés :
- 27 « *Art. L. 441-2-7. – (Non modifié)* Tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé, les bailleurs de logements sociaux situés dans son ressort territorial, les réservataires de logements sociaux dans ce ressort et les organismes et services chargés de l'information des demandeurs de logement social ou de l'enregistrement des demandes de logement social mettent en place, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, un dispositif destiné à mettre en commun, en vue d'une gestion partagée des dossiers, les demandes de logement social et les pièces justificatives nécessaires à leur instruction et les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers en cours de traitement. Le dispositif doit, en outre, permettre d'améliorer la connaissance des demandes sur le territoire en cause. Il est interconnecté avec le système national d'enregistrement ou avec tout dispositif assurant pour le compte de ce dernier l'enregistrement des demandes au

niveau départemental et, en Île-de-France, au niveau régional, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée.

- 28 « L'établissement public de coopération intercommunale et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s'ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental ou régional, répondant aux conditions fixées au présent article. En Île-de-France, le dispositif est conforme aux dispositions du cahier des charges régional établi par le représentant de l'État dans la région.
- 29 « La mise en œuvre du dispositif fait l'objet d'une convention qui précise notamment les conditions de participation de chacune des parties mentionnées au premier alinéa au financement du dispositif. Lorsqu'un bailleur ou un réservataire de logement social refuse de signer une convention, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut, après avis des parties qui ont signé ou qui ont accepté de signer la convention, fixer par arrêté les conditions de sa participation.
- 30 « En cas de carence de l'établissement public ou de ses partenaires et en cas d'absence d'établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut se substituer à l'établissement public pour instituer un dispositif de mise en commun.
- 31 « *Art. L. 441-2-8. – I. – (Non modifié)* Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est élaboré, en y associant les communes membres, par tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé. Il peut être élaboré par les autres établissements publics de coopération intercommunale selon les mêmes modalités. Pour les territoires non couverts par un plan partenarial, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut élaborer un tel plan. Un représentant des organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 est associé à l'élaboration du plan.
- 32 « Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information prévu à l'article L. 441-2-6, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Ce plan fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définies à l'article 232 du code général des impôts, où il peut être porté à deux mois. À titre expérimental, il peut prévoir la participation de personnes morales soumises à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles. Pour la mise en œuvre de ces orientations, il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les associations mentionnées à l'article L. 366-1 du présent code et à

l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme. Au nombre de ces actions, il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Ces modalités prévoient, *a minima*, la consultation de représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation et de représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Ce service comporte au moins un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information défini à l'article L. 441-2-6 du présent code, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux. Le bilan de l'attribution des logements locatifs sociaux établi, chaque année, par les bailleurs sociaux, en application de l'article L. 441-2-5, à l'intention des présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 peut être consulté dans le cadre du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement.

- 33 « Si l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs a initié ou souhaite initier un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements, dans le respect de l'article L. 441-1, son principe et ses modalités doivent être expressément mentionnés dans le plan mentionné au présent article et lié au dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7.
- 34 « Si l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs a initié ou souhaite initier un système de location choisie, dans le respect de l'article L. 441-1, son principe et ses modalités doivent également être mentionnés dans le plan.
- 35 « II. – (*Non modifié*) Le projet de plan est soumis pour avis aux communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Si les avis n'ont pas été rendus dans le délai de deux mois suivant la saisine, ils sont réputés favorables.
- 36 « Le projet de plan est transmis au représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, au représentant de l'État dans la région, qui peut demander, dans le délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan. Le plan ne peut être adopté si ces demandes ne sont pas satisfaites.
- 37 « Le plan est révisé dans les mêmes conditions.
- 38 « III. – (*Non modifié*) La mise en œuvre du plan fait l'objet de conventions signées entre l'établissement public de coopération intercommunale et les organismes bailleurs, l'État, les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.
- 39 « Lorsqu'un bailleur social ou un réservataire refuse de signer une convention, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région fixe par arrêté les conditions de sa participation à la mise en œuvre de la convention.
- 40 « Art. L. 441-2-9. – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la présente section. Il définit ou précise notamment :
- 41 « 1° Les informations qui figurent dans la demande de logement social et les pièces qui sont fournies pour l'attribution du numéro unique et pour l'instruction de la demande, ainsi que leurs modalités de dépôt. Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis à l'article L. 441-1 ;
- 42 « 2° La durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation ;
- 43 « 3° Les conditions d'enregistrement, d'accès et de partage des données nominatives du système national d'enregistrement par les services et les personnes morales mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-2-1 ;
- 44 « 4° Le contenu de l'information due au demandeur en application de l'article L. 441-2-6 et les modalités de sa mise à disposition ;
- 45 « 5° La liste des informations minimales contenues dans le dispositif de gestion de la demande prévu à l'article L. 441-2-7, les fonctions obligatoires qu'il remplit et les conditions de son fonctionnement ;
- 46 « 5° *bis (nouveau)* La limite dans laquelle les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont prises en compte dans l'appréciation des ressources du demandeur de logement social ;
- 47 « 6° Les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial prévu à l'article L. 441-2-8 ainsi que son contenu ;
- 48 « 7° La composition, l'organisation et le fonctionnement du comité d'orientation du système national d'enregistrement. » ;
- 49 3° Le 6° de l'article L. 472-3 est ainsi modifié :
- 50 a) Au a, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;
- 51 b) Le b est ainsi rédigé :
- 52 « b) Les articles L. 441-2-1 et L. 441-2-6 à L. 441-2-9 sont applicables à compter d'une date fixée par décret et, au plus tard, le 31 décembre 2015. » ;
- 53 4° L'article L. 423-13 est ainsi modifié :
- 54 a) Au premier alinéa, le mot : « ou » est remplacé par les mots : « , à la commission d'attribution ou au » ;
- 55 b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 56 « Toutefois, l'employeur peut refuser l'absence du salarié pour participer à la commission d'attribution, s'il peut démontrer que cette participation aurait des conséquences préjudiciables à la bonne marche de l'entreprise. »

Mme la présidente. L'amendement n° 341 rectifié, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

1° Le premier alinéa de l'article L. 441-1-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les conseils de la métropole du Grand Paris et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent déléguer aux conseils de territoire la compétence pour conclure cet accord. » ;

II. – Après l'alinéa 38

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les conseils de la métropole du Grand Paris et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent déléguer aux conseils de territoire la compétence pour conclure ces conventions. »

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Cet amendement tend à permettre l'adaptation du plan partenarial de la gestion des logements sociaux à l'échelle de la métropole du Grand Paris en offrant à cette dernière la possibilité de déléguer aux conseils de territoire sa compétence pour conclure les conventions prévues.

Il s'agit donc d'une adaptation de la loi ALUR à la loi Métropole, votée dernièrement sous l'autorité de notre collègue Claude Dilain.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 341 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 283, présenté par M. Vandierendonck, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme de logement social examine le compte rendu d'activité de la commission d'attribution des logements. Il délibère sur les orientations applicables à l'attribution des logements notamment pour l'accès au logement social, la gestion des mutations et du parcours résidentiel des locataires et la mise en œuvre des accords collectifs. Ces orientations sont communiquées aux collectivités locales et aux demandeurs de logement. »

La parole est à M. René Vandierendonck.

M. René Vandierendonck. En première lecture, le Sénat avait adopté un amendement visant à accorder aux personnes âgées de plus de soixante-cinq ans en situation de sous-occupation d'un logement social et acceptant un changement une priorité dans l'attribution de logements sociaux.

Cet amendement visait à renforcer la « chaîne de logement » en facilitant l'obtention par les personnes âgées d'un logement plus adapté à leur situation personnelle et en permettant ainsi la libération de grandes surfaces pour les familles en attente d'un logement social.

À l'Assemblée nationale, la rapporteure du texte a supprimé cette disposition. Tout en souscrivant pleinement aux objectifs poursuivis – à savoir régler plus facilement les situations de sous-occupation et améliorer le logement des personnes âgées –, elle a mis particulièrement en évidence « des risques de blocage importants dans les attributions » en raison de la concurrence possible entre ménages prioritaires, notamment dans un contexte de pression de la demande.

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale avait ouvert la possibilité de réfléchir à une nouvelle rédaction.

Par cet amendement, nous proposons aux commissions d'attribution de logements de s'appuyer sur le dialogue local et leur connaissance du contexte afin de prendre en compte les questions de mutation et de parcours résidentiel des locataires.

Ainsi, il est proposé de renforcer l'exigence de définition, par le conseil d'administration des organismes d'HLM, des orientations applicables à l'attribution des logements mises en œuvre dans les commissions d'attribution de logements. Parmi ces orientations figure notamment la gestion des mutations et du parcours résidentiel des locataires, ce qui inclut, notamment, la sous-occupation, le vieillissement et le handicap.

Cette disposition conduirait les organismes, d'une part, à formaliser plus systématiquement leur politique en tenant compte de la situation locale et, au-delà, de la présence des collectivités au sein du conseil d'administration ou de surveillance et, d'autre part, à engager un dialogue plus transparent avec la collectivité sur le contenu de leurs orientations et la cohérence de celles-ci avec les problématiques locales, notamment celles du programme local de l'habitat, le PLH.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Ces dispositions figurant déjà dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation, la commission considère qu'il n'y a pas lieu de les reprendre dans la loi : avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je demande à M. Vandierendonck de bien vouloir retirer son amendement, car ce dernier est déjà satisfait par l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation pour ce qui concerne le rôle du conseil d'administration en matière de définition de la politique d'attribution.

S'agissant des informations à transmettre aux demandeurs, l'amendement est également satisfait puisqu'il est prévu que le plan partenarial de gestion les définisse localement, dans le respect des principes énoncés dans le nouvel article L. 441-2-6. La mise en œuvre de ce plan fera l'objet de conventions signées entre l'EPCI et l'organisme bailleur, que ce dernier devra respecter.

Mme la présidente. Monsieur Vandierendonck, l'amendement n° 283 est-il maintenu ?

M. René Vandierendonck. Je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 283 est retiré.

L'amendement n° 342 rectifié, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 7

Insérer sept alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article L. 441-1-4, il est inséré un article L. 441-1-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-1-5* - Tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé peut créer une conférence intercommunale du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'établissement, le représentant de l'État dans le département, des représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, des représentants du département, des représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation, des représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, des représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et des représentants des personnes défavorisées, co-présidée par le représentant de l'État dans le département et le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette conférence adopte, en tenant compte des critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 et au III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi que de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant :

« - Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de l'établissement ;

« - Les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 ou à l'article L. 441-1-2 ou déclarées prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;

« - Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

« La mise en œuvre des orientations approuvées par l'établissement public de coopération intercommunale et par le représentant de l'État fait l'objet de conventions signées entre l'établissement, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées. En particulier, lorsque le territoire du ressort de l'établissement public de coopération intercommunale comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 4 de la loi n°... du ... de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et fait l'objet d'un contrat de ville défini à l'article 5 de la même loi, la convention mentionnée à l'article 5 ter de la dite loi est élaborée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

« La conférence est associée au suivi de la mise en œuvre, sur le ressort territorial de l'établissement, du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information et des systèmes mentionnés au I de l'article L. 441-2-8, des conventions passées en application de l'alinéa précédent et du 1er alinéa du III du même article L. 441-2-8 et des accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes. »

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination extrêmement important, qui, selon moi, fera date, car il porte sur l'attribution des logements.

La création d'une conférence partenariale va jouer un rôle très important ; il y aura un avant et un après. Nous avons simplement un peu anticipé les choses dans le projet de loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Il s'agit désormais de faire en sorte que tous les acteurs adoptent les mêmes procédures. C'est le sens de cet amendement, qui tend à inscrire la conférence partenariale et ses modalités dans le présent projet de loi.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 342 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 217 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Amoudry, Guerriau et J.L. Dupont et Mme Jouanno, est ainsi libellé :

Alinéa 31, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Dans le cas de la Métropole du Grand Paris, le plan partenarial de gestion est élaboré par le conseil de territoire.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 32, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 35

Rédiger ainsi cet alinéa :

« II. – Le projet de plan doit faire l'objet d'un avis conforme des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Si les avis n'ont pas été rendus dans un délai de trois mois suivant la saisine, ils sont réputés favorables.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Cet amendement, que nous avons également présenté en première lecture, a un double objet.

D'une part, il s'agit de réaffirmer que la gestion des demandes de logement social ne peut se faire sans l'accord des communes, et ce même s'il existe un plan partenarial intercommunal élaboré en concertation avec elles. Il est

important, à notre avis, de permettre que ce plan soit soumis à un vote conforme de l'ensemble des conseils municipaux faisant partie de l'EPCI.

D'autre part, l'amendement tend à allonger le délai de réponse octroyé aux communes pour le plan partenarial de gestion de la demande de logement social. Le délai indiqué – deux mois – semble trop court pour permettre aux services municipaux et aux élus de réellement travailler à l'élaboration d'un avis sur ce plan. Il est donc proposé de le faire passer de deux mois à trois mois.

Mme la présidente. L'amendement n° 218 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Amoudry, Guerriau, Dubois et J.L. Dupont et Mme Jouanno, est ainsi libellé :

Alinéa 35

1° Première phrase

Après le mot :

avis,

insérer le mot :

conforme

2° Seconde phrase

Après le mot :

avis

insérer le mot :

conformes

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 32 ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. On ne peut faire dépendre l'approbation du plan partenarial de gestion des demandes de logement social de l'accord des communes, qui sont seulement consultées pour avis sur le projet de plan.

Par conséquent, comme lors de la première lecture, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 32.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 219 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Amoudry, Guerriau, Dubois et J.L. Dupont et Mme Jouanno, est ainsi libellé :

Alinéa 38

Après le mot :

sociaux

insérer les mots :

, les collectivités locales membres de l'établissement public de coopération intercommunale

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 31, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° Les articles L. 441-3 à L. 441-15 sont abrogés.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Il s'agit d'un amendement de principe.

Nous aurions souhaité – nous l'avons maintes fois répété – que ce projet de loi revienne sur les dispositifs les plus contestables de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi MOLLE, issue de la volonté de la précédente majorité.

Le supplément de loyer de solidarité, ou SLS, encore appelé « surloyer », est sûrement la mesure la plus contestable de cette loi. Elle conduit à exclure du logement social les personnes les plus solvables, rompant ainsi avec la conception généraliste que nous avons de cette forme d'habitat.

L'objectif affiché, avec l'instauration du surloyer, était de recentrer l'accès au logement social sur les populations les plus fragiles, conformément aux directives européennes. Une telle démarche a mis fin à l'exigence de renforcement de la mixité sociale.

Pour notre part, nous estimons que la puissance publique doit répondre à la diversité des demandes et non pas soumettre les organismes d'HLM à une logique purement comptable.

De surcroît, le surloyer n'est pas vraiment lucratif. En effet, selon l'Union sociale pour l'habitat, les organismes le pratiquant n'ont dégagé que 100 millions d'euros de recettes en 2010. La suppression de cette mesure relèverait donc plutôt de l'ordre du symbolique, mais la gauche a besoin de ne pas rompre avec ses valeurs progressistes.

Pour cette raison, nous vous soumettons, mes chers collègues, cet amendement pour la seconde fois.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Pour la commission, ce mécanisme est l'un des moyens permettant d'assurer la mixité dans le parc social, tout en adaptant les loyers à l'évolution des revenus des locataires.

Comme lors de la première lecture, donc, la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Mon désaccord avec la position que vous venez de défendre, madame la sénatrice, s'est accentué au fil du temps. On entend souvent cet argument, selon lequel l'application du SLS entrave la mixité sociale. Cette assertion est totalement inexacte.

En effet, l'enquête menée en 2012 sur l'application du SLS a démontré que, sur les 4,1 millions de logements locatifs étudiés, 30 % – j'avais promis de vous apporter des réponses précises – en sont exemptés.

L'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit en effet l'exemption complète de deux zones : les zones urbaines sensibles, ou ZUS, et les zones de revitalisation rurale, ou ZRR. Par ailleurs, les zones concernées par un programme local de l'habitat, ou PLH, en sont également dispensées.

Le SLS s'applique donc dans les quartiers les plus privilégiés, au sein desquels ne règne pas vraiment la mixité sociale, ce qui me semble juste. À Paris, par exemple, le dispositif concerne bien plus les habitations à bon marché, les HBM, des boulevards périphériques que les quartiers fragiles.

Le SLS, et notamment l'affectation des ressources tirées de son application à une baisse de la quittance des locataires très modestes habitant l'immeuble, me semble donc un bon dispositif.

À mon sens, prétendre que l'application du SLS entrave la mixité sociale est hypocrite. Au contraire, le dispositif contribue à l'encourager dans des immeubles habités par des catégories sociales ayant bénéficié de l'attribution d'un logement social il y a longtemps, et qui ne sont pas situés dans les quartiers les plus sensibles.

J'avais un avis nuancé quand je me suis penchée sur cette question. Mais, à force de creuser le sujet, ma conviction s'est affermie : le SLS n'est pas un mauvais dispositif. Bien au contraire, il est facteur de justice sociale et permet d'éviter de lancer le débat sur le droit au maintien dans les lieux du parc social.

Dans ce cadre, en effet, il est logique de porter le loyer jusqu'au niveau du marché pour les ménages les plus favorisés, qui ont donc une incitation à déménager. Par ce biais, donc, le SLS bénéficie aussi à la location de personnes très modestes.

Pour toutes ces raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 31.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 47, modifié.

(L'article 47 est adopté.)

Article 47 bis A

- ① L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « À titre dérogatoire, pour une durée de trois ans à compter de la date de publication de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants définies au I de l'article 232 du code général des impôts, et après accord du représentant de l'État dans le département, la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique. » – *(Adopté.)*

Chapitre II

AMÉLIORER LE CONTRÔLE DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Article 48

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° Le titre IV du livre III est ainsi modifié :
- ③ a) L'intitulé est complété par les mots : « et sanctions » ;
- ④ b) Le chapitre unique devient un chapitre I^{er} intitulé : « Reversement de l'aide de l'État » ;
- ⑤ c) Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :
- ⑥ « *Chapitre II*
- ⑦ « *Agence nationale de contrôle du logement social*
- ⑧ « *Section 1*
- ⑨ « *Dispositions générales*
- ⑩ « *Art. L. 342-1.* – L'Agence nationale de contrôle du logement social est un établissement public de l'État à caractère administratif. L'agence est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions prévues au présent chapitre.
- ⑪ « *Art. L. 342-2.* – I. – L'agence a pour missions :
- ⑫ « 1° De contrôler, de manière individuelle et thématique :
- ⑬ « a) Le respect, par les organismes mentionnés au II, à l'exception de ceux mentionnés au 4° du même II, des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ;
- ⑭ « b) L'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ;
- ⑮ « c) Le respect, par les organismes mentionnés au II, de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;
- ⑯ « d) Les procédures de contrôle interne et d'audit interne mises en place par les organismes mentionnés au II, à l'exception de ceux mentionnés au 4° du même II ;
- ⑰ « e) Conformément à l'article L. 353-11, pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II du présent article, l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement mentionnées à l'article L. 351-2, y compris les conventions en cours, notamment le respect des règles d'accès des locataires sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements ainsi que les conditions d'application de ces règles, à l'exception des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 ;
- ⑱ « 2° D'évaluer :
- ⑲ « a) La contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emplois mentionnées à l'article L. 313-3, dans le respect de la mise en œuvre de la convention prévue à ce même article ;

- 20 « b) L'efficacité avec laquelle les organismes mentionnés aux 1° et 2° du II du présent article s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 ;
- 21 « c) Pour les organismes mentionnés au II du présent article, à l'exception de ceux mentionnés au 4° du même II, la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social, sans préjudice des compétences de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement prévues à l'article L. 313-19 ;
- 22 « d) Pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II du présent article, la capacité technique et financière à assurer l'entretien de leur patrimoine locatif et, le cas échéant, le montage d'opérations nouvelles et leur capacité de gestion locative lorsqu'elles gèrent elles-mêmes les logements ;
- 23 « 3° De gérer les suites des contrôles, dans les conditions définies à la section 4 du présent chapitre ;
- 24 « 4° D'assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction, sans préjudice des compétences de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement prévues à l'article L. 313-19. La liste des données recueillies à cette fin auprès des organismes mentionnés au 5° du II du présent article est soumise chaque année, pour avis, à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.
- 25 « La mission d'évaluation de l'agence est effectuée à travers des études transversales ou ciblées, qui peuvent prendre la forme d'une évaluation d'ensemble de l'activité de l'organisme contrôlé, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux et financiers.
- 26 « II. – (*Non modifié*) L'agence exerce ses missions sur :
- 27 « 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ;
- 28 « 2° Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article L. 481-1 pour les logements à usage locatif et les logements-foyers relevant du domaine d'application de l'aide personnalisée au logement, défini à l'article L. 351-2, ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État en application de l'article L. 472-1-1 ;
- 29 « 3° Les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 pour les logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, à l'exception de ceux détenant ou gérant uniquement des logements conventionnés mentionnés à l'article L. 321-8 ;
- 30 « 4° Toute autre personne morale, quel qu'en soit le statut, ou personne physique exerçant une activité de construction ou de gestion d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, à l'exception de celles concernées uniquement au titre de logements conventionnés mentionnés à l'article L. 321-8 ;
- 31 « 5° Les organismes agréés aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnés à l'article L. 313-1, l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33, l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du présent code, ainsi que les organismes soumis à leur contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce ;
- 32 « 6° Les organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des organismes collecteurs agréés ou de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, à l'exclusion de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de l'Agence nationale d'information sur le logement et des agences départementales d'information sur le logement ;
- 33 « 7° Les groupements d'intérêt économique constitués en application du chapitre I^{er} du titre V du livre II du code de commerce et toute autre structure de coopération, quel qu'en soit le statut, visant à faciliter ou à développer l'activité de leurs membres, qui comprennent, directement ou indirectement, au moins un organisme mentionné aux 1° à 6° du présent II parmi leurs membres.
- 34 « Section 2
- 35 « **Saisine par d'autres autorités ou organismes**
- 36 « Art. L. 342-3. – La Caisse de garantie du logement locatif social, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social pour contrôler les opérations et les écritures des organismes mentionnés aux 1° à 3° du II de l'article L. 342-2 auxquels ils ont accordé des prêts ou des aides ou dont ils ont garanti les emprunts.
- 37 « Le représentant de l'État dans le département saisit l'agence des manquements aux obligations de toute nature incombant aux organismes mentionnés au même II dont il a pu avoir connaissance.
- 38 « La Caisse de garantie du logement locatif social reçoit communication des rapports définitifs de l'agence.
- 39 « Section 3
- 40 « **Modalités d'exercice des missions**
- 41 « Art. L. 342-4. – Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. L'organisme ou la personne contrôlée est averti du contrôle sur place, dont il fait l'objet, avant l'engagement des opérations.
- 42 « Les personnels chargés du contrôle ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements. L'agence peut étendre ses investigations aux sociétés et organismes dans lesquels l'organisme détient une participation directe ou indirecte ainsi qu'aux sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par cet organisme et d'autres organismes.
- 43 « Les personnels chargés du contrôle sur place peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, consulter, dans les bureaux des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, contrats, copies de lettre, pièces de recettes et de dépenses.

- 44 « L'Union des entreprises et des salariés pour le logement est informée des contrôles visant les organismes mentionnés au 5° du II de l'article L. 342-2 ainsi que des suites qui leur sont données.
- 45 « Art. L. 342-5. – L'agence peut demander tous les documents, données ou justifications nécessaires à l'exercice de ses missions mentionnées à l'article L. 342-1.
- 46 « Art. L. 342-6. – L'agence peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou à la demande de cette dernière, sans que puisse être opposé le secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de ses missions mentionnées à l'article L. 342-1.
- 47 « Art. L. 342-7. – I. – L'agence peut demander aux commissaires aux comptes des organismes soumis à son contrôle la communication de toute information recueillie dans le cadre de leur mission.
- 48 « L'agence peut, en outre, transmettre des observations écrites sur les sociétés qu'ils contrôlent aux commissaires aux comptes, qui sont alors tenus d'apporter des réponses en cette forme.
- 49 « II. – Les commissaires aux comptes sont tenus de signaler dans les meilleurs délais à l'agence tout fait ou décision concernant la personne soumise à son contrôle dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leur mission, de nature à :
- 50 « 1° Constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cette personne et susceptible d'avoir des effets significatifs sur sa situation financière, sa solvabilité, son résultat ou son patrimoine ;
- 51 « 2° Porter atteinte à la continuité de son exploitation ;
- 52 « 3° Imposer l'émission de réserves ou le refus de la certification de ses comptes.
- 53 « La même obligation s'applique aux faits et aux décisions mentionnés aux 1° à 3° dont les commissaires aux comptes viendraient à avoir connaissance dans l'exercice de leur mission auprès d'une société mère ou d'une filiale de la personne contrôlée.
- 54 « III. – (*Non modifié*) Pour l'application de la présente section, les commissaires aux comptes sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'agence ; leur responsabilité ne peut être engagée pour les informations ou signalements de faits auxquels ils procèdent en exécution des obligations prévues par la présente section.
- 55 « Art. L. 342-8. – Lorsqu'elle a connaissance d'une infraction ou d'un manquement aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux commissaires aux comptes commis par un commissaire aux comptes d'une personne soumise à son contrôle, l'agence peut demander au tribunal compétent de relever celui-ci de ses fonctions, selon les modalités prévues à l'article L. 823-7 du code de commerce.
- 56 « L'agence peut également dénoncer cette infraction ou ce manquement au ministère public compétent pour engager des poursuites disciplinaires. À cette fin, elle peut lui communiquer tous les renseignements qu'elle estime nécessaires à sa bonne information.
- 57 « Elle peut communiquer au Haut Conseil du commissariat aux comptes tout renseignement qu'elle estime nécessaire à la bonne information de celui-ci.
- 58 « Art. L. 342-9. – Le rapport provisoire est communiqué à la personne concernée, au président ou au dirigeant de l'organisme concerné, qui est mis en mesure de présenter ses observations dans un délai d'un mois.
- 59 « Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé et les suites apportées au contrôle sont communiqués au conseil de surveillance, au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu et soumis à délibération à sa plus proche réunion.
- 60 « S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'agence communique également ces informations à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.
- 61 « Art. L. 342-9-1. – L'Agence nationale de contrôle du logement social adresse au ministre chargé du logement un rapport public annuel dans lequel elle expose les principales conclusions de ses contrôles. Préalablement, l'agence informe l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, ainsi que les organismes ayant fait l'objet des contrôles des observations qu'elle envisage d'y insérer et les invite à lui faire part de leurs réponses. Ces réponses sont jointes au rapport.
- 62 « Section 4
- 63 « **Suite des contrôles et sanctions**
- 64 « Art. L. 342-10. – Le fait de faire obstacle aux contrôles de l'agence rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme ou la personne contrôlée d'une sanction pécuniaire maximale de 15 000 €. Cette pénalité est prononcée par le ministre chargé du logement et recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence.
- 65 « En cas de méconnaissance d'une obligation de déclaration ou de transmission d'états, de documents ou de données demandés par l'agence, celle-ci peut, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, mettre en demeure la personne ou l'organisme concerné de se conformer à ses obligations.
- 66 « Art. L. 342-11. – En cas de manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables, d'irrégularité dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de faute grave de gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément constatés, l'agence demande à l'organisme ou la personne contrôlée de présenter ses observations et, le cas échéant, le met en demeure de procéder à la rectification des irrégularités dans un délai déterminé.
- 67 « L'agence informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement lorsque la mise en demeure concerne un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ou une de ses filiales.

- 68 « Art. L. 342-12. – La mise en demeure mentionnée au second alinéa de l'article L. 342-10 peut être assortie d'une astreinte dont le montant, qui ne peut excéder 70 € par jour de retard, et la date d'effet sont fixés par l'agence. L'astreinte s'applique dans la limite d'un plafond de 10 000 €.
- 69 « La mise en demeure mentionnée au premier alinéa de l'article L. 342-11 peut être assortie d'une astreinte dont le montant, qui ne peut excéder 500 € par jour de retard, et la date d'effet sont fixés par l'agence. L'astreinte s'applique dans la limite d'un plafond de 100 000 €.
- 70 « Les astreintes sont recouvrées comme en matière d'impôts directs. Leur produit est versé à l'agence.
- 71 « Art. L. 342-13. – I. – Après que la personne ou l'organisme a été mis en mesure de présenter ses observations en application de l'article L. 342-11 ou, en cas de mise en demeure, à l'issue du délai mentionné à ce même article, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer les sanctions suivantes :
- 72 « 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder deux millions d'euros. Toutefois :
- 73 « a) En cas de non-respect, pour un ou plusieurs logements, des règles d'attribution et d'affectation de logements prévues au présent code, sans préjudice de la restitution, le cas échéant, de l'aide publique, elle ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés ;
- 74 « b) En cas de non-respect des règles d'application du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 441-3, elle est prononcée dans les limites prévues par la convention conclue avec l'État et des montants mentionnés à l'article L. 441-11 ;
- 75 « 2° S'il s'agit d'un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné au même article L. 411-2 :
- 76 « a) La suspension d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire d'un organisme, pour une durée allant jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Toutefois, dans le cas où l'intéressé a été déféré devant un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente ;
- 77 « b) La suspension du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire d'un organisme et la nomination d'un administrateur provisoire, auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation du conseil d'administration, de son président et des administrateurs, à l'exception des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires.
- 78 « Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration, soit à la dissolution de l'organisme ;
- 79 « c) L'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;
- 80 « d) La révocation d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;
- 81 « e) Le retrait, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, de la possibilité pour l'organisme d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;
- 82 « f) La dissolution de l'organisme et la nomination d'un liquidateur. En cas de dissolution, le boni de liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature désigné par le ministre chargé du logement ;
- 83 « 3° a) S'il s'agit d'une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux, d'un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant une telle société ou un tel organisme :
- 84 « – la suspension d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Toutefois, dans le cas où l'intéressé a été déféré à un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente ;
- 85 « – le retrait de son agrément ;
- 86 « – l'interdiction à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;
- 87 « – la révocation d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;
- 88 « b) S'il s'agit d'une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux, la nomination d'un administrateur chargé de céder les logements à usage locatif et les logements-foyers conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État ;
- 89 « c) S'il s'agit d'un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, la nomination d'un administrateur chargé de céder les logements à usage locatif sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 ;
- 90 « 4° S'il s'agit d'une autre personne morale ou d'une personne physique mentionnée au 4° du II de l'article L. 342-2, l'interdiction pour la personne concernée de bénéficier de tout concours ou aide de l'État ou d'un établissement public de l'État, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local pour la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements à usage locatif ;

- 91 « 5° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, le retrait de l'agrément à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- 92 « 6° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant un organisme collecteur agréé mentionné au même deuxième alinéa :
- 93 « a) La suspension d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an ;
- 94 « b) La suspension du conseil d'administration jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut nommer un administrateur provisoire ;
- 95 « c) La révocation d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration ;
- 96 « d) L'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, pour un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;
- 97 « 7° S'il s'agit de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, de l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33 ou de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34, l'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, pour un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes dirigeants d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;
- 98 « 8° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, à l'exception de ceux de ces organismes qui sont mentionnés aux 1° ou 2° du II de l'article L. 342-2, la suspension des organes dirigeants jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an, ou le prononcé de la démission d'office des membres ;
- 99 « 9° S'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans ;
- 100 « 10° Le remboursement des aides d'État versées au titre de leur mission de service d'intérêt économique général.
- 101 « II. – (*Non modifié*) Par dérogation au I, lorsque la sanction concerne un office public de l'habitat ou une société d'économie mixte, elle est prise conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales, dans les mêmes conditions.
- 102 « *Art. L. 342-14.* – En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours et après avoir mis en demeure l'organisme ou la personne concernée de présenter ses observations, prononcer les sanctions mentionnées aux a et b des 1° et 2°, au deuxième alinéa du a du 3°, au 4°, aux a et b du 6° et au 8° du I de l'article L. 342-13.
- 103 « Par dérogation, lorsque la sanction concerne un office public de l'habitat ou une société d'économie mixte, elle est prise conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales.
- 104 « *Art. L. 342-15.* – Les sanctions mentionnées aux I et II de l'article L. 342-13 sont fixées en fonction de la gravité des faits reprochés, de la situation financière et de la taille de l'organisme. Les sanctions pécuniaires sont recouvrées comme en matière d'impôts directs. Leur produit est versé à l'agence.
- 105 « Les décisions de sanction prises en application des articles L. 342-13 et L. 342-14 sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme ou à l'organe dirigeant, dès sa plus proche réunion.
- 106 « Les sanctions prononcées à l'encontre d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 sont prises après avis de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement lorsqu'elles sanctionnent les cas où l'organisme ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 8° de l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux directives de l'union. L'union est informée de l'ensemble des sanctions prononcées à l'encontre d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.
- 107 « Les décisions de sanction prononcées en application des articles L. 342-13 et L. 342-14 sont susceptibles d'un recours de pleine juridiction devant le Conseil d'État.
- 108 « *Art. L. 342-16.* – Les modalités des contrôles et de gestion de leurs suites sont précisées par décret en Conseil d'État.
- 109 « *Section 5*
- 110 « **Organisation de l'agence**
- 111 « *Art. L. 342-17.* – (*Non modifié*) L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre représentants de l'État et de trois personnalités qualifiées, désignées en raison de leurs compétences en matière de logement, d'audit ou d'évaluation des politiques publiques.
- 112 « La composition du conseil d'administration de l'agence favorise la parité entre les femmes et les hommes. Un décret fixe les conditions dans lesquelles est assurée cette parité.
- 113 « Le président du conseil d'administration de l'agence est nommé par décret.
- 114 « L'agence est dirigée par un directeur général nommé par arrêté du ministre chargé du logement.
- 115 « *Art. L. 342-18.* – I. – Le personnel de l'Agence nationale de contrôle du logement social comprend :
- 116 « 1° Des fonctionnaires de l'État ;
- 117 « 2° Des agents non titulaires de droit public ;
- 118 « 3° Des salariés régis par le code du travail.

- 119 « II. – Les personnels chargés de réaliser les contrôles nécessaires à l’accomplissement des missions de l’agence font l’objet d’une habilitation par le ministre compétent.
- 120 « Les personnels chargés des contrôles sont astreints au secret professionnel, dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.
- 121 « III. – Sont institués auprès du directeur général :
- 122 « 1° Un comité technique compétent pour les personnels mentionnés aux 1° et 2° du I, conformément à l’article 15 de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l’État ;
- 123 « 2° Un comité d’entreprise compétent pour les personnels mentionnés au 3° du I, conformément au titre II du livre III de la deuxième partie du code du travail.
- 124 « Le directeur général réunit conjointement le comité technique et le comité d’entreprise, dans le respect de leurs attributions respectives, pour connaître des sujets communs à l’ensemble du personnel.
- 125 « IV. – Il est institué auprès du directeur général de l’Agence nationale de contrôle du logement social un comité d’hygiène, de sécurité et des conditions de travail compétent pour l’ensemble du personnel de l’établissement. Ce comité exerce les compétences des comités prévus à l’article 16 de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 précitée, ainsi que celles prévues au chapitre II du titre I^{er} du livre VI de la quatrième partie du code du travail, sous réserve des adaptations fixées par décret en Conseil d’État. Sa composition et son fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d’État.
- 126 « *Art. L. 342-19. – (Non modifié)* Les modalités d’organisation et de fonctionnement de l’agence sont précisées par décret en Conseil d’État.
- 127 « *Section 6*
- 128 « **Financement des activités de l’agence**
- 129 « *Art. L. 342-20. – (Non modifié)* Pour l’accomplissement de ses missions, l’Agence nationale de contrôle du logement social dispose des ressources suivantes :
- 130 « 1° Un prélèvement opéré chaque année à son bénéfice sur les ressources de la participation des employeurs à l’effort de construction mentionnées à l’article L. 313-3 ;
- 131 « 2° Une cotisation versée par les organismes d’habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l’agrément relatif à la maîtrise d’ouvrage prévu à l’article L. 365-2 et les sociétés d’économie mixte exerçant une activité locative sociale ;
- 132 « 3° Le produit des sanctions pécuniaires mentionnées aux articles L. 342-10 et L. 342-13 ;
- 133 « 4° Le produit des astreintes mentionnées à l’article L. 342-12 ;
- 134 « 5° Les contributions et subventions de l’État ;
- 135 « 6° Le produit des placements financiers qu’elle réalise.
- 136 « La cotisation mentionnée au 2° du présent article est assise sur les assiettes mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l’article L. 452-4. Son prélèvement est effectué, dans les conditions prévues aux articles L. 452-5 et L. 452-6, par la Caisse de garantie du logement locatif social, qui en reverse le montant à l’Agence nationale de contrôle du logement social, dans la limite du plafond prévu au I de l’article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.
- 137 « Le montant du prélèvement prévu au 1° du présent article, qui ne peut excéder 10 millions d’euros, et le taux de la cotisation mentionnée au 2° du présent article, qui ne peut excéder 0,1 %, sont déterminés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l’économie et du budget. » ;
- 138 2° L’article L. 452-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 139 « Elle effectue le prélèvement de la cotisation mentionnée à l’article L. 342-20 et en reverse le montant à l’Agence nationale de contrôle du logement social. » ;
- 140 3° Après l’article L. 313-35, il est inséré un article L. 313-35-1 ainsi rédigé :
- 141 « *Art. L. 313-35-1. – (Non modifié)* Le ministre chargé du logement peut demander aux organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l’article L. 313-18 et à l’Union des entreprises et des salariés pour le logement de lui transmettre chaque année leurs données statistiques et comptables, dans des conditions définies par décret, pris après avis de l’Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;
- 142 4° Les articles L. 215-9, L. 215-10, L. 313-7, L. 313-10 à L. 313-13, L. 313-16-3, L. 365-6, L. 421-14, L. 422-6, L. 422-7, L. 451-1 à L. 451-3, L. 451-6 et L. 451-7 sont abrogés ;
- 143 5° La section 2 du chapitre III du titre I^{er} du livre III est supprimée ;
- 144 6° À l’article L. 313-14 et à la première phrase de l’article L. 313-16, le mot : « agence » est remplacé par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » ;
- 145 7° Au deuxième alinéa de l’article L. 313-27 et à la fin de l’article L. 313-31, les mots : « pour la participation des employeurs à l’effort de construction » sont remplacés par les mots : « de contrôle du logement social » ;
- 146 8° L’article L. 353-11 est ainsi rédigé :
- 147 « *Art. L. 353-11. – (Non modifié)* Le contrôle de l’application des conventions prévues au présent chapitre ainsi que, le cas échéant, le contrôle des engagements qui s’y substituent en application de l’article L. 445-2 est assuré par l’Agence nationale de contrôle du logement social. Les organismes mentionnés à l’article L. 351-8 sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l’exercice de ce contrôle. Le représentant de l’État dans le département, constatant des irrégularités dans l’application desdites conventions, est tenu de saisir et d’en informer l’Agence nationale de contrôle du logement social. » ;
- 148 9° L’article L. 422-8 est ainsi modifié :
- 149 a) Les deux premiers alinéas sont supprimés ;
- 150 b) Au troisième alinéa, les mots : « cette durée » sont remplacés par les mots : « la durée de l’administration provisoire prévue à l’article L. 342-13 » ;

- 151 c) Au cinquième alinéa, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;
- 152 d) À la fin de la première phrase du dernier alinéa, les mots : « de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « du logement » ;
- 153 10° L'article L. 422-8-1 est ainsi modifié :
- 154 a) Au premier alinéa, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;
- 155 b) À la fin du second alinéa, les mots : « de l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « du ministre chargé du logement » ;
- 156 11° À l'article L. 422-9, les mots : « l'autorité administrative peut » sont remplacés par les mots : « le ministre chargé du logement peut, sur proposition ou après avis de l'Agence nationale de contrôle du logement social, » ;
- 157 12° À l'article L. 422-10, les mots : « l'autorité administrative peut » sont remplacés par les mots : « le ministre chargé du logement peut, sur proposition ou après avis de l'Agence nationale de contrôle du logement social » ;
- 158 13° Le dernier alinéa de l'article L. 423-12 est ainsi modifié :
- 159 a) À la première phrase, la référence : « L. 422-6 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;
- 160 b) À la fin de la même phrase, la référence : « l'article L. 422-8 » est remplacée par la référence : « ce même article » ;
- 161 c) À la fin de la seconde phrase, la référence : « de l'article L. 422-7 » est remplacée par la référence : « dudit article » ;
- 162 14° Au premier alinéa du I de l'article L. 423-17, les mots : « mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 451-1, » sont supprimés ;
- 163 15° À l'article L. 432-6, les mots : « autorité administrative » sont remplacés par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » ;
- 164 16° (*Supprimé*)
- 165 17° Les deux derniers alinéas de l'article L. 441-11 sont supprimés ;
- 166 18° À la fin du quatrième alinéa de l'article L. 443-7, les mots : « le représentant de l'État dans le département d'implantation de la commune où se situe le logement » sont remplacés par les mots : « l'Agence nationale de contrôle du logement social » ;
- 167 19° À l'article L. 472-1-2, les références : « L. 442-6-1, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 » sont remplacées par les références : « et L. 342-1 à L. 342-16 » ;
- 168 20° À la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 481-1, le mot : « administration » est remplacé par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » et les références : « L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 » sont remplacées par les références : « L. 342-1 à L. 342-16 ».
- 169 I bis. – À l'article L. 83 C du livre des procédures fiscales, la référence : « L. 451-3 » est remplacée par la référence : « L. 342-6 » et les mots : « l'administration chargée du contrôle prévu à l'article L. 451-1 » sont remplacés par les mots : « l'agence prévue à l'article L. 342-1 ».
- 170 I ter (*nouveau*). – À la dernière phrase du second alinéa du V de l'article 51 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 ».
- 171 II à VII. – (*Non modifiés*)
- Mme la présidente.** L'amendement n° 352, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :
- Alinéa 167
- Rédiger ainsi cet alinéa :
- 19° À l'article L. 472-1-2, les références : « L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 » sont remplacées par les références : « L. 442-5, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4 et L. 342-1 à L. 342-16 » ;
- La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.
- M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel, madame la présidente.
- Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?
- Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.
- Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 352. (*L'amendement est adopté.*)
- Mme la présidente.** L'amendement n° 343, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :
- Alinéa 170
- Compléter cet alinéa par les mots :
- et les mots : « et, le cas échéant, à l'article L. 422-8 du même code » sont supprimés.
- La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.
- M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.
- Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?
- Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.
- Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 343. (*L'amendement est adopté.*)
- Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 48, modifié. (*L'article 48 est adopté.*)

Article additionnel après l'article 48

Mme la présidente. L'amendement n° 60 rectifié ter, présenté par MM. Dassault, Mayet, Longuet et Houel, est ainsi libellé :

Après l'article 48

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 2252-1 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « de droit privé », sont insérés les mots : «, à l'exclusion des organismes d'habitation à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte opérant dans le secteur du logement social, ».

La parole est à M. Serge Dassault.

M. Serge Dassault. Cet amendement concerne tous les maires sans exception, quelle que soit leur tendance politique. Il a pour objet de les libérer de l'obligation d'accorder des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux qui veulent construire des logements sociaux dans leurs communes, et qui le font, d'ailleurs, sans réserver à ces dernières plus de 20 % des logements. Ils devraient leur en accorder au moins 50 % !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est cela !

Mme Éliane Assassi. C'est bien un amendement Dassault !

M. Serge Dassault. Je trouve scandaleux de vouloir imposer des garanties d'emprunt aux communes, qui ne disposent manifestement pas des moyens financiers pour les honorer, sous prétexte qu'aucune d'entre elles, jusqu'à présent, n'en a subi le préjudice.

Rien ne prouve que cela n'aura jamais lieu. Si cela arrivait – il est toujours possible qu'un bailleur social fasse faillite ou qu'il ne puisse pas payer ses emprunts –, ce serait une catastrophe pour tous les maires concernés. À mon sens, donc, cette pratique devrait être interdite par la loi.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est incroyable !

M. Serge Dassault. S'il est tellement certain que les communes n'auront pas à honorer ces garanties, pourquoi obliger les maires à adopter des délibérations léonines, visant à les faire s'acquitter sans délai auprès de la Caisse des dépôts et consignations de toutes sommes dues par des bailleurs défaillants ? Il faudrait interdire de demander des garanties à ceux qui n'ont pas les moyens de les honorer, cela me semble évident.

Tout cela est fait pour éviter que les bailleurs ne souscrivent des garanties normales, ce qui devrait être le cas, auprès de compagnies d'assurance, dont le coût ne serait que de 2 %.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Mais bien sûr !

M. Serge Dassault. Que se passera-t-il si les maires perdaient un jour leur autonomie et se voyaient imposer des logements sociaux par des agglomérations ou des métropoles ? Ils devraient continuer à accorder des garanties d'emprunt pour des opérations qu'ils n'auraient pas décidées.

C'est pourquoi, mes chers collègues, je vous demande de bien vouloir voter cet amendement, qui libèrera les maires de tous leurs soucis dans ce domaine – Dieu sait s'il y en a ! –, et de leur accorder la possibilité de se voir réserver 50 % des logements construits pour leurs habitants, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. N'importe quoi !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Monsieur Dassault, il ne s'agit en aucun cas d'une obligation ; c'est une faculté ouverte à toutes les collectivités, et notamment aux communes. Pour ma part, j'y ai recours dans la commune dont je suis l'élu, ainsi qu'à l'échelle de l'EPIC, qui accorde également des garanties.

Demander à un bailleur social ou à un office d'HLM de souscrire une garantie auprès d'une assurance privée aboutira à renchérir le coût de la construction et, donc, à augmenter le prix du loyer !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Parfaitement !

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. À l'inverse, le dispositif permet aux bailleurs sociaux de baisser leurs coûts de construction, et donc les prix de location. C'est donc une bonne approche, notamment pour des élus désireux de

respecter, voire d'anticiper, les règles de construction de logement social qui s'appliquent à eux. En effet, compte tenu de la crise du logement que nous traversons, il est de plus en plus évident qu'un maire ou un président d'EPIC, s'il est responsable, se trouve dans l'obligation de construire du logement social.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. Daniel Raoul, et M. Claude Dilain, président de la commission des affaires économiques, rapporteur. Très bien !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. M. le rapporteur a tout dit : il s'agit bien d'une possibilité offerte aux collectivités. J'ajoute que le taux de sinistralité est quasiment nul, et qu'il est possible de se tourner vers la Caisse de garantie du logement locatif social, la CGLLS, en cas de refus de la collectivité.

C'est un bon système, qui permet aussi qu'un dialogue précoce se noue entre les collectivités territoriales et les bailleurs, au sujet du montage de l'opération de garantie.

Contrairement à ce que vous prétendez, monsieur le sénateur, cette faculté ouverte aux collectivités territoriales est très positive, car elle encourage la construction de logements sociaux et des projets partagés.

Le Gouvernement est donc tout à fait défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote. (*M. le président de la commission des affaires économiques s'exclame.*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Quel aveu de désintérêt profond de votre commune pour le logement social ! Le dispositif prévu par votre amendement revient à mettre le logement social aux mains des assureurs privés. S'il était adopté, les bailleurs devraient compter sur des assurances privées pour garantir les prêts !

Monsieur Dassault, je vous l'affirme, les communes ne risquent rien dans cette opération, et il est très important qu'elles accordent ces garanties.

Il peut arriver que des organismes d'HLM rencontrent des difficultés. Mais dans ce cas, grâce à la mutualisation du financement du logement social et à la contribution des organismes, il est possible d'avoir recours à la CGLLS, dont l'existence vous a peut-être échappé. La CGLLS, d'ailleurs, a tellement d'argent que je dois me battre – vous le savez bien, madame la ministre – pour que Bercy n'aille pas la ponctionner ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*) Tout cela pour dire que nous ne manquons pas d'argent pour garantir la solidité du logement social.

Par ailleurs, je vous le disais, il est important que les collectivités accordent cette garantie. En effet, l'argent que la Caisse des dépôts et consignations prête, c'est celui des Français ! Ce sont des fonds d'épargne, et non les fonds propres de l'institution !

Et, en vertu de la législation sur les fonds d'épargne, plusieurs garanties doivent être apportées. Il s'agit de s'assurer que l'épargne des Français ne va pas disparaître et qu'elle ne sera pas mise entre les mains d'une assurance privée elle-même susceptible de connaître des défaillances.

Monsieur Dassault, j'ose espérer, et je suis prête à vous croire, que vous n'avez pas d'intérêt dans les assurances privées. Mais ces dernières font du *scoring*! Aussi, parmi les organismes concernés, ce sont ceux qui auront beaucoup de pauvres qui devront payer les primes d'assurance les plus élevées!

Votre proposition n'est respectueuse ni de la tradition républicaine, selon laquelle les élus prennent leur part dans le système du logement social, ni du principe d'égalité des organismes sociaux.

En outre, pour un conseil municipal, général ou régional, garantir un emprunt ne pose aucun problème aujourd'hui.

En réalité, vous cherchez juste à fuir les responsabilités et vous trouvez des arguments pour ne pas soutenir le logement social! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe CRC et du groupe écologiste.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Kaltenbach, pour explication de vote.

M. Philippe Kaltenbach. Je souscris évidemment totalement aux propos de Marie-Noëlle Lienemann. J'ajouterai simplement une précision.

En tant que maire, je gère nombre de dossiers de construction de logements sociaux. Je suppose que notre collègue Serge Dassault n'a pas dû se trouver dans cette situation...

Si les conseils municipaux peuvent aujourd'hui fournir des garanties, c'est évidemment parce qu'ils soutiennent la construction de logements sociaux et souhaitent y être associés – d'ailleurs, cela concerne des mairies aussi bien de gauche que de droite –, mais également parce que cela leur permet d'assurer aux habitants de leur commune 20 % du contingent de ces logements. Or les maires, toutes tendances politiques confondues, aiment bien que la population de leur ville ne soit pas oubliée.

Par ailleurs, donner une garantie ne présente pas de risque pour les mairies; aucun organisme de logement social n'ayant fait faillite, aucune municipalité n'a été sollicitée.

Par conséquent, la proposition de M. Dassault ne peut, me semble-t-il, susciter l'adhésion sur aucune travée de l'hémicycle. D'ailleurs, si elle n'a jamais été adoptée, c'est bien que l'ensemble des maires, de gauche comme de droite, jugent le système actuel utile au logement social et de nature à favoriser l'attribution de logements à leurs administrés.

Il faut donc rejeter cet amendement et maintenir un système qui a fait ses preuves et qui est soutenu par tous les maires.

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Dassault, pour explication de vote.

M. Serge Dassault. J'aimerais savoir si les orateurs qui viennent de s'exprimer sont maires eux-mêmes.

M. Philippe Kaltenbach. Oui, je le suis!

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Et il ne vous a pas échappé que j'ai été maire d'Athis-Mons, monsieur Dassault!

M. Serge Dassault. Ont-ils été confrontés à un tel problème?

Plusieurs sénateurs du groupe socialiste. Oui!

M. Serge Dassault. Croire qu'une commune qui n'a pas d'argent peut garantir quoi que ce soit, c'est totalement stupide! Si le bailleur fait faillite, c'est la commune qui fait faillite! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

M. Marc Daunis. Mais non!

M. Serge Dassault. Elle ne pourra jamais rembourser!

C'est exactement comme si, souhaitant me faire construire un logement, je demandais à mon concierge de le garantir! (*Exclamations ironiques sur les mêmes travées.*)

Mme Éliane Assassi. Il ne vit vraiment pas sur la même planète que nous!

M. Serge Dassault. Les communes n'ont pas d'argent et on leur demande d'apporter des garanties à partir de fonds qu'elles n'ont pas et qu'elles ne pourraient pas rembourser! Financièrement, c'est intenable! (*Mêmes mouvements.*)

Vous affirmez qu'il ne s'agit pas d'une obligation. Mais si la commune refuse la garantie, elle n'aura pas droit au contingent des logements construits!

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Justement!

M. Serge Dassault. Et les habitants de la commune n'auront pas accès aux logements que l'on construit à côté de chez eux sous prétexte que la mairie n'a pas assez d'argent! C'est absurde!

Pourquoi une commune qui n'aura droit qu'à 20 % des logements construits devrait-elle garantir 100 % de l'emprunt? Attribuons-lui au moins 50 % des logements! Avec un taux de 20 %, aucune municipalité – cela vaut pour tous les maires – ne peut satisfaire les demandes de logement de ses habitants. Et les personnes auxquelles les logements sont attribués viennent d'ailleurs.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je vous suggère de ne pas trop aborder la question des attributions de logements, monsieur Dassault...

M. Serge Dassault. Si la commune ne dispose que de 20 % des logements, elle ne doit garantir que 20 % de l'emprunt! Et les autres bénéficiaires des logements doivent également apporter des garanties. Ce serait tout de même la moindre des choses! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

Mes chers collègues, je constate que vous n'êtes guère plus favorables à ma proposition que mes amis de l'UMP; eux aussi l'ont repoussée! (*Exclamations ironiques sur les mêmes travées.*)

M. Marc Daunis. Ça nous rassure!

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il y a encore quelques républicains à l'UMP!

M. Serge Dassault. Voilà une dizaine d'années que je me bats en faveur des maires. N'étant plus maire moi-même, je ne suis pas concerné.

Mais je me souviens des difficultés quand mon conseil municipal, appelé à délibérer sur une telle garantie, avait appris qu'il faudrait payer sur première demande et sans discussion tous les emprunts non remboursés par le bailleur... C'était impossible; nous n'avions pas l'argent pour cela!

Vous pensez sincèrement favoriser la construction de logements en imposant aux municipalités des engagements qui ne servent à rien?

La loi devrait interdire de donner une garantie sans en avoir les moyens financiers ! C'est une question de bon sens !

Si vous refusez ma proposition, ce sera tant pis pour les maires !

M. Jean-Jacques Mirassou. Non, nous n'en voulons pas !

M. Serge Dassault. C'est à vous, et non à moi, qu'ils viendront réclamer des comptes !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 60 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Marc Daunis. M. Dassault est bien seul...

Chapitre III

MODERNISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Section 1

Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

Article 49

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :
- ③ *a)* Au neuvième alinéa, après la référence : « L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;
- ④ *b)* Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « – l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ; »
- ⑥ 2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :
- ⑦ *a)* La seconde phrase du 4° est complétée par les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;
- ⑧ *a bis)* Au 5°, après le mot : « réaliser », il est inséré le mot : « , rénover » ;
- ⑨ *a ter)* Le même 5° est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑩ « Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, ils peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne

dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicis* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;

- ⑪ *b)* Après le mot : « physiques », la fin du 6° est ainsi rédigée : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »

- ⑫ *b bis A)* Le 10° est complété par une phrase ainsi rédigée :

- ⑬ « À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, ils peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle ils détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans ; »

- ⑭ *b bis)* Le 11° est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;

- ⑮ *c)* Après le 11°, sont insérés des 12°, 12° *bis* et 13° à 16° ainsi rédigés :

- ⑯ « 12° À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli :

- ⑰ « *a)* Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

- ⑱ « *b)* Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et aux personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 322-1 du même code ;

- ⑲ « 12° *bis* À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la

commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

- 20 « 13° À titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;
- 21 « 14° D'intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ;
- 22 « 15° De racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative ;
- 23 « 16° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Ils peuvent également, selon des modalités fixées par décret, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions ;
- 24 « 17° (*Supprimé*) » ;
- 25 3° L'article L. 421-2 est complété par des 5° et 6° ainsi rédigés :
- 26 « 5° Des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ;
- 27 « 6° Des actions ou parts de sociétés ou d'organismes à caractère mutualiste ou coopératif susceptibles de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des habitations à loyer modéré. » ;
- 28 4° À la seconde phrase du 5° de l'article L. 421-3, après le mot : « dégradées », sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;
- 29 4° bis Au 3° de l'article L. 421-4, les mots : « pour le compte de personnes publiques ou privées » sont remplacés par les mots : « à des personnes physiques ou morales » ;
- 30 5° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- 31 a) À la dernière phrase du premier alinéa, après la référence : « L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

- 32 b) Le deuxième alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;
- 33 b bis) Au cinquième alinéa, après le mot : « réaliser », il est inséré le mot : « , rénover » ;
- 34 b ter A) Le même cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 35 « Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, elles peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicis* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;
- 36 b ter) Après le même cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 37 « – de racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ; »
- 38 c) Après le mot : « physiques », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigée : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »
- 39 d) Après le dixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 40 « – à titre subsidiaire, de donner en location aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du présent code ou aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

- 41 « – à titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais ou d'insertion, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, au sein de structures spécifiques et sécurisées, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;
- 42 « – à titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ; »
- 43 *d bis*) Le treizième alinéa est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;
- 44 *e*) Après le quatorzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 45 « – de souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »
- 46 *e bis*) Le dix-septième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 47 « Elles peuvent également, selon des modalités fixées par leurs statuts, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions. » ;
- 48 *f*) À la seconde phrase du dix-huitième alinéa, après le mot : « dégradées », sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;
- 49 *g*) Au vingt-quatrième alinéa, les mots : « pour le compte de personnes publiques ou privées » sont remplacés par les mots : « à des personnes physiques ou morales » ;
- 50 *h*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 51 « À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans. » ;
- 52 6° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :
- 53 *a*) Après le mot : « physiques », la fin du 1° est ainsi rédigée : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »
- 54 *a bis*) Au 2°, après le mot : « acquérir », il est inséré le mot : « rénover, » ;
- 55 *b*) Après le 6° *bis*, sont insérés des 6° *ter*, 6° *quater* A et 6° *quater* ainsi rédigés :
- 56 « 6° *ter* À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli :
- 57 « *a*) Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;
- 58 « *b*) Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code ;
- 59 « 6° *quater* A À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais ou d'insertion, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, au sein de structures spécifiques et sécurisées, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;
- 60 « 6° *quater* À titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ; »
- 61 *b bis*) Le 10° est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;
- 62 *c*) Après le 11°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 63 « 12° De souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ;

- 64 « 13° De racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative.
- 65 « Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, elles peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicis* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;
- 66 d) À la seconde phrase du quinzième alinéa, après le mot : « dégradées », sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;
- 67 e) Au seizième alinéa, après la référence : « L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;
- 68 f) Le dix-septième alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;
- 69 f^{bis}) Le vingtième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 70 « Elles peuvent également, selon des modalités fixées par leurs statuts, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions. » ;
- 71 g) Au vingt-quatrième alinéa, les mots : « pour le compte de personnes publiques ou privées » sont remplacés par les mots : « à des personnes physiques ou morales » ;
- 72 h) Après le vingt-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 73 « À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans. » ;
- 74 6° bis A et 6° bis B (*Supprimés*)
- 75 6° bis Le sixième alinéa de l'article L. 445-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 76 « Toutefois, pendant la durée de la première convention, il peut être procédé par avenant à la fixation de ce montant maximal total des loyers, dans le respect des dispositions relatives au classement des immeubles prévues à l'article L. 445-1. Cette fixation prend effet au début d'une année civile. » ;
- 77 7° Le deuxième alinéa du I de l'article L. 442-8-1 est complété par les mots : « en vue de les sous-louer » ;
- 78 8° Après l'article L. 442-8-1, il est inséré un article L. 442-8-1-1 ainsi rédigé :
- 79 « *Art. L. 442-8-1-1. – I. – (Non modifié)* Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, à titre subsidiaire, louer, meublés ou non, des logements en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :
- 80 « 1° Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;
- 81 « 2° Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code.
- 82 « Les organismes mentionnés au présent I peuvent également, à titre subsidiaire, donner en location aux organismes mentionnés aux 1° et 2° du présent I des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
- 83 « II. – (*Non modifié*) Les personnes hébergées dans le cadre du I ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires et l'article L. 442-8-2 ne leur est pas applicable. »
- 84 III (*nouveau*). – L'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 85 « Dans les cinq ans suivant la publication de la loi n° ... du ... 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un organisme d'habitations à loyer modéré peut

également, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, vendre des logements à une personne privée dès lors que ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de construction de logements sociaux et que ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, ayant été acquis dans le cadre des articles L. 3211-7 ou L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération et subordonnée au respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères définis par décret en Conseil d'État, prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 445-1 du présent code. »

Mme la présidente. L'amendement n° 3, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 24

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

« 17° À titre subsidiaire, d'intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

II. – Après l'alinéa 42

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« – à titre subsidiaire, d'intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

III. – Après l'alinéa 51

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« À titre subsidiaire, elles peuvent aussi intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je risque moi aussi de connaître une certaine solitude...

M. Marc Daunis. Pas pour les mêmes raisons !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Nous avons adopté un amendement identique en première lecture, mais M. le rapporteur a estimé qu'il devait peut-être réviser sa position à l'issue de nos débats.

Il s'agit de permettre aux organismes d'HLM d'adopter le statut d'intermédiaire en opération de banque, afin d'aider les populations modestes à monter leur dossier en cas d'accession sociale à la propriété.

Nous connaissons tous les difficultés à obtenir un crédit auprès des banques. Et il est parfois plus facile d'y parvenir quand on a été suivi par une coopérative ou un organisme d'HLM qu'en s'adressant directement à un établissement bancaire.

Le Gouvernement argue que nous ne sommes pas dans le cas d'un service d'intérêt économique général, ou SIEG. On peut balayer cette objection d'un revers de main. Un organisme d'HLM peut, je le rappelle, exercer des activités hors SIEG sous réserve qu'elles soient périphériques et ne représentent pas plus d'une certaine part de l'activité globale. Or, en l'occurrence, c'est tout à fait mineur.

Surtout, il fut un temps où une telle difficulté juridique n'existait pas. À l'époque, les organismes d'HLM pouvaient être prêteurs secondaires ; ils pouvaient non seulement effectuer le travail d'intermédiation bancaire, mais également prêter en lieu et place de la banque !

Ce qui a changé, ce n'est pas leur statut ; c'est la législation bancaire, puisque seuls les établissements bancaires peuvent aujourd'hui consentir des prêts directs.

Mais la législation bancaire n'interdit nullement aux organismes d'HLM, dont le statut n'a pas changé depuis cette époque, d'accompagner les familles.

J'aimerais donc que l'on m'explique pourquoi ce qui était possible hier ne l'est plus aujourd'hui ! Les organismes dont nous parlons ne sont pas concernés par la modification de la législation bancaire, et il serait dommage que des populations fragiles ne puissent pas bénéficier de l'aide des organismes d'HLM pour obtenir un prêt leur permettant d'accéder à la propriété.

Mes chers collègues, j'essaie une nouvelle fois de vous convaincre. Mais peut-être Mme la ministre sera-t-elle sensible à mes arguments et révisera-t-elle sa position...

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Il est vrai, ma chère collègue, que vous nous aviez convaincus en première lecture et que nous vous avons alors suivie.

Mais nous avons examiné la situation de plus près depuis. Des organismes d'HLM peuvent-ils se substituer à des établissements bancaires pour exercer une activité de courtier ? Cela présente des risques et suscite des interrogations.

C'est ce qui a amené la commission à revenir sur sa position et à émettre un avis défavorable sur cet amendement. Mme la ministre nous apportera certainement un éclairage plus complet à cet égard.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je partage l'avis de la commission.

Nous avons effectivement eu ce débat, et je maintiens ma position, madame Lienemann. Le métier de banquier ou d'intermédiaire en opération de banque est réglementé par le code monétaire et financier. Il n'est pas souhaitable que les organismes d'HLM se lancent dans ce type d'opérations.

Soyons extrêmement vigilants. Une mesure susceptible d'apparaître intéressante dans des cas ponctuels pourrait également aboutir, dans d'autres circonstances, à une forme de dévoiement du statut et du rôle des organismes d'HLM.

Or, pour des raisons tant de principe que de respect du droit européen, je tiens à ce que les organismes d'HLM conservent l'intégralité de leurs missions.

Je pourrais vous citer le cas d'un autre organisme qui a été conduit à sa perte en partie parce que ses activités se sont diversifiées vers des domaines ne relevant pas de sa mission sociale.

Il me paraît préférable que les organismes d'HLM restent concentrés sur leurs missions essentielles.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 3.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 8 rectifié, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 29

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

4° *bis* Le 3° de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :

« 3° Acquérir la nue-propiété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) à titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant du présent 3° ; »

II. – Alinéa 49

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir la nue-propiété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) à titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les

communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

III. – Alinéa 71

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir la nue-propiété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) à titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il est défendu.

Mme la présidente. L'amendement n° 51, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Merceron et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 29

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

4° *bis* Le 3° de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :

« 3° Acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant du présent 3°. » ;

II. – Alinéa 49

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

III. – Alinéa 71

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Je propose à Mme Marie-Noëlle Lienemann de rester dans le cœur de métier des sociétés d'HLM.

Les opérateurs HLM peuvent aujourd'hui recourir au schéma d'usufruit locatif social. Quand ils ne sont pas maîtres d'ouvrage d'une vente en état futur d'achèvement, ils sont autorisés à en acheter uniquement l'usufruit ; quand ils le sont, ils ont la possibilité de céder la nue-propriété des immeubles neufs qu'ils réalisent pour n'en garder que l'usufruit.

L'ambition du Gouvernement de construire 150 000 logements sociaux par an et de procéder à 120 000 réhabilitations thermiques implique l'action dans les centres urbains et la décision de favoriser la mixité sociale dans les tissus urbains déjà existants. Le financement de la transition énergétique du patrimoine bâti ou la transformation de bureaux en logements sont deux défis auxquels l'usufruit locatif social peut apporter une réponse adaptée.

Afin de permettre aux organismes d'habitations à loyer modéré de prendre toute leur part à ce chantier, le présent amendement tend à étendre leur capacité de céder la nue-propriété de programmes neufs aux biens qui existent déjà ou qu'il faut réhabiliter. Les organismes de logement social achètent en cœur de ville, en tant que maîtres d'ouvrage, des opérations existantes anciennes et revendent ensuite le bâti ancien.

En outre, un tel dispositif apporterait également un réel soutien aux collectivités locales.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Les amendements n° 8 rectifié et 51 sont très proches.

À la différence de celui que vient de présenter M. Tandonnet, l'amendement n° 8 rectifié prévoit une période d'expérimentation de cinq ans.

Quoi qu'il en soit, il s'agit d'une bonne mesure. Elle permettra à certains organismes, en revendant en nue-propriété, de « refaire » leur trésorerie. Monsieur Tandonnet, la commission vous demande de bien vouloir vous rallier à l'amendement n° 8 rectifié, pour lequel la commission a émis un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée sur l'amendement n° 8 rectifié, qu'il juge préférable à l'amendement n° 51. L'idée est la même, si ce n'est que l'un comporte une expérimentation pour une durée de cinq ans.

Mme la présidente. Monsieur Tandonnet, l'amendement n° 51 est-il maintenu ?

M. Henri Tandonnet. J'aurais volontiers souscrit à une telle expérience, mais la proposition n'est-elle pas antinomique avec l'opération elle-même ? Que signifie une vente expérimentale pour cinq ans ? Une telle disposition ne me semble pas viable sur le plan économique.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Mais les opérations conclues le resteront !

M. Henri Tandonnet. Dans ce cas, j'accepte de retirer mon amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 51 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 8 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 52, présenté par MM. Dubois, Tandonnet et Namy, Mme Férat et MM. Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 74, 6° bis A

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

6° bis A Après l'article L. 423-11-3, il est inséré un article L. 423-11-... ainsi rédigé :

« Art. L. 423-11-... – Est puni des peines prévues à l'article 432-12 et au 1° de l'article 432-17 du code pénal, le fait de conclure une convention en contravention avec les dispositions qui précèdent. » ;

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Un amendement similaire, présenté par mon collègue Dubois lors de la première lecture, avait été adopté par le Sénat. J'espère qu'il en sera de même ce soir.

Le présent amendement vise à sécuriser juridiquement ceux, élus ou non, qui interviennent comme salariés, dirigeants, administrateurs, présidents ou membres du conseil de surveillance dans un organisme d'HLM ou un collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction en diminuant le risque encouru par ceux-ci au titre de la prise illégale d'intérêts, par parallélisme avec ce qui se pratique déjà pour les sociétés d'économie mixte, les SEM.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. En première lecture, la commission avait émis un avis défavorable. Il en sera de même ce soir. Il ne convient pas d'affaiblir les sanctions des comportements déviants.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 52.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 49, modifié.

(L'article 49 est adopté.)

Article additionnel après l'article 49

Mme la présidente. L'amendement n° 231, présenté par MM. Kaltenbach et Gattolin, est ainsi libellé :

Après l'article 49

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la deuxième phrase du septième alinéa de l'article L. 822-1 du code de l'éducation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Aucun nouveau transfert des biens concernés au bénéfice d'une autre collectivité ne peut alors intervenir avant une durée de cinq années sauf accord du représentant de l'État dans le département. »

La parole est à M. Philippe Kaltenbach.

M. Philippe Kaltenbach. Cet amendement vise à modifier l'article L. 822-1 du code de l'éducation qui permet le transfert à titre gratuit de terrains ou d'immeubles affectés au logement social étudiant de l'État vers des collectivités locales.

En l'occurrence, je propose d'encadrer ce transfert, afin de garantir la qualité du projet porté par une collectivité en ayant bénéficié. Il s'agit de faire en sorte que cette dernière s'engage pour une durée minimale de cinq ans et de s'assurer de la conservation et de l'amélioration du logement étudiant.

À ma connaissance, depuis 2006, un seul transfert de cette nature a été opéré, mais il est de taille : celui de la résidence universitaire d'Antony, située dans mon département, les Hauts-de-Seine – c'est d'ailleurs la raison pour laquelle notre collègue André Gattolin a cosigné l'amendement que je présente aujourd'hui –, occupant un terrain de plus de 10 hectares et comprenant 2 000 logements étudiants, vers la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre. Après son annulation à la suite de recours, le transfert effectif est intervenu voilà quelques mois, et une opération de démolition des logements étudiants a été engagée.

Par le biais de cet amendement, je souhaite attirer l'attention sur ce problème. Selon moi, il convient de pérenniser les logements étudiants, d'éviter qu'un nouveau transfert n'aboutisse à des opérations immobilières privées et, par voie de conséquence, de prévoir des garanties pour les nouveaux transferts.

Je rappelle que la France compte huit logements étudiants pour cent étudiants, et seulement trois logements pour cent étudiants en Île-de-France. Il y a donc une carence, d'où la nécessité de conserver les logements existants.

Les terrains affectés au logement étudiant doivent conserver leur destination première. Avec la métropole du Grand Paris, les EPCI de la petite couronne fusionneront et il ne faudrait pas, grâce à des jeux de transferts, dénaturer le projet initial.

L'amendement n° 231 vise donc à garantir, non seulement pour la résidence universitaire d'Antony, mais aussi pour toutes les opérations qui pourront être réalisées dans les prochains mois ou dans les prochaines années, que les terrains et les bâtiments transférés restent affectés au logement étudiant.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Cet amendement vise à encadrer le nouveau transfert au bénéfice d'une autre collectivité pour préserver le logement étudiant.

La commission souhaiterait connaître l'avis du Gouvernement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. En l'état actuel du droit, modifié par la loi du 22 juillet 2013 relative à l'enseignement supérieur et à la recherche, il n'est pas possible qu'une collectivité ou un EPCI à fiscalité propre transfère la compétence logement étudiant à une autre collectivité ou à un EPCI.

Monsieur le sénateur, l'amendement que vous avez présenté est inutile et ne paraît pas apporter de garantie supplémentaire par rapport aux dispositions qui figurent dans la loi précitée. Par conséquent, je vous invite à le retirer.

Mme la présidente. Monsieur Kaltenbach, l'amendement n° 231 est-il maintenu ?

M. Philippe Kaltenbach. Mme la ministre vient de garantir qu'un changement d'affectation n'est pas possible. Par conséquent, la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, qui aujourd'hui est propriétaire des terrains de la résidence universitaire d'Antony, ne pourra pas les transférer, avant la création de la métropole, par exemple, à la commune d'Antony, laquelle pourrait ensuite les revendre à des promoteurs.

Toutefois, la précision était utile. Elle sera certainement prise en compte par la ville d'Antony et par les étudiants. Il est nécessaire, je le répète, de préserver cette résidence étudiante, ainsi que les terrains affectés au logement social pour les étudiants.

Satisfait de la réponse apportée par Mme la ministre, j'accepte de retirer mon amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 231 est retiré.

Article 49 bis A (Non modifié)

- ① I. – *(Non modifié)*
- ② II. – *(Supprimé) – (Adopté.)*

Article 49 bis BA (Non modifié)

- ① Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 353-5 du code de la construction et de l'habitation, les logements appartenant à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais réservés aux bénéficiaires listés à l'article 1^{er}

de la convention conclue en application de l'article 4 du décret n°2004-1466 du 23 décembre 2004 relatif à l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs ne sont pas soumis aux dispositions des conventions signées en application de l'article L. 351-2 du même code.

- ② Les logements mentionnés au premier alinéa du présent article ne sont pas soumis au chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation.
- ③ Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 445-1 du même code, la première convention d'utilité sociale conclue par la société anonyme d'habitations à loyer modéré issue de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais a pour échéance le 30 juin 2017.
- ④ Par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 445-2 dudit code, la substitution des engagements de même nature intervient lors de la première révision du cahier des charges de gestion sociale de la société anonyme d'habitations à loyer modéré issue de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.
- ⑤ Cette dérogation s'applique aux conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 du même code entre cette société et l'État dans la période comprise entre la date de délivrance de l'agrément et la signature de la première convention d'utilité sociale. – (Adopté.)

Article 49 quinquies (Non modifié)

- ① I à III. – (Non modifiés)
- ② IV. – (Supprimé)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 49 quinquies.
(L'article 49 quinquies est adopté.)

Article 50

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A La seconde phrase du 1° de l'article L. 301-2 est complétée par les mots : « , notamment pour tenir compte de la nécessité d'adapter la localisation, la taille, les caractéristiques techniques et la gestion de l'opération, tout en maîtrisant la dépense de logement » ;
- ③ 1° Le dernier alinéa de l'article L. 365-1 est complété par les mots : « et financées en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;
- ④ 2° Au sixième alinéa de l'article L. 411-2, après le mot : « bénéficiaire », sont insérés les mots : « , en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionne-

ment de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, » ;

- ⑤ 2° bis Après l'article L. 411-2, il est inséré un article L. 411-2-1 ainsi rédigé :
- ⑥ « Art. L. 411-2-1. – (Non modifié) Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de même catégorie.
- ⑦ « De la même manière, une société anonyme d'habitations à loyer modéré peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L. 411-2.
- ⑧ « Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.
- ⑨ « La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés.
- ⑩ « Toute opération de fusion ou de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;
- ⑪ 2° ter Au premier alinéa de l'article L. 422-11, après les mots : « fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux » ;
- ⑫ 2° quater L'article L. 423-4 est ainsi rédigé :
- ⑬ « Art. L. 423-4. – Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-13 est limité au montant d'acquisition de ces actions, majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans.
- ⑭ « Tout acquéreur d'une ou des actions des sociétés mentionnées au premier alinéa du présent article, à l'exception des représentants des catégories mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 422-2-1, doit déposer un acte de cession au siège de cette société dans les trente jours suivant sa signature.
- ⑮ « Toute cession d'actions intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

- 16 2° *quinquies* Aux première et seconde phrases du dernier alinéa de l'article L. 423-5, les références : « des deux premiers alinéas » sont remplacées par la référence : « du premier alinéa » ;
- 17 3° Au début de l'article L. 481-1, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- 18 « Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont agréées par le ministre chargé du logement en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.
- 19 « Seules peuvent être agréées les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 1522-1 et au 1° de l'article L. 1525-1 du code général des collectivités territoriales. Cet agrément est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux.
- 20 « Par dérogation aux deux premiers alinéas, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux liées par une convention d'utilité sociale à la date de publication de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové bénéficient de l'agrément pour exercer leur activité de construction et de gestion de logements sociaux. » ;
- 21 3° *bis* A Au premier alinéa du même article, après le mot : « bénéficient », sont insérés les mots : « , en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;
- 22 3° *bis* B (*nouveau*) À la dernière phrase du dernier alinéa du même article, le mot « premier » est remplacé par le mot « quatrième » ;
- 23 3° *bis* L'article L. 481-6 est ainsi rédigé :
- 24 « Art. L. 481-6. – (*Non modifié*) Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires.
- 25 « Les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2.
- 26 « Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.
- 27 « Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.
- 28 « Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. » ;
- 29 4° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-8 ainsi rédigé :
- 30 « Art. L. 481-8. – (*Non modifié*) Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.
- 31 « Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point. »
- 32 II et III. – (*Non modifiés*)
- Mme la présidente.** L'amendement n° 220 rectifié *quater*, présenté par MM. Marseille, Amoudry, Guerriau et J. L. Dupont et Mme Jouanno, est ainsi libellé :
- I. – Alinéas 6 et 7
Supprimer les mots :
agréée en application de l'article L. 481-1 et
- II. – Alinéas 17 à 31
Supprimer ces alinéas.
- Cet amendement n'est pas soutenu.
- L'amendement n° 7, présenté par Mme Lienemann et M. Marie, est ainsi libellé :
- Alinéa 11
Supprimer cet alinéa.
- La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.
- Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est légitime que l'excédent de liquidation issu de la dissolution d'un organisme d'HLM soit employé dans le circuit des organismes d'HLM.
- La réglementation HLM comporte un ensemble de règles qui limitent fortement le caractère lucratif de l'activité des organismes : absence de rémunération des administrateurs, limitation de la distribution des dividendes, encadrement du prix de cession des actions, interdiction de l'augmentation du capital par incorporation des réserves, bénéfiques ou primes, interdiction de l'amortissement du capital, limitation de l'actif disponible à 150 % du capital social en cas de dissolution.
- Dans un établissement public comme un office, le principe de non-lucrativité s'impose. Cet ensemble cohérent d'obligations qui pèsent uniquement sur les organismes d'HLM agissant dans le cadre de leur service d'intérêt général offre seul la garantie que les fonds affectés aux organismes ne seront jamais captés à d'autres fins que l'investissement dans le logement social. À cet égard, il est logique et légitime que les montants résultant de la dissolution d'un organisme d'HLM soient destinés à ces établissements.
- Le présent amendement vise à aligner le régime juridique de l'attribution de l'excédent de liquidation issu de la dissolution d'une société anonyme d'HLM sur celui des offices publics d'HLM visé à l'article 52 du projet de loi ALUR.

Vous l'aurez remarqué, mes chers collègues, partout en Europe se fait jour la tentation de privatiser, à terme, les organismes d'HLM en liquidant le parc social et les sociétés. Une partie des actionnaires pourrait bénéficier des résultats de la dissolution de l'organisme qui, pour une large part, ont été produits par la mission d'intérêt général. Ceux-ci doivent donc revenir à un établissement assurant la mutualisation des fonds des organismes d'HLM, pourquoi pas à la Caisse de garantie du logement locatif social, la CGLSS ?

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. La commission partage l'objectif visé par les auteurs de cet amendement : les bonis de liquidation doivent revenir aux organismes d'HLM.

Dans un certain nombre de cas, après la dissolution d'un office public, une partie du boni peut bénéficier à la collectivité, à une SEM, à un organisme d'HLM.

La commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Lienemann, je n'approuve pas votre proposition, et ce pour deux raisons.

Premièrement, la possibilité de transférer le boni de liquidation d'un office public de l'habitat, un OPH, à une SEM est prévue à l'article 52 du projet de loi, que vous n'avez pas souhaité supprimer.

Deuxièmement, et ce point a fait l'objet de longs débats lors de la première lecture, le projet de loi ALUR prévoit l'obligation d'agrément des SEM de construction et de gestion afin de répondre, notamment, aux obligations européennes.

Je partage totalement votre volonté de maintenir la spécificité du logement social. J'approuve toutes les règles que vous avez rappelées.

Néanmoins, d'un point de vue opérationnel, la fusion n'étant pas possible dans certains cas entre un petit OPH et une SEM, on assiste à la liquidation de l'OPH, avec versement du boni, mais récupération du patrimoine. On peut très bien imaginer qu'il en ira de même avec une SA. Cette situation serait problématique, vous avez raison de soulever la difficulté, si l'on pouvait récupérer le boni de liquidation, mais à partir du moment où il est reversé à une SEM bénéficiant d'un agrément de même nature que le gestionnaire d'organismes de logement social, l'écueil est évité.

Aussi je vous invite à retirer votre amendement. N'empêchons pas le regroupement d'organismes assurant une mission d'intérêt général, à savoir la construction et la gestion des logements locatifs sociaux conventionnés.

Mme la présidente. Madame Lienemann, l'amendement n° 7 est-il maintenu ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. L'affaire est un peu plus complexe et tout dépend de la nature de l'agrément de la SEM. Mme la ministre partageant les objectifs que nous poursuivons, je ne doute pas que, dans les modalités de l'agrément, elle veillera à ce que la SEM ayant bénéficié d'un premier transfert ne puisse pas « liquider » les fonds résultant de la dissolution de l'organisme d'HLM.

Cela étant, eu égard à l'intérêt que Mme la ministre a toujours montré pour le maintien du statut HLM, je lui fais *a priori* confiance, sachant que nous aurons l'occasion si, malheureusement, les choses devaient se passer différemment, de rectifier le tir.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. La réglementation européenne impose une comptabilité séparée et l'absence de dividendes supérieurs à un certain montant pour les activités relevant d'un SIEG. Donc, dans le cadre de l'agrément, sera produite une comptabilité spécifique pour toutes les activités qui relèvent d'un SIEG dans laquelle, évidemment, entrera tout reversement de boni de liquidation.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Que se passe-t-il s'il y a liquidation de la SEM ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Dans ce cas de figure, étant donné l'agrément, le processus d'attribution du boni reste le même : les biens sont transférés soit à une autre SEM sous agrément, soit à un OPH, soit à une SA. On est à mouvement constant. Les bonis ne peuvent pas se retrouver entre les mains d'un promoteur privé, je tiens à vous rassurer sur ce point.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Dans ces conditions, je retire mon amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 7 est retiré.

Je mets aux voix l'article 50.

(L'article 50 est adopté.)

.....

Article 52

- ① I. – L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A Après le 2°, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ③ « 2° *bis* À une région, dès lors qu'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office public de l'habitat ; »
- ④ « 2° *ter (nouveau)* À un département ainsi qu'à une collectivité territoriale à statut particulier exerçant notamment les compétences d'un département ; »
- ⑤ 1° Après le 3°, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « À partir du 1^{er} janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune dès lors que celle-ci est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.
- ⑦ « Dans ce cas, au plus tard à la même date, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. » ;
- ⑧ 2° Le dernier alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « Dès lors que la commune à laquelle il est rattaché devient membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'office public de l'habitat ne peut plus être rattaché à cette commune. Le changement de rattachement s'opère

dans un délai de quatre ans à compter de l'installation du conseil communautaire de l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement constitué ou de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération communautaire décidant d'exercer la compétence en matière d'habitat.

10 « Ce délai échu, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre.

11 « Un office public ne peut être rattaché à plusieurs départements. Dans ce cas, le changement de rattachement s'opère dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au plus tard avant le 1^{er} janvier 2017. Le représentant de l'État dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant du département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office au département et ce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine. S'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office, le représentant de l'État dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant de la région afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office à la région et ce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine.

12 « Au vu de la délibération précitée, le représentant de l'État dans la région prononce le rattachement de l'office au département ou, le cas échéant, à la région, après consultation des organes délibérants des collectivités territoriales de rattachement et de l'office public de l'habitat, qui doivent se prononcer dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. »

13 II. – (*Non modifié*) La section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre IV du même code est complétée par un article L. 421-7-1 ainsi rédigé :

14 « *Art. L. 421-7-1.* – À la demande du conseil d'administration de l'office public de l'habitat, l'excédent de liquidation de l'office dissous peut être attribué, notamment, à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à la collectivité territoriale ou à l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, par décret.

15 « L'excédent de liquidation est utilisé par ses attributaires pour le financement de la politique du logement social, selon des modalités définies par une convention entre le représentant de l'État dans le département ou la région et la personne morale bénéficiaire, ou dans le cadre des dispositions du présent code relatives au contrôle des organismes d'habitations à loyer modéré.

16 « Sans préjudice de l'application de l'article L. 443-13 et du deuxième alinéa du présent article, une part de cet excédent peut être affectée à un emploi librement décidé par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement. Le montant de cette part ne peut excéder le montant de la dotation initiale majorée pour chaque année ayant

précédé la dissolution, sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point. »

17 II *bis.* – (*Non modifié*) La section 2 du même chapitre I^{er} est ainsi modifiée :

18 1° À l'article L. 421-13, le mot : « successives » est remplacé par les mots : « pendant une période de douze mois » ;

19 2° Après l'article L. 421-13, il est inséré un article L. 421-13-1 ainsi rédigé :

20 « *Art. L. 421-13-1.* – Lorsqu'une collectivité territoriale ou un établissement public de rattachement d'un office ne nomme pas de représentants au conseil d'administration pendant une période de six mois en application de l'article L. 421-8, ou lorsque le représentant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement de l'office ne siège pas au conseil d'administration de l'office malgré l'épuisement des moyens dont dispose le représentant de l'État pour mettre fin à cette situation en vertu de l'article L. 421-13, le représentant de l'État dans le département ou dans la région peut prononcer, après mise en demeure, la déchéance de la collectivité de rattachement de l'office.

21 « Sans préjudice des dispositions de l'article L. 421-14, le représentant de l'État dans le département ou dans la région peut également prononcer, après mise en demeure, le rattachement de l'office à une autre collectivité territoriale ou à un autre établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, si la moitié du patrimoine de l'office est située sur le territoire de cette collectivité ou de cet établissement public et après accord de son organe délibérant. »

22 III. – (*Non modifié*) L'article L. 443-7 du même code est ainsi modifié :

23 1° (*Supprimé*)

24 2° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

25 « À défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle l'autorisation implicite est intervenue ou à laquelle l'autorisation a été notifiée au bénéficiaire, cette autorisation est caduque. Ce délai peut être prorogé par l'autorité ayant accordé l'autorisation de vente. »

26 IV. – L'article L. 443-11 du même code est ainsi modifié :

27 1°A Le sixième alinéa est supprimé ;

28 1°B (*nouveau*) Au septième alinéa, le mot « huitième » est remplacé, deux fois, par le mot « septième » ;

29 1° À la première phrase du huitième alinéa, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

30 2° Au neuvième alinéa, la référence : « L. 321-1 » est remplacée par la référence : « L. 321-14 ».

31 IV *bis* A (*nouveau*) Au troisième alinéa de l'article L. 411-3 et au dernier alinéa de l'article L. 411-4 du même code, les mots : « sixième et dixième » sont remplacés par les mots : « cinquième et neuvième » ;

- ③② IV *bis* B (*nouveau*) À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-13 du même code, le mot : « dixième » est remplacé par le mot : « neuvième » ;
- ③③ IV *bis* C (*nouveau*) Au premier alinéa de l'article L. 443-15-2, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « septième » ;
- ③④ IV *bis*, V, VI et VII. – (*Non modifiés*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 33, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 1 à 12

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. L'article 52 dispose : « À partir du 1^{er} janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune dès lors que celle-ci est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. » Une telle disposition s'articule avec la volonté du Gouvernement de faire de l'intercommunalité le pivot des politiques d'urbanisme, d'aménagement et de logement.

L'Association des maires de France indique que « si les maires ne sont pas défavorables à l'élaboration au niveau intercommunal des objectifs de la politique du logement, ils souhaitent conserver leur rôle dans la mise en œuvre de cette politique et disposer d'outils d'intervention nécessaires ». Nous partageons cette analyse et avons soulevé cette question dès le premier examen du présent projet de loi par la commission.

Nous continuons de penser qu'une telle mesure prive les communes de leurs moyens d'action en faveur du logement, alors même que ce sont elles qui restent obligataires en matière de construction de logements sociaux.

Nous soutenons, encore et toujours, le respect des communes et de leur politique.

Mme la présidente. L'amendement n° 241 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 6 et 7

Rédiger ainsi ces alinéas :

« À partir du 1^{er} janvier 2017, sur demande expresse de la commune de rattachement, un office public de l'habitat peut être rattaché à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, dont la commune est membre.

« À la suite de cette demande expresse, le représentant de l'État dans le département, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale, peut prononcer le rattachement de l'office public communal à cet établissement, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. » ;

II. – Alinéas 8 à 10

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. On connaît le postulat de base de tous nos vaillants libéraux modernisateurs : plus c'est gros, plus c'est efficace, mieux ça vaut. Pour ma part, je doute que brusquer l'évolution en cours, c'est-à-dire le resserrement de la coopération entre les communes au sein des intercommunalités, en imposant des obligations, avec mise en demeure du préfet, va améliorer la situation et l'ambiance au sein des intercommunalités.

Cet amendement vise donc à remettre en question ce présupposé. Je ne pense absolument pas que regrouper tous les offices ou tous les établissements publics chargés de l'habitat au sein des grandes intercommunalités soit un progrès. La bureaucratie n'en sera que plus belle, c'est sûr, mais la démocratie et l'efficacité seront amoindries. J'ai en effet la faiblesse de penser que les organismes qui fonctionnent le plus démocratiquement sont aussi les plus efficaces.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Nous avons eu ce débat lors de la première lecture en commission puis dans l'hémicycle et la commission n'avait pas été favorable à une telle mesure. En effet, au moment où la politique de l'habitat est transférée aux intercommunalités, il paraît logique de donner à celles-ci les moyens de la mettre en œuvre.

Il ne s'agit pas de faire fusionner les offices d'HLM communaux entre eux en cas de passage à une communauté d'agglomération : nous n'imposons que la désignation de représentants de l'intercommunalité au sein des conseils d'administration.

Je peux certes comprendre les préoccupations qui sont exprimées au travers de ces amendements. Mais, de plus en plus, dans nombre d'intercommunalités, on assiste au mouvement inverse. Lorsqu'il existe un office municipal d'HLM dans une communauté d'agglomération – il y en a un certain nombre dans mon département –, la totalité des communes membres de la communauté d'agglomération lui demandent d'intervenir pour construire du logement social sur tout le territoire de l'intercommunalité. Et, dans certains cas, l'office municipal demande une aide importante aux communes parce qu'il ne peut pas se substituer à la politique communale sans un apport financier suffisant.

Je comprends les craintes et les réticences exprimées par les auteurs de ces deux amendements, mais, par esprit de cohérence, la commission émet un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. La cohérence de la commission nous inquiète. Nous n'en sommes pas encore parvenus à l'examen de l'article 63... (*Sourires*). On sait bien où vous voulez aller ! On connaît les préconisations d'un certain nombre de grands modernisateurs qui prétendent nous apporter la compétitivité et nous sortir de la crise ! Or c'est exactement le contraire.

Je ferai deux remarques.

Premièrement, aux termes de l'article 52, « à partir du 1^{er} janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune ». Ce n'est donc pas exactement le schéma retracé par le rapporteur.

Deuxièmement, si, effectivement un office municipal ne peut pas assumer sa mission, une évolution naturelle peut alors se produire vers une véritable mutualisation des moyens.

En réalité, les difficultés surgissent quand, du jour au lendemain, le préfet met les communes en demeure d'obéir. On reviendra sur ce sujet à propos du plan local d'urbanisme intercommunal, le PLUI. Des convergences apparaissent.

Là encore, on prête le flanc aux critiques de ceux qui se demandent ce qu'il restera aux communes. Il ne s'agit pas de nier l'intérêt de la mise en commun des moyens, des rationalisations, quand c'est nécessaire, mais tout dépend de la taille des intercommunalités, de leurs moyens, de leurs besoins, etc. Laissons faire les choses !

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. Nous sommes, en réalité, confrontés à un paradoxe : le Gouvernement veut retirer aux communes les moyens de réaliser du logement social au travers de l'outil que représente l'office d'HLM mais continue à leur imposer de reprendre aux objectifs fixés par la loi SRU en la matière.

Mais ne privons pas les communes des moyens adéquats, même si l'intercommunalité est évidemment appelée – c'est une évolution logique, on le sait bien – à intervenir en matière de logement au niveau du plan local de l'habitat et, sans doute, au niveau de la programmation des logements sociaux sur le territoire. Il me paraît donc prématuré d'imposer le transfert de la compétence habitat à l'intercommunalité. Et l'Association des maires de France a adopté la même position.

C'est la raison pour laquelle je voterai ces deux amendements.

Mme la présidente. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

Mme Mireille Schurch. Nous avons déposé l'amendement n° 33 parce que notre ligne constante est d'essayer de maintenir, autant que faire se peut, les communes dans leurs compétences, ainsi que nous le demandent l'Association des maires de France et l'Association des maires ruraux.

Nous défendons cette position pour ce qui concerne le PLUI, la politique de la ville et, ce soir, les offices publics de l'habitat. Je ne comprends pas bien l'attitude de M. le rapporteur, qui, après s'être tant battu pour trouver un consensus sur le PLUI, accepte tranquillement que les communes soient dessaisies, à partir de 2017, de leurs moyens d'action ainsi que de leur office public de l'habitat.

Quoi qu'il en soit, je maintiens l'amendement n° 33, qui vise à conforter les communes dans leurs compétences.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 33.
(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, l'amendement n° 241 rectifié n'a plus d'objet.

L'amendement n° 344, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 17

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article L. 421-8, il est inséré un article L. 421-8-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-8-1* - Par dérogation au 1° de l'article L. 421-8, sur le territoire de la métropole du Grand Paris, le conseil de territoire désigne des représentants au conseil d'administration de l'office, en son sein et parmi des personnalités qualifiées au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Il paraît nécessaire de déroger à l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation qui régit la composition des conseils d'administration des offices, afin d'adapter la loi aux métropoles. C'est un amendement de conséquence.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 344.
(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 265 rectifié, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 23

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces logements doivent en outre répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret. »

II. – Après l'alinéa 29

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase du même huitième alinéa, après les mots : « d'habitabilité » sont insérés les mots : « et de performance énergétique » ;

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Les ventes d'HLM sont déjà subordonnées au respect d'un certain nombre de critères, au nombre desquels la réalisation de travaux avant la vente.

Cet amendement vise à imposer une nouvelle condition, liée cette fois à la performance énergétique, lors de la vente d'un logement social par un organisme d'HLM. Seuls les logements répondant à un niveau minimum de performance énergétique pourront être cédés. Autrement dit, les logements classés F et G au terme du diagnostic de performance énergétique ne pourront être vendus au privé.

Cette nouvelle condition s'ajoute aux trois critères déjà existants – l'ancienneté du logement, l'entretien minimal, les normes d'habitabilité – et nécessite une modification des articles L.443-7 et L.443-11 du code de la construction et de l'habitation.

Il est à noter que la modification de l'article L.443-11 permettrait d'exonérer une vente de logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société

d'économie mixte du respect du critère de performance énergétique, en plus des conditions d'ancienneté et d'habitabilité du logement.

Les normes de performance énergétique minimales seront précisées dans un décret.

Ce dispositif aura une incidence tout à fait mineure, car les logements classés F et G ne représentent qu'une part minime du parc social total, soit 4,1 %, et le flux des ventes de logements sociaux à des personnes physiques, toutes classes énergétiques confondues, ne représente que 0,15 % du parc social, entre 6 000 et 7 000 logements en 2012.

Cette mesure, qui vise à interdire la vente de logements énergivores, a pour objet d'éviter que des ménages modestes sortant du parc social pour devenir propriétaires ne se retrouvent en situation de précarité énergétique, n'ayant probablement pas les moyens financiers d'engager les travaux de rénovation.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 365, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Amendement n° 265 rectifié, alinéa 4

Après les mots :

ces logements

insérer les mots :

, dès lors qu'ils sont situés dans des immeubles collectifs,

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. La question des logements individuels soulevée par l'amendement de M. Labbé a donné lieu à de nombreux débats. On peut comprendre qu'il soit très délicat pour les futurs acquéreurs d'engager une rénovation énergétique dans l'habitat collectif ; il est donc utile de ne pas les mettre en situation de fragilité.

En revanche, pour la partie du parc constituée de logement individuels, l'auto-réhabilitation et le recours aux aides déployées dans le cadre du programme de rénovation énergétique sont envisageables.

C'est pourquoi le Gouvernement propose ce sous-amendement. S'il est adopté, il sera favorable à l'amendement n° 265 rectifié ; à défaut, il y sera défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. La commission a émis un avis favorable sur l'amendement n° 265 rectifié, comme elle l'avait fait lors de l'examen en première lecture du projet de loi.

Elle n'a pas eu le temps d'examiner le sous-amendement n° 365, qui vient d'être présenté par le Gouvernement. Personnellement, j'y suis favorable, compte tenu des explications fournies par Mme la ministre, notamment quant au coût pour les copropriétaires ; j'estime qu'il apporte une précision intéressante.

Mme la présidente. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 365.

M. Joël Labbé. J'ai pris note des arguments de Mme la ministre sur l'auto-réhabilitation des logements individuels et les aides apportées. Dans le souci de parvenir à l'équilibre dont nous avons tant parlé et pour avancer en vue des travaux de la commission mixte paritaire, j'accepte volontiers le sous-amendement du Gouvernement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Madame la ministre, je voulais m'assurer que les pavillons mitoyens étaient bien exclus de ce mécanisme. Ne sont-ils pas considérés comme de l'habitat collectif ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Leurs occupants ne sont pas copropriétaires, ils ne sont pas concernés !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je pense au patrimoine immobilier des anciens bassins miniers, souvent composé de tels pavillons mitoyens. Je veux être certaine que l'on ne soit pas confronté à des difficultés.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Petite révision : qui dit logement collectif dit au moins deux logements superposés !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. J'en apprend tous les jours !

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 365.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 265 rectifié, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 304 rectifié *bis*, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. Après l'alinéa 25

Insérer trois alinéas et un paragraphe ainsi rédigés :

« Lorsqu'une métropole régie par le chapitre VII du titre I^{er} du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales ou la métropole du Grand Lyon a pris la compétence de délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements prévue au présent article, la décision d'aliéner est transmise au président du conseil de la métropole où est situé le logement qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du président du conseil de la métropole. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. À défaut d'opposition motivée du président du conseil de la métropole dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire. En cas de non-respect de l'obligation de transmission au président du conseil de la métropole de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier. » ;

3° Au quatrième alinéa, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa » ;

4° Au septième alinéa, après le mot : « État », sont insérés les mots : « ou du président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa ».

... – À la première phrase de l'article L. 443-8, après les mots : « du logement », sont insérés les mots : « ou du président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa de l'article L. 443-7 ».

II. En conséquence, alinéa 24

Remplacer les mots :

il est inséré un alinéa ainsi rédigé

Par les mots :

sont insérés deux alinéas ainsi rédigés

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Il s'agit d'un amendement de coordination avec la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. Je vous en ai déjà présenté plusieurs. Celui-ci est relatif à la métropole du Grand Lyon.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 304 rectifié bis.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 52, modifié.

(L'article 52 est adopté.)

Article additionnel après l'article 52

Mme la présidente. L'amendement n° 226 rectifié, présenté par MM. Marseille, Amoudry et Guerriau, est ainsi libellé :

Après l'article 52

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 421-12 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Les droits accordés au personnel salarié de l'office, réglementairement ou par accords collectifs de branche ou d'entreprise, s'appliquent au directeur général, à l'exclusion de la fourniture d'un logement de fonction. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

.....

Article 54 quater (Suppression maintenue)

Mme la présidente. L'amendement n° 2, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

À la première phrase du IV de l'article L. 221-7 du code monétaire et financier, les mots : « par le ministre chargé de l'économie » sont remplacés par les mots : « conjointement par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement ».

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. L'ancienne ministre du logement que je suis se permet de présenter cet amendement, bien que se sentant très isolée ! Mais il y a des combats que l'on peut mener avec persévérance.

Nous avons adopté lors de la première lecture une disposition qui plaçait les fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations sous le double contrôle du ministère de l'économie et des finances et du ministère du logement, et non plus sous la seule autorité de Bercy.

Je vous rappelle que les fonds d'épargne sont normalement affectés en priorité au financement du logement social. Historiquement, Bercy considère que c'est son affaire. Si vous me permettez une digression, je pense même que, pour Bercy, toute la politique du logement est son affaire !

Bercy a tendance à envisager la gestion des fonds d'épargne dans un esprit large, ce qui est tout à fait raisonnable : si tous les fonds ne sont pas nécessaires pour la politique du logement, il est légitime qu'ils servent à d'autres services d'intérêt général.

Néanmoins, je ne suis pas convaincue que Bercy soit toujours prioritairement focalisé sur la réussite des programmes de logements. J'ai quelques exemples en tête : le ministère me demandait pourquoi des fonds disponibles n'étaient pas dépensés, alors qu'en réalité, ils étaient indisponibles.

En effet, Bercy nous serre la vis – vous le savez tous, mes chers collègues ! – et fixe des critères tels qu'on ne peut pas boucler les opérations de logements. Forcément, les fonds d'épargne ne sont pas mobilisés ! Et on rejette la faute sur les méchants organismes d'HLM ou sur les méchants maires, qui ne veulent pas construire !

Il serait plus sain et plus dynamique pour notre démocratie que l'administration du logement ait au moins un droit de regard. Ainsi, nous pourrions être sûrs que nous ne serons pas doublement bridés, d'un côté par la diminution de la part des fonds d'épargne consacrée au logement – on trouve toujours de bons usages pour ces fonds – et, de l'autre, par des critères d'attribution desdits fonds trop stricts.

Pour ma part, je suis convaincue que la méthode retenue aujourd'hui est mauvaise.

Par ailleurs, le fait que l'ensemble des crédits ne « remonte » pas à la Caisse des dépôts et consignations, contrairement à ce qui nous avait été dit, m'inquiète énormément. J'observe que les banques ont capté 30 % de fonds d'épargne supplémentaires en 2013 par rapport à l'année précédente et qu'elles n'ont pas davantage accordé de prêts aux PME, lesquelles sont pourtant censées en profiter.

C'est la raison pour laquelle j'estime que le problème vient de la tutelle. On veut laisser aux banques assez de fonds propres pour répondre aux critères de Bâle III : on ne fait donc pas trop « remonter » les fonds à la Caisse des dépôts et consignations. On est alors bien content d'avoir le même ministère de tutelle pour contrôler les banques et gérer les fonds d'épargne !

Je maintiens que la double tutelle est une bonne idée. Mais il y a eu à l'Assemblée nationale une mobilisation générale contre la mesure que nous avons adoptée. L'Assemblée nationale contrôle la Caisse des dépôts et consignations aux côtés de la direction du Trésor. M. Emmanuelli a obtenu du

Trésor des informations qu'il avait habituellement de la peine à se procurer. Les députés ne souhaitent pas que l'on déstabilise ce nouvel équilibre positif qu'ils ont obtenu.

Pour ma part, je sais que je ne réussirai pas à faire approuver ma proposition lors de la réunion de la commission mixte paritaire et que mes collègues du groupe socialiste ne veulent pas entrer en conflit avec les députés sur ce sujet. Ne souhaitant pas les mettre dans l'embarras et n'ayant qu'un goût assez modéré pour la solitude, je retire mon amendement, après avoir plaidé tout l'intérêt de ma proposition! (*Sourires.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 2 est retiré et l'article 54 *quater* demeure supprimé.

Section 2

Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social

Article 55

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le second alinéa de l'article L. 423-3 est complété par les mots : « et à la Caisse de garantie du logement locatif social » ;
- ③ 2° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :
- ④ a) La dernière phrase du sixième alinéa est complétée par les mots : « et participer au financement du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » ;
- ⑤ b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑥ « Il est institué, au sein de la caisse, un fonds de soutien à l'innovation de projets des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, pour des actions de recherche, de développement, ainsi que de professionnalisation et de structuration des organismes. Ce fonds est alimenté à partir des cotisations versées à la caisse par ces organismes et géré par la caisse. » ;
- ⑦ 3° Après le premier alinéa de l'article L. 452-1-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Elle gère également les fonds institués par les articles L. 300-2 et L. 302-9-3. » ;
- ⑨ 4° Le premier alinéa de l'article L. 452-2 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « La caisse est administrée par un conseil d'administration composé de six représentants de l'État, de trois représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, d'un représentant de la fédération des entreprises publiques locales et d'un représentant des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 ainsi que d'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement, après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré, à raison de ses compétences dans le domaine du logement.

- ⑪ « Une fois par an, les représentants des collectivités territoriales compétentes en matière d'habitat sont associés, avec voix consultative, aux délibérations qui fixent les orientations et priorités de la caisse pour l'exercice suivant. » ;
- ⑫ 5° L'article L. 452-2-1 est ainsi rédigé :
- ⑬ « *Art. L. 452-2-1. – (Non modifié)* Une commission de réorganisation des organismes de logement locatif social est placée auprès du conseil d'administration de la caisse mentionnée à l'article L. 452-2 et composée majoritairement de représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2. Cette commission statue sur les concours financiers précisés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1. » ;
- ⑭ 6° Après l'article L. 452-2-1, il est inséré un article L. 452-2-2 ainsi rédigé :
- ⑮ « *Art. L. 452-2-2. –* Aucun membre du conseil d'administration ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct.
- ⑯ « Aucun membre des instances placées auprès du conseil d'administration ou de la commission de réorganisation ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct. » ;
- ⑰ 7° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :
- ⑱ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑲ – à la première phrase, les mots : « au premier trimestre de » sont supprimés ;
- ⑳ – la seconde phrase est complétée par les mots : « de l'année précédant l'année de contribution » ;
- ㉑ b) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :
- ㉒ « La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré a pour assiette les loyers et redevances appelés, ainsi que les indemnités d'occupation versées au cours de la période de référence, définie comme la dernière année ou le dernier exercice clos précédant l'année de contribution, à raison des logements à usage locatif et des logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalant au loyer.
- ㉓ « La cotisation des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 a pour assiette les loyers et redevances appelés, ainsi que les indemnités d'occupation versées au cours de la période de référence pour les logements à usage locatif et les logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalente au loyer. Pour les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, seuls les produits locatifs des activités relevant de l'agrément sont soumis à la cotisation. » ;

- 24) c) À la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa, les mots : « du dernier exercice clos » sont remplacés par les mots : « de l'année précédant celle de la contribution » ;
- 25) d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 26) « Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 %, et le montant des réductions précisées aux alinéas précédents sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances. » ;
- 27) 8° L'article L. 452-4-1 est ainsi modifié :
- 28) a) Les trois premiers alinéas sont ainsi rédigés :
- 29) « Les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, versent, chaque année, une cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social. La cotisation additionnelle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie le 1^{er} janvier de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La cotisation additionnelle comprend :
- 30) « a) Une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif et d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La somme forfaitaire est fixée chaque année, sans pouvoir excéder 10 €, par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances après avis de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 ;
- 31) « b) Une part variable, qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme déterminé à partir des comptes établis au titre de la période de référence, définie comme l'avant-dernière année ou l'avant-dernier exercice clos précédant l'année de contribution. L'autofinancement net est calculé en déduisant les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, de la différence entre les produits et les charges locatifs de l'exercice. Pour le calcul de cette différence, ne sont pas pris en compte les dotations pour amortissements et provisions et leurs reprises, les donations, dons et legs, ainsi que certains produits ou charges exceptionnels ou de transfert définis par décret en Conseil d'État. Le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs assujettis, dont le pourcentage, qui ne peut être inférieur à 5 %, est fixé par un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, pris après avis de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2. Le montant de la part variable est calculé en appliquant à la base ainsi déterminée un taux fixé, dans les limites de 15 %, par un arrêté pris dans les mêmes formes. » ;
- 32) b) Au quatrième alinéa, les mots : « ce montant » sont remplacés par les mots : « la cotisation additionnelle ».
- 33) II. – (*Non modifié*)
- Mme la présidente.** L'amendement n° 345, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :
- Alinéa 7
- Rédiger ainsi cet alinéa :
- 3° L'article L. 452-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- La parole est à M. le rapporteur.
- M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de rectification rédactionnelle.
- Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?
- Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.
- Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 345. (*L'amendement est adopté.*)
- Mme la présidente.** L'amendement n° 53, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Marseille, Merceron, J. L. Dupont et Jarlier, est ainsi libellé :
- I. - Alinéa 31, deuxième phrase
- Rédiger ainsi cette phrase :
- L'autofinancement net est calculé en déduisant de la différence entre les produits et les charges locatifs de l'exercice d'une part, les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, d'autre part, les soldes nets reçus du fonds de mutualisation financière entre organismes d'habitations à loyer modéré prévu par le pacte d'objectifs et de moyens signé entre l'État et le mouvement représentant les organismes d'habitations à loyer modéré le 8 juillet 2013 et l'article L. 511-33 du code monétaire et financier.
- II. - Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :
- ... - La perte de recettes résultant pour la Caisse de garantie du logement locatif social est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.
- La parole est à M. Henri Tandonnet.
- M. Henri Tandonnet.** Cet amendement vise à déduire de l'autofinancement qui sert de base à la cotisation additionnelle des organismes d'HLM à la Caisse de garantie du logement locatif social les soldes nets reçus par un organisme d'HLM, au titre de la mutualisation financière entre organismes d'HLM créée par le pacte signé entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat le 8 juillet dernier, afin de le laisser bénéficier du plein effet de ce dispositif incitatif à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux.
- Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?
- M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Défavorable.
- Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?
- Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable.
- Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 53.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 55, modifié.

(L'article 55 est adopté.)

Article 55 bis
(Non modifié)

- ① La Caisse de garantie du logement locatif social transmet, sur leur demande, aux fédérations d'organismes à loyer modéré et à l'Union sociale pour l'habitat qui regroupe ces fédérations les données les plus récentes qui lui sont déclarées au titre :
- ② 1° Des loyers, indemnités d'occupation ou redevances appelés, ainsi que le montant dû à la Caisse de garantie du logement locatif social en application de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation ;
- ③ 2° Du nombre de logements et d'unités de logements-foyers en application du a de l'article L. 452-4-1 du même code.
- ④ Ce transfert de données est subordonné à l'absence d'opposition préalable de l'organisme d'habitations à loyer modéré concerné. – (Adopté.)

Article 55 ter
(Non modifié)

- ① I. – Aux premier et dernier alinéas de l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « union des habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « Union sociale pour l'habitat ».
- ② II. – Après le même article L. 411-8, il est inséré un article L. 411-8-1 ainsi rédigé :
- ③ « Art. L. 411-8-1. – Lorsque les besoins en matière de production de logements sociaux ou de réhabilitation du parc immobilier social révèlent des inégalités importantes entre les territoires, les conventions conclues en application de l'article L. 411-8 peuvent porter sur une mutualisation financière entre les organismes d'habitations à loyer modéré destinée à la réalisation des programmes de construction et de réhabilitation prioritaires.
- ④ « Dans ce cas, la convention définit notamment :
- ⑤ « 1° Le programme de production et de réhabilitation de logements sociaux auxquels sont affectées les ressources tirées de la mutualisation ;
- ⑥ « 2° La durée d'application de la convention, qui ne peut excéder trois années, et ses conditions de révision ;
- ⑦ « 3° Les critères selon lesquels sont accordées les aides à la construction, à la réhabilitation ou à la démolition.
- ⑧ « Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté des ministres concernés. » – (Adopté.)

Chapitre IV

ÉLARGIR LES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE EN
MATIÈRE DE POLITIQUE DU LOGEMENT

Article 56
(Non modifié)

- ① I. – Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 301-5-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Les deux premiers alinéas sont remplacés par des I à VI ainsi rédigés :
- ④ « I. – Le présent article concerne les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat exécutoire, à l'exception des métropoles et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence mentionnées respectivement aux articles L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales.
- ⑤ « II. – Les établissements mentionnés au I peuvent demander à conclure une convention avec l'État, par laquelle celui-ci leur délègue les compétences mentionnées aux IV et V.
- ⑥ « Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé.
- ⑦ « Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable.
- ⑧ « Elle ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État dans le département estime que les demandes motivées de modifications émises en application des cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 du présent code ou, le cas échéant, en application du 3° de l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.
- ⑨ « Elle peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au second alinéa de l'article L. 302-3 du présent code ou, le cas échéant, au dernier alinéa de l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.
- ⑩ « III. – La convention précise, en application des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et de démolition de logements locatifs sociaux, notamment de logements pour les personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles mentionnées aux articles 1^{er} et 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en

œuvre du droit au logement, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

- 11 « Elle précise, par commune, les objectifs et les actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
- 12 « Cette convention précise, le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'établissement public de coopération intercommunale devient, sur son territoire, le garant du droit à un logement décent et indépendant.
- 13 « IV. – Lorsqu'une convention de délégation est conclue, la délégation porte obligatoirement sur les compétences suivantes :
- 14 « 1° L'attribution des aides au logement locatif social et la notification aux bénéficiaires ;
- 15 « 2° L'attribution des aides en faveur de l'habitat privé, ainsi que la signature des conventions mentionnés à l'article L. 321-4, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat.
- 16 « V. – La délégation peut également porter sur tout ou partie des compétences suivantes :
- 17 « 1° La garantie du droit à un logement décent et indépendant mentionné au présent titre ainsi qu'aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 et, pour exercer cette garantie, la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont le représentant de l'État dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, ainsi que la compétence pour conclure l'accord mentionné au premier alinéa de l'article L. 313-26-2 en lieu et place du représentant de l'État ;
- 18 « 2° La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-28 ;
- 19 « 3° La gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, dans le respect des articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent, mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et aux articles L. 322-1 et L. 345-2 du même code et aux articles L. 365-1, L. 631-11 et L. 633-1 du présent code.
- 20 « VI. – La convention de délégation fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement, d'une part, et à l'habitat privé, d'autre part. » ;
- 21 *b)* Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- 22 – au début de la première phrase, les mots : « L'établissement public de coopération intercommunale attribue les » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des » ;

- 23 – au début de la troisième phrase, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;
- 24 *c)* Au début de la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé faisant l'objet de décisions » ;
- 25 *d)* Au début des cinquième, septième et dixième alinéas, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » et, au sixième alinéa, les mots : « la convention » sont remplacés par le mot : « elle » ;
- 26 *e)* Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- 27 1° *bis* L'article L. 301-5-2 est ainsi modifié :
- 28 *a)* (*nouveau*) Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi que pour signer les conventions mentionnées à l'article L. 321-4 par délégation de l'Agence nationale de l'habitat » ;
- 29 *b)* La première phrase du deuxième alinéa est ainsi modifiée :
- 30 – après la première occurrence du mot : « logement », sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;
- 31 – après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , notamment pour les personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, » ;
- 32 – la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 2 » ;
- 33 2° L'article L. 302-1 est ainsi modifié :
- 34 *a)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 35 *b)* Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- 36 *c)* (*Supprimé*)
- 37 *d)* Le cinquième alinéa est ainsi modifié :
- 38 – au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 39 – à la seconde phrase, la référence : « troisième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « premier alinéa de l'article 1^{er} 1 » ;
- 40 *e)* Le septième alinéa est ainsi modifié :
- 41 – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- 42 – après le mot : « respect », sont insérés les mots : « du droit au logement et » ;
- 43 *f)* Le neuvième alinéa est ainsi rédigé :
- 44 « – les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ; »
- 45 *g)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- 46 2° *bis* Au premier alinéa de l'article L. 302-2, la référence : « quatrième alinéa » est remplacée par la référence : « second alinéa du II » ;
- 47 2° *ter* Au second alinéa de l'article L. 302-3, la référence : « troisième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du II » ;

- ④8 2° *quater* À l'article L. 302-4-1, la référence : « à l'avant-dernier alinéa » est remplacée par la référence : « au dernier alinéa du IV » ;
- ④9 2° *quinquies* Au II de l'article L. 302-8, la référence : « au douzième alinéa » est remplacée par la référence : « au sixième alinéa du IV » ;
- ⑤0 3° (*Supprimé*)
- ⑤1 4° La section 1 du chapitre II est complétée par des articles L. 302-4-2 et L. 302-4-3 ainsi rédigés :
- ⑤2 « Art. L. 302-4-2. – I. – Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après accord du représentant de l'État dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat.
- ⑤3 « II. – En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants demeurent applicables. Cet établissement public de coopération intercommunale est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces programmes locaux de l'habitat préexistants.
- ⑤4 « Art. L. 302-4-3. – Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3, L. 302-4 et L. 302-4-2 sont applicables à la métropole de Lyon mentionnée à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales. »
- ⑤5 I *bis*, I *ter* et I *quater*. – (*Non modifiés*)
- ⑤6 II. – Les conventions conclues en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et l'habitation, dans leur rédaction antérieure à la promulgation de la présente loi, peuvent faire l'objet d'un avenant pour prendre en compte les articles L. 301-5-1, L. 301-5-1-1 et L. 301-5-2 du même code dans leur rédaction résultant de la présente loi.
- ⑤7 III. – (*Non modifié*)

Mme la présidente. L'amendement n° 34, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Par cet amendement, nous demandons une nouvelle fois la suppression de l'article 56, qui permet à l'État de déléguer ses compétences aux EPCI en matière de logement, et même de droit au logement.

Les nouvelles délégations de compétences pourront porter sur la garantie du droit à un logement décent et indépendant – dans ce cas, l'État délèguera tout ou partie des réservations de logements dont le préfet bénéficie, à l'exception de ceux qui sont réservés aux agents civils et militaires de l'État –, sur la mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attri-

butaire, ainsi que sur la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement.

Nous refusons ce désengagement qui comporte, à nos yeux, des risques importants. Sur cette question, je citerai, comme je l'ai déjà fait, l'avis du comité des sages : « Sur la responsabilité du DALO, le comité considère que le droit au logement opposable relève de la solidarité nationale et, donc, de l'État. ».

Le comité des sages poursuit en indiquant qu'il est opposé à « la délégation du contingent préfectoral sans contrepartie en matière de gestion du DALO, car l'État doit conserver l'outil principal dont il dispose pour répondre aux obligations de résultat issues de la loi du 5 mars 2007 sur le DALO et des textes sur l'habitat insalubre ; en outre, le contingent préfectoral permet de répondre à d'autres situations de mal logement auxquelles il serait plus difficile encore de répondre sans ce contingent. »

Nous partageons cette analyse. Nous estimons que la dimension nationale de la politique du logement doit être affirmée, car elle est le gage d'une solidarité à l'échelon national et d'un meilleur socle de garantie des droits.

Le DALO doit rester de la compétence de l'État, puisqu'il s'agit d'un droit constitutionnel qu'il a l'obligation de garantir. Le contingent DALO doit donc demeurer de la stricte compétence du préfet et ne pas être fongible parmi d'autres contingents.

Pour cette raison, nous demandons la suppression de l'article 56.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Madame Schurch, beaucoup de communautés d'agglomération et de conseils généraux se sont d'ores et déjà emparés de cette compétence.

La synergie qui se crée et la connaissance approfondie du terrain dont elles disposent permet aux collectivités territoriales d'exercer pleinement cette compétence et avec succès. Dans mon département, tous les exemples le montrent !

La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement : il serait dommage de désavouer la démarche volontariste d'un certain nombre de départements qui, à en juger par la production de logement social, donne de beaux résultats !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Très bien !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Schurch, vous dénoncez un désengagement de l'État, mais l'article 56 ne fait qu'instaurer une possibilité !

Au reste, la ministre que je suis se réjouira si des EPCI acceptent de se voir déléguer la compétence DALO ! En effet, on ne peut pas dire que les collectivités se battent pour récupérer cette compétence... C'est une compétence que l'État se voit peu disputer, à l'instar, d'ailleurs, de l'hébergement d'urgence ! (*M. le président de la commission des affaires économiques sourit.*)

Cela dit, j'ai souhaité que le projet de loi consacre le lien entre compétence DALO et gestion du contingent préfectoral.

À l'inverse, certains sénateurs ont proposé que les collectivités récupèrent le contingent préfectoral, mais pas la compétence DALO. Cette dissociation obligerait l'État à loger des personnes, sans avoir la main sur aucun contingent !

Gestion du contingent électoral et logement des personnes ayant bénéficié d'une décision les considérant comme prioritaires pour l'attribution urgente d'un logement doivent aller de pair, pour les EPCI comme pour l'État !

Madame Schurch, je sollicite le retrait de votre amendement car, contrairement à vous, je considère que le mécanisme est intéressant : il a été conçu de manière à protéger le dispositif DALO,...

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Oui !

Mme Cécile Duflot, ministre. ... tout en sécurisant le lien de ce dernier avec le contingent préfectoral.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Si on les dissocie, autant ne rien déléguer !

Mme la présidente. Madame Schurch, l'amendement n° 34 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Oui, madame la présidente.

Nous considérons que le DALO relève de la responsabilité de l'État.

Si nous comprenons bien le lien entre le contingent et le dispositif DALO, nous ne souhaitons pas que ce dernier soit confié aux EPCI : nous préférons que le préfet en soit responsable, car c'est un droit constitutionnel.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 34.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 305, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 4

1° Après le mot :

exception

insérer les mots :

, pour les parties II, IV et V,

2° Après les mots :

des métropoles

insérer les mots :

, de la métropole du Grand Paris

3° Après la référence :

aux articles L. 5217-1

insérer la référence :

, L. 5219-1

II. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les III et VI du présent article sont applicables à la métropole de Lyon mentionnée à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Il s'agit de l'un des amendements de coordination avec la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles que le Gouvernement a déposés à l'article 56.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 305.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 346, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Au terme des six ans, elle peut être prorogée pour une durée d'un an, par avenant, si l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un programme local de l'habitat exécutoire ou, dans le cas contraire, s'il a pris une délibération engageant l'élaboration d'un programme local de l'habitat. Cette prorogation est renouvelable une fois dans les mêmes conditions. »

II. – En conséquence, alinéa 8

Remplacer le mot :

Elle

par les mots :

La convention

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Le présent amendement vise à proroger la durée de six ans des conventions de délégation de compétences, pour une durée d'un an renouvelable une fois, à la condition que l'EPCI soit doté d'un programme local de l'habitat – ou PLH – exécutoire ou, à défaut, ait délibéré en vue d'en établir un.

Cette disposition permettra notamment de mieux articuler les conventions de délégation et les PLH.

Le paragraphe II de l'amendement apporte une amélioration rédactionnelle.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 346.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 306, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 9

Après le mot :

hébergement,

insérer les mots :

s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention et mentionnés au III du présent article sont insuffisamment atteints ou respectés, et en particulier

II. – Après l'alinéa 53

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« III. – Lorsqu'une convention de délégation a été conclue par un établissement public de coopération intercommunale dans les conditions de l'article L. 301-5-1, sur la base d'un programme local exécutoire prorogé dans les conditions du I du présent article ou résultant de l'application des dispositions du II, cette convention peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau programme local de l'habitat exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans le délai maximum de deux ans mentionné aux I et II susvisés.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 306.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 347, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Remplacer les mots :

aux articles 1^{er} et 2

par les mots :

au deuxième alinéa de l'article 2

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 347.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 348, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Elle indique également les modalités de reprise par le délégataire, pour le compte de l'État ou de l'Agence nationale de l'habitat, des contrats ou accords spécifiques conclus entre ces derniers d'une part, et l'établissement public de coopération intercommunale ou toute autre collectivité territoriale d'autre part, relatifs à la mise en œuvre, sur le territoire du délégataire, de tout ou partie des compétences déléguées et mentionnées aux IV et V du présent article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Cet amendement est défendu.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 348.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 355, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le cas échéant, pour la compétence mentionnée au 3° du V du présent article, la convention fixe notamment les modalités d'exercice sur le territoire de la veille sociale mentionnée à l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles et d'articulation avec le service intégré d'accueil et d'orientation mis en place au niveau départemental par le représentant de l'État dans le département en application de l'article L. 345-2-4 du même code. Elle prévoit également les modalités de transmission au représentant de l'État des informations et données nécessaires au suivi de la mise en œuvre de la délégation de compétences et à l'allocation des ressources, ainsi que des informations et données prévues par le décret mentionné au 3° de l'article L. 345-4 du même code. »

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 355.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 357, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les compétences déléguées en application du 1°, de même que celles déléguées en application du 3° du présent V relatives à l'aide sociale prévue à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles pour l'accueil dans les organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code, sont exercées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 357.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 350 rectifié, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 32

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° À l'article L. 301-5-3, les mots : « de son septième alinéa » sont remplacés par les mots : « du sixième alinéa de son VI » ;

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 350 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 351, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 48

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

2° *quinquies* A Au septième alinéa de l'article L. 302-7, la référence : « deuxième alinéa » est remplacée par la référence : « II ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérít-Débat, *rapporteur*. Il s'agit également d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 351.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 300, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 54

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérít-Débat, *rapporteur*. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 300.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 221 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Amoudry, Guerriau et Dubois et Mme Jouanno, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 54

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 302-5 du même code est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions de la présente section s'entendent à l'échelle du territoire de cet établissement et non plus à celle de la commune. »

b) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « communes » sont insérés les mots : « et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre » et le mot : « mentionnés » est remplacé par le mot : « mentionnés ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 56, modifié.

(L'article 56 est adopté.)

Chapitre V

RÉFORMER LA GOUVERNANCE DE LA
PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À
L'EFFORT DE CONSTRUCTION

Article 57
(Non modifié)

- ① I. – *(Non modifié)*
- ② II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ③ 1° L'article L. 313-3 est ainsi modifié :
- ④ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs, des remboursements du principal des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des emprunts de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits de ces ressources les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts, ainsi que le remboursement des emprunts à plus d'un an souscrits par l'union auprès d'un établissement de crédit ou assimilé. » ;
- ⑥ a bis) Le b est complété par les mots : « ou de logements destinés à l'accession sociale à la propriété » ;
- ⑦ b) Au f, après le mot : « réflexion », sont insérés les mots : « dans le domaine du logement et de la politique de la ville » et les mots : « associations agréées » sont remplacés par les mots : « organismes agréés » ;
- ⑧ c) Au début du dixième alinéa, les mots : « Ces interventions » sont remplacés par les mots : « Les interventions mentionnées aux a à g » ;
- ⑨ d) Au onzième alinéa, les mots : « ressources consacrées aux » sont remplacés par les mots : « interventions au titre des » ;
- ⑩ e) Les deux derniers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « Une fraction des ressources mentionnées au premier alinéa du présent article ainsi que les produits financiers constatés sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction sont affectés au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.
- ⑫ « La nature et les règles d'utilisation des emplois, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emplois ainsi que le montant maximal annuel de la fraction des ressources et le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés au douzième alinéa et de l'union sont fixés par convention conclue entre l'État et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. Cette convention fixe les grands axes de la répartition des

enveloppes consacrées aux emplois sur les territoires. Elle est établie pour une durée de cinq ans. Elle est publiée au *Journal officiel*.

- 13 « La convention mentionnée au treizième alinéa détermine les modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation ou au respect de ses dispositions.
- 14 « Au cours de la troisième année d'application de la convention mentionnée au même alinéa, après évaluation de ses premières années d'application, une concertation est engagée entre l'État et l'union, relative aux dispositions prévues pour les deux dernières années d'application de la convention. Cette concertation peut donner lieu à un avenant à la convention.
- 15 « En l'absence de nouvelle convention, la nature et les règles d'utilisation des emplois prévues par la précédente convention demeurent applicables, ainsi que les enveloppes consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emplois fixées par la précédente convention pour sa dernière année d'application.
- 16 « Le Parlement est informé des prévisions et de la répartition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction entre chacune des catégories d'emplois ainsi que de l'état d'exécution de la convention mentionnée au présent article par un document de programmation transmis au Parlement lors du dépôt des projets de loi de finances. Ce document est déposé sur le bureau des assemblées parlementaires et distribué au moins cinq jours francs avant l'examen, par l'Assemblée nationale, en première lecture, de l'article d'équilibre du projet de loi de finances de l'année. » ;
- 17 2° L'article L. 313-8 est ainsi modifié :
- 18 a) La référence : « et L. 612-3 » est remplacée par les références : « , L. 612-3 et L. 612-4 », les mots : « fixés par décret en Conseil d'État » sont supprimés et la référence : « et L. 612-2 » est remplacée par les références : « L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-4 » ;
- 19 b) Sont ajoutés une phrase et un alinéa ainsi rédigés :
- 20 « Ces organismes établissent également un rapport de gestion de l'organisme publié dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels.
- 21 « Ils établissent des comptes combinés, selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables, publiés dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels, ainsi qu'un rapport de gestion. » ;
- 22 3° (Supprimé)
- 23 4° L'article L. 313-14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 24 « L'agence en informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;
- 25 5° L'article L. 313-15 est ainsi modifié :
- 26 a) Au premier alinéa, le mot : « judiciaire » est remplacé par les mots : « pour quelque cause que ce soit, » et, après le mot : « liquidation », sont insérés les mots : « ou la situation active et passive ainsi que l'ensemble des droits et obligations de l'organisme » ;
- 27 b) Les deuxième et troisième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

- 28 « L'organisme mentionné au premier alinéa est désigné par le ministre chargé du logement, sur proposition de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement formulée dans un délai d'un mois suivant la dissolution ou la liquidation et après avis de l'Agence nationale de contrôle du logement social. » ;
- 29 6° L'article L. 313-17 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 30 « Ses statuts, approuvés par décret, prévoient qu'elle est administrée par un conseil d'administration ou par un directoire placé sous le contrôle d'un conseil de surveillance. » ;
- 31 7° Le troisième alinéa de l'article L. 313-18 est supprimé ;
- 32 8° L'article L. 313-19 est ainsi modifié :
- 33 a) Après le 2°, il est inséré un 2° bis ainsi rédigé :
- 34 « 2° bis Conclut avec l'État la convention prévue à l'article L. 313-3. Cette convention s'impose à l'ensemble des associés collecteurs ; »
- 35 b) Au 3°, le mot : « nationales » est supprimé et les mots : « par les associés collecteurs » sont remplacés par les mots : « notamment pour la mise en œuvre de la convention mentionnée au 2° bis par les associés collecteurs et leurs filiales » ;
- 36 c) Le 3° est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- 37 « À cet effet, l'union fixe aux associés collecteurs des objectifs par emploi ou catégorie d'emplois pour la mise en œuvre de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 ainsi que des engagements pris avec des collectivités territoriales et tout autre organisme.
- 38 « L'union peut exiger des associés collecteurs qui ne respectent pas ces objectifs, après que l'associé collecteur a été mis en mesure de présenter ses observations, le versement d'une contribution au fonds d'intervention mentionné au III de l'article L. 313-20, jusqu'à concurrence des ressources non employées ; »
- 39 d) Au deuxième alinéa du 5°, la référence : « à l'article L. 422-2 » est remplacée par les références : « aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 481-1 » ;
- 40 e) Le dernier alinéa du 5° est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- 41 « – assurer le respect des principes qu'elle fixe en matière de déontologie et de rémunération des dirigeants dans les organismes contrôlés par les organismes collecteurs ou par elle-même, ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- 42 « – l'équilibre entre les ressources et les emplois et la liquidité des organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et des fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ; »
- 43 f) Le dernier alinéa du 6° est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :
- 44 « – le suivi et l'évaluation de la gestion et l'amélioration de la performance des associés collecteurs et de leurs filiales, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ainsi que des groupements d'intérêt économique ou de

toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;

- 45 « – l'animation de la politique de gestion des risques des associés collecteurs, des associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 et des filiales des associés collecteurs, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ainsi que des groupements d'intérêt économique ou de toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- 46 « – la cohérence des interventions et de l'organisation territoriale des associés collecteurs et de leurs filiales. À cette fin, l'union approuve les fusions entre les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- 47 « – l'animation du réseau des organismes collecteurs associés dont elle assure à ce titre un suivi financier et comptable ; »
- 48 *g)* Le 7° est ainsi rédigé :
- 49 « 7° Élabore, dans l'intérêt commun et pour la mise en œuvre de ses missions définies au présent article, des directives.
- 50 « Les directives s'imposent aux associés collecteurs, et lorsqu'elles sont élaborées aux fins mentionnées aux 3°, 5° et 6°, à leurs filiales, y compris celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré. Elles s'imposent aux organismes mentionnés à l'avant-dernier alinéa du 5° dans le champ qui y est défini. Les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 veillent à l'application, par leurs filiales et par les organismes mentionnés à l'avant-dernier alinéa du 5° du présent article, des directives en tant que ces filiales et organismes sont concernés.
- 51 « Les missions mentionnées au 3°, aux deux derniers alinéas du 5° et aux sixième et avant-dernier alinéas du 6° du présent article donnent obligatoirement lieu à une directive ; »
- 52 *h)* Le 8° est ainsi modifié :
- 53 – au premier alinéa, le mot : « nationales » est supprimé ;
- 54 – il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 55 « L'union peut saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social des manquements des associés collecteurs aux directives mentionnées au 7° ; »
- 56 *i)* Après le 9°, sont insérés des 10° à 13° ainsi rédigés :
- 57 « 10° Peut, pour la gestion des intérêts communs aux associés collecteurs, dans les limites fixées par ses statuts et lorsque l'intervention d'un ou plusieurs organismes collecteurs ne permettrait pas d'atteindre les fins recherchées dans les mêmes conditions, à partir des ressources définies à l'article L. 313-3, constituer et participer à des structures de coopération et acquérir ou céder des titres de sociétés, à l'exception des sociétés ayant le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ;
- 58 « 11° Peut procéder à des opérations de trésorerie avec les associés collecteurs et les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 ;

- 59 « 12° Établit et publie, selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables, des comptes combinés de l'ensemble constitué par l'union, les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 et les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.
- 60 « Sont également établis et publiés le rapport des commissaires aux comptes ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'ensemble formé par l'union et les entités mentionnées au premier alinéa du présent 12° ;
- 61 « 13° Peut, en cas de non-respect caractérisé d'une de ses directives ou d'un de ses avis pris en application, respectivement, des 7° et 8°, ainsi que des objectifs fixés en application du 3°, exiger de ses associés collecteurs la révocation de leurs directeurs généraux, dans les conditions prévues par ses statuts. » ;
- 62 *j)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- 63 9° L'article L. 313-20 est ainsi modifié :
- 64 *a)* À la première phrase du deuxième alinéa du V, après le mot : « contribution », sont insérés les mots : « , le cas échéant sans contrepartie, » ;
- 65 *b)* Au quatrième alinéa du même V, après le mot : « transferts », sont insérés les mots : « ou nantissements » ;
- 66 *c)* Après le sixième alinéa du V, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 67 « Lorsque l'union contracte un emprunt à plus d'un an, celle-ci et les organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 sont solidairement tenus à son remboursement. » ;
- 68 *d)* Au VI, après le mot : « fonctionnement », sont insérés les mots : « du fonds d'intervention, » ;
- 69 *e)* Il est ajouté un VII ainsi rédigé :
- 70 « VII. – Les créances de toute nature constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et détenues par les associés collecteurs de l'union peuvent être cédées ou données en nantissement à un établissement de crédit ou assimilé ou à l'union par la seule remise du bordereau prévu à l'article L. 313-23 du code monétaire et financier.
- 71 « Les créances cédées ou données en nantissement à l'union dans les conditions prévues au premier alinéa du présent VII peuvent être cédées ou données en nantissement par l'union à un établissement de crédit ou assimilé par la seule remise du bordereau prévu au même article L. 313-23.
- 72 « Ces cessions ou nantissements sont soumis aux obligations prévues aux articles L. 313-23 à L. 313-29 du même code, à l'exception de celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 313-23 dudit code.
- 73 « Les cessions ou nantissements de créances des associés collecteurs à l'union peuvent ne pas faire l'objet de contreparties. » ;
- 74 10° L'article L. 313-21 est ainsi modifié :
- 75 *a)* Le premier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

- 76 « Le conseil de surveillance ou le conseil d'administration de l'union arrête les directives mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt.
- 77 « Lorsque l'union est administrée par un directoire placé sous le contrôle d'un conseil de surveillance, ce dernier détermine les orientations de l'activité de l'union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance.
- 78 « Lorsque l'union est administrée par un conseil d'administration, les fonctions de président sont incompatibles avec les fonctions de directeur général. » ;
- 79 *b)* Aux première et troisième phrases du deuxième alinéa, après le mot : « surveillance », sont insérés les mots : « ou le conseil d'administration » ;
- 80 *c)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- 81 11° L'article L. 313-22 est ainsi modifié :
- 82 *a)* Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- 83 « Le budget et les comptes annuels de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ainsi que les comptes combinés établis en application de l'article L. 313-19 sont arrêtés par le conseil de surveillance ou le conseil d'administration. » ;
- 84 *b)* Au second alinéa, après le mot : « surveillance », sont insérés les mots : « ou au conseil d'administration » ;
- 85 *c)* Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- 86 « Le cadrage financier qui détermine les orientations de l'utilisation des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction par les associés collecteurs est présenté chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration.
- 87 « L'état d'exécution de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 est présenté chaque semestre au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. Cette présentation porte notamment sur le montant des ressources consacrées à chaque emploi.
- 88 « La mise en œuvre des directives mentionnées au dernier alinéa du 7° de l'article L. 313-19 est présentée chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. » ;
- 89 12° L'article L. 313-23 est ainsi modifié :
- 90 *a)* La troisième phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « ou au conseil d'administration » ;
- 91 *b)* Au troisième alinéa, après le mot : « délibération », sont insérés les mots : « demander conjointement une deuxième délibération. Dans le même délai, ils peuvent » ;
- 92 *c)* Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou avec l'atteinte des fins mentionnées à l'article L. 313-19 » ;
- 93 *d)* Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 94 « – aux délibérations compromettant le remboursement des emprunts souscrits par l'union ;
- 95 « – aux délibérations fixant pour l'union un budget manifestement surévalué au regard de ses missions ; »
- 96 *e)* Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou à la convention mentionnée à l'article L. 313-3 » ;
- 97 13° L'article L. 313-25 est ainsi modifié :
- 98 *a)* À la fin de la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « dans la limite d'un plafond fixé par l'autorité administrative » sont supprimés ;
- 99 *a bis)* Au deuxième alinéa, le mot : « forfaitaire » est supprimé ;
- 100 *a ter)* Le même deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 101 « Une part de ce défraiement peut être versée directement aux représentants de ces organisations en défraiement des frais exposés dans le cadre de leurs travaux et activités exercés pour l'union. » ;
- 102 *b)* La première phrase du troisième alinéa est ainsi modifiée :
- 103 – après le mot : « montant », il est inséré le mot : « total » ;
- 104 – le mot : « qui » est remplacé par les mots : « , dans la limite d'un plafond fixé par arrêté. Ce montant » ;
- 105 *c)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- 106 14° Le premier alinéa de l'article L. 313-26-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 107 « Une part de ces attributions peut être réservée à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Un accord passé avec le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, dans la région, fixe les modalités d'application du présent alinéa. » ;
- 108 15° Après le mot : « modéré », la fin du premier alinéa de l'article L. 313-27 est ainsi rédigée : « est limité au montant du nominal de ces parts ou actions, majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. » ;
- 109 16° L'article L. 313-28 est ainsi modifié :
- 110 *a)* À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « sociétés », il est inséré le mot : « immobilières » ;
- 111 *b)* Au dernier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- 112 17° Les 1° à 7° de l'article L. 313-29 sont remplacés par des 1° et 2° ainsi rédigés :
- 113 « 1° Les personnes tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;
- 114 « 2° Pendant un délai de dix ans, les personnes interdites et les personnes suspendues en application de l'article L. 342-13. » ;
- 115 18° L'article L. 313-32-1 est abrogé ;

- 116 19° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-33 est ainsi rédigé :
- 117 « Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'association. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Toutefois, le pouvoir mentionné au quatrième alinéa du même article L. 313-23 s'applique également, dans les mêmes conditions, aux délibérations modifiant l'équilibre financier du fonds mentionné au IV de l'article L. 313-20. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. » ;
- 118 20° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-34 est ainsi rédigé :
- 119 « Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'association. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Toutefois, le pouvoir mentionné au quatrième alinéa du même article L. 313-23 s'applique également, dans les mêmes conditions, aux délibérations modifiant l'équilibre financier de l'association et de ses filiales. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. » ;
- 120 21° Le premier alinéa de l'article L. 313-35 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 121 « Une part de ces attributions peut être réservée à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. » ;
- 122 22° L'article L. 313-36 est complété par les mots : « pris après avis des partenaires sociaux associés de l'Union d'économie sociale du logement ».
- 123 III à VIII. – *(Non modifiés)*

Mme la présidente. L'amendement n° 225 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Amoudry, Guerriau et Dubois et Mme Jouanno, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 114

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À l'article L. 313-31, après les mots : « de l'article L. 423-11 », sont insérés les mots : « et de l'article L. 423-11-4 » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 57.

(L'article 57 est adopté.)

Article 57 bis
(Non modifié)

- ① Le livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par un titre VIII ainsi rédigé :
- ② « **TITRE VIII**
- ③ « **DISPOSITIONS RELATIVES AU TIERS-FINANCEMENT**
- ④ « *Chapitre unique*
- ⑤ « **Sociétés de tiers-financement**

- ⑥ « *Art. L. 381-1.* – Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps. Est exclue du service de tiers-financement au sens du présent article la vente ou la revente d'énergies. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement.
- ⑦ « *Art. L. 381-2.* – *(Non modifié)* » – *(Adopté.)*

TITRE IV

**MODERNISER LES DOCUMENTS DE
PLANIFICATION ET D'URBANISME**

Chapitre I^{er}

DÉVELOPPEMENT DE LA PLANIFICATION STRATÉGIQUE

Article 58

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 111-1-1 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 111-1-1.* – I. – Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur sont compatibles, s'il y a lieu, avec :
- ④ « 1° Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;
- ⑤ « 2° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8 ;
- ⑥ « 3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France ;
- ⑦ « 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;
- ⑧ « 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- ⑨ « 6° Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- ⑩ « 7° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;
- ⑪ « 8° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;
- ⑫ « 9° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;
- ⑬ « 10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

- 14 « II. – Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur prennent en compte, s'il y a lieu :
- 15 « 1° Les schémas régionaux de cohérence écologique ;
- 16 « 2° Les plans climat-énergie territoriaux ;
- 17 « 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;
- 18 « 4° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- 19 « 5° Les schémas régionaux des carrières.
- 20 « II *bis*. – Lorsqu'un des documents mentionnés aux I et II du présent article est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans.
- 21 « III. – Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.
- 22 « Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.
- 23 « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article.
- 24 « Lorsqu'un de ces documents ou objectifs est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles ou le prendre en compte dans un délai de trois ans.
- 25 « Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants dans les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.
- 26 « IV. – Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'État dans la région ou, en Corse, sur proposition du conseil exécutif de la collectivité territoriale de Corse. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'État dans le département à enquête publique, dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, ou, en Corse, par le conseil exécutif aux personnes publiques associées puis à enquête publique et à l'approbation de l'Assemblée de Corse, dans les conditions définies au I de l'article L. 4424-14 du code général des collectivités territoriales.
- 27 « Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d'un tel établissement public, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes. » ;
- 28 2° Le premier alinéa de l'article L. 111-6-1 est ainsi rédigé :
- 29 « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2016. » ;
- 30 3° Les 1° à 3° du II de l'article L. 121-4 sont remplacés par des 1° et 2° ainsi rédigés :
- 31 « 1° Les syndicats mixtes de transports créés en application de l'article L. 1231-10 du code des transports, lorsque le schéma est élaboré par un établissement public qui n'exerce pas les compétences définies aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code ;
- 32 « 2° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes. » ;
- 33 3° *bis* A Le premier alinéa de l'article L. 122-1-3 est ainsi modifié :
- 34 a) Après le mot : « électroniques, », sont insérés les mots : « de qualité paysagère, » ;
- 35 b) Les mots : « et des paysages, de préservation » sont remplacés par les mots : « , de préservation et de mise en valeur » ;
- 36 3° *bis* Le premier alinéa de l'article L. 122-1-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 37 « En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. » ;
- 38 3° *ter* L'article L. 122-1-5 est ainsi modifié :
- 39 a) Le premier alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 40 « Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales. » ;

- 41) b) Il est ajouté un X ainsi rédigé :
- 42) « X. – Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère. » ;
- 43) 4° L'article L. 122-1-12 est abrogé ;
- 44) 5° L'article L. 122-1-14 est abrogé.
- 45) 5° *bis* La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 122-1-15 est ainsi rédigée :
- 46) « Il en est de même pour les permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4 du présent code et pour les autorisations prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée. » ;
- 47) 6° L'article L. 122-1-16 est abrogé ;
- 48) 6° *bis* À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 122-11-1, les mots : « associées et aux communes comprises » sont remplacés par les mots : « associées, ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme et aux communes compris » ;
- 49) 7° L'article L. 122-2 est ainsi rédigé :
- 50) « Art. L. 122-2. (*Non modifié*) – I. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :
- 51) « 1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ;
- 52) « 2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;
- 53) « 3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.
- 54) « II. – Dans les communes qui ne sont couvertes ni par un schéma de cohérence territoriale applicable, ni par un document d'urbanisme, les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° du I de l'article L. 111-1-2.
- 55) « III. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.
- 56) « IV. – Jusqu'au 31 décembre 2016, les I à III du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de quinze mille habitants, au sens du recensement général de la population.
- 57) « V. – Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 141-1 du présent code, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. » ;
- 58) 8° Après l'article L. 122-2, il est inséré un article L. 122-2-1 ainsi rédigé :
- 59) « Art. L. 122-2-1. – (*Non modifié*) Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du représentant de l'État dans le département, donné après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
- 60) « Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue au premier alinéa du présent article est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 61) « La demande de dérogation au III de l'article L. 122-2 du présent code est présentée par le demandeur de l'autorisation. » ;
- 62) 9° L'article L. 122-3 est ainsi modifié :
- 63) a) Les trois dernières phrases du I sont supprimées ;
- 64) b) Après le premier alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 65) « Ce périmètre permet de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois. » ;
- 66) c) Le premier alinéa du IV est ainsi modifié :
- 67) – à la dernière phrase, après le mot : « retenu », sont insérés les mots : « répond aux critères mentionnés au deuxième alinéa du II et » ;
- 68) 10° L'article L. 122-4 est ainsi rédigé :
- 69) « Art. L. 122-4. – (*Non modifié*) Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :
- 70) « a) Un établissement public de coopération intercommunale compétent ;
- 71) « b) Un syndicat mixte constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;

- 72 « c) Un syndicat mixte si les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ont tous adhéré à ce syndicat mixte et lui ont transféré la compétence en matière de schéma de cohérence territoriale. Dans ce cas, seuls les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale prennent part aux délibérations concernant le schéma.
- 73 « L'établissement public mentionné aux *a*, *b* et *c* est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale.
- 74 « La dissolution de l'établissement public emporte l'abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public assure le suivi. Si un autre établissement public assure le suivi du schéma, ce dernier élabore, révisé ou modifie le schéma pour adopter un schéma couvrant l'intégralité du périmètre du schéma de cohérence territoriale au plus tard à la suite de l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 122-13. » ;
- 75 11° L'article L. 122-4-1 est abrogé ;
- 76 12° L'article L. 122-4-2 est ainsi rédigé :
- 77 « Art. L. 122-4-2. – (*Non modifié*) Les syndicats mixtes prévus à l'article L. 122-4 dont au moins deux des membres sont autorités organisatrices, au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, peuvent exercer la compétence prévue aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code. » ;
- 78 13° Après l'article L. 122-4-2, il est inséré un article L. 122-4-3 ainsi rédigé :
- 79 « Art. L. 122-4-3. – (*Non modifié*) La charte d'un parc naturel régional peut tenir lieu de schéma de cohérence territoriale pour les communes de ce parc qui ne sont pas comprises dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, dès lors que cette charte comporte un chapitre individualisé comprenant les documents mentionnés à l'article L. 122-1-1 et élaboré, modifié ou révisé dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-16-1. Le périmètre du schéma de cohérence territoriale est délimité dans les conditions définies à l'article L. 122-3. » ;
- 80 14° L'article L. 122-5 est ainsi modifié :
- 81 a) Le premier alinéa est remplacé par un I ainsi rédigé :
- 82 « I. – (*Non modifié*) Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.
- 83 « L'établissement public mentionné aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 122-13. » ;
- 84 b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- 85 « II. – (*Non modifié*) Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale se retire de l'établissement public prévu aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale retiré. Pendant un délai de six ans à compter du retrait, l'article L. 122-2 ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale se retirant d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale. » ;
- 86 c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :
- 87 – au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 88 – à la première phrase, les mots : « à l'article » sont remplacés par les références : « aux *a* et *b* de l'article » ;
- 89 d) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- 90 – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- 91 – aux deux premières phrases, les mots : « à l'article » sont remplacés par les références : « aux *a* et *b* de l'article » ;
- 92 e) Le dernier alinéa est remplacé par un V ainsi rédigé :
- 93 « V. – (*Non modifié*) Dans le cas prévu au *c* de l'article L. 122-4, lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale adhère, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, au syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, la décision d'adhésion emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale. Le syndicat mixte engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 122-13.
- 94 « Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale se retire du syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale retiré. Pendant un délai de six ans à compter du retrait, l'article L. 122-2 ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale se retirant d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale. » ;
- 95 15° Aux 1° et 2° de l'article L. 122-5-2, le mot : « à » est remplacé par les références : « aux *a* et *b* de » ;
- 96 16° Au 4° de l'article L. 122-8, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

- 97 17° Au dernier alinéa de l'article L. 122-1-2, la référence : « articles L. 122-1-12 et » est remplacée par les références : « I et II de l'article L. 111-1-1 et à l'article » ;
- 98 18° Au dernier alinéa de l'article L. 122-1-13, la référence : « L. 122-1-12 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;
- 99 19° Au premier alinéa de l'article L. 122-5-1, la référence : « du quatrième alinéa de l'article L. 122-2 » est remplacée par la référence : « de l'article L. 122-2-1 » ;
- 100 20° Au premier alinéa des articles L. 122-6, L. 122-8, L. 122-11, L. 122-13, L. 122-16, aux articles L. 122-6-1 et L. 122-7, à la première phrase de l'article L. 122-9, au deuxième alinéa de l'article L. 122-11-1, aux deuxième et dernier alinéas de l'article L. 122-12, au premier alinéa du I de l'article L. 122-14, au I et au premier alinéa du II de l'article L. 122-14-1, aux premier et dernier alinéas de l'article L. 122-14-2, à la dernière phrase du premier alinéa du II de l'article L. 122-14-3, au premier alinéa des I et III, au 2° du II, aux 2°, 3° et b du 4° du IV de l'article L. 122-16-1, à la deuxième phrase de l'article L. 122-17 et au dernier alinéa de l'article L. 122-18, les références : « aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 » sont remplacées par la référence : « à l'article L. 122-4 » ;
- 101 21° Le dernier alinéa de l'article L. 150-1 est ainsi modifié :
- 102 a) Les références : « par l'article L. 122-1-12 » et « par l'article L. 123-1 » sont supprimées ;
- 103 b) La référence : « L. 124-2 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;
- 104 22° Le premier alinéa de l'article L. 122-6-2 est ainsi rédigé :
- 105 « À leur demande, le président de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 ou son représentant consulte la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, les communes limitrophes du périmètre du schéma de cohérence territoriale ainsi que les associations mentionnées à l'article L. 121-5. »
- 106 I bis. - (*Supprimé*)
- 107 II. - Pour l'application de l'article L. 122-1-14 du code de l'urbanisme, l'élaboration des schémas de secteur dont le périmètre a été délimité par délibération de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale, en application de l'article R. 122-11 du code de l'urbanisme, avant l'entrée en vigueur de la présente loi peut être poursuivie après cette date conformément aux dispositions applicables antérieurement, jusqu'à leur approbation. Ces schémas, ainsi que ceux approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi, continuent à produire leurs effets et sont régis par les dispositions applicables antérieurement à cette date. Le schéma de secteur peut tenir lieu de plan local d'urbanisme intercommunal dès lors qu'il porte sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, respecte les principes et objectifs des plans locaux d'urbanisme énoncés à l'article L. 123-1 du même code, à l'exception des deuxième à cinquième alinéas du II, et comprend les documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme intercommunal mentionnés aux articles L. 123-1-2 à L. 123-1-6 et L. 123-1-8 dudit code.
- 108 L'intégration des documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme, et en particulier d'un dispositif réglementaire opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, est réalisée par la procédure de modification prévue à l'article L. 122-14-1 du même code, sous réserve des cas où la révision s'impose en application de l'article L. 122-14 dudit code.
- 109 Le projet de modification fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du même code. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.
- 110 Le schéma de secteur tient lieu de plan local d'urbanisme jusqu'à la prochaine révision du schéma de cohérence territoriale ou jusqu'à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal.
- 111 III. - (*Non modifié*) La mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale avec un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur approuvé avant le 1^{er} juillet 2015 doit s'opérer dans le délai prévu au quatrième alinéa de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi.
- 112 Pour l'application des articles L. 122-2 et L. 122-2-1 du même code, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales en cours à cette date.
- 113 IV. - (*Non modifié*) Le code de l'environnement est ainsi modifié :
- 114 1° La dernière phrase du V de l'article L. 333-1 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :
- 115 « Les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 du présent code doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte, dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. » ;
- 116 1° bis Le deuxième alinéa du III de l'article L. 331-3 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- 117 « Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national, dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme.
- 118 « Les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 du présent code doivent être compatibles avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national. Lorsqu'un tel règlement est approuvé avant l'approbation de la charte, il doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans à compter de l'approbation de celle-ci. » ;
- 119 2° Au deuxième alinéa de l'article L. 341-16, la référence : « L. 122-2, » est supprimée ;
- 120 3° L'article L. 350-1 est ainsi modifié :
- 121 a) Le III est ainsi modifié :

- 122 – le mot : « directeurs » est remplacé par les mots : « de cohérence territoriale » et les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « locaux d'urbanisme » ;
- 123 – sont ajoutés les mots : « , dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme » ;
- 124 b) Le IV est ainsi modifié :
- 125 – aux 1° et 2°, les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « local d'urbanisme » ;
- 126 – au 2°, les mots : « incompatible avec leurs dispositions » sont remplacés par les mots : « n'a pas été mis en compatibilité avec leurs dispositions dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme » ;
- 127 4° Le treizième alinéa de l'article L. 371-3 est complété par les mots : « dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme » ;
- 128 5° L'article L. 515-3 est ainsi rédigé :
- 129 « *Art. L. 515-3.* – I. – Le schéma régional des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Il prend en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.
- 130 « II. – Le schéma régional des carrières est élaboré par le préfet de région.
- 131 « Le contenu du schéma, les modalités et les conditions de son élaboration, de sa révision et, le cas échéant, de sa modification sont précisés par décret en Conseil d'État.
- 132 « Le schéma régional des carrières est élaboré après consultation :
- 133 « 1° Du plan régional de l'agriculture durable mentionné à l'article L. 111-2-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 134 « 2° Des schémas départementaux ou interdépartementaux des déchets de chantier du bâtiment et de travaux publics ou, pour l'Île-de-France, du schéma régional de ces déchets prévus à l'article L. 541-14 du présent code.
- 135 « Il est soumis à l'avis :
- 136 « a) Des formations "carrières" des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites des départements de la région ;
- 137 « b) De l'organisme de gestion de tout parc naturel régional se trouvant dans l'emprise de la région tel que prévu à l'article L. 333-1 ;
- 138 « c) De l'établissement public d'un parc national en tant qu'il s'applique aux espaces inclus dans ce parc conformément à l'article L. 331-3.
- 139 « Il est également soumis, conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers, à l'avis :
- 140 « – de la chambre régionale d'agriculture ;
- 141 « – de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée ;
- 142 « – le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière.
- 143 « Le schéma régional des carrières est ensuite concomitamment soumis à l'avis :
- 144 « – du conseil régional ;
- 145 « – des conseils généraux des départements de la région ;
- 146 « – des préfets de région des autres régions identifiées comme consommatrices de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région ;
- 147 « – des formations "carrières" des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites des départements, hors de la région, identifiés comme consommateurs de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région ;
- 148 « – des conseils régionaux des autres régions identifiées comme consommatrices de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région.
- 149 « Les avis sont rendus dans un délai de deux mois suivant la réception de la demande. En l'absence de réponse, ils sont réputés favorables.
- 150 « Le schéma régional des carrières est mis à disposition du public en application de l'article L. 122-8 du présent code.
- 151 « Il est approuvé par le préfet de région puis rendu public dans les conditions définies à l'article L. 122-10.
- 152 « Les autorisations et enregistrements d'exploitations de carrières délivrés en application du présent titre doivent être compatibles avec ce schéma.
- 153 « III. – Le schéma régional des carrières prend en compte le schéma régional de cohérence écologique et précise les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que sa mise en œuvre est susceptible d'entraîner.
- 154 « Le schéma régional des carrières doit être compatible ou rendu compatible dans un délai de trois ans avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux, s'ils existent.
- 155 « Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans d'occupation des sols ou les cartes communales prennent en compte les schémas régionaux des carrières, le cas échéant dans un délai de trois ans après la publication de ces schémas lorsque ces derniers leur sont postérieurs.

- 156 « IV. – Toutefois, les schémas départementaux des carrières continuent à être régis par le présent article, dans sa rédaction antérieure à la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, jusqu'à l'adoption d'un schéma régional des carrières, qui au plus tard doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier suivant la date de publication de la même loi.
- 157 « En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon, ce délai est porté à dix ans. »
- 158 V. – Le code de commerce est ainsi modifié :
- 159 1° L'article L.752-1 est ainsi modifié :
- 160 a) Au début du premier alinéa, la mention : « I. – » est supprimée ;
- 161 b) Le II est remplacé par un 7° et trois alinéas ainsi rédigés :
- 162 « 7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.
- 163 « Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.
- 164 « Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.
- 165 « Un décret en Conseil d'État détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'État dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations. » ;
- 166 2° L'article L.752-3 est complété par un III ainsi rédigé :
- 167 « III. – Au sens du présent code, constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes. » ;
- 168 2° bis À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L.752-4, les mots : « de coopération intercommunale ou du syndicat mixte visé aux articles L.122-4 et L.122-4-1 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « prévu à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme » ;
- 169 3° À l'article L.752-5, après le mot : « détail, », sont insérés les mots : « ou points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile, » ;
- 170 4° Au dernier alinéa de l'article L.752-15, après le mot : « détail, », sont insérés les mots : « ou pour la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile » ;
- 171 5° La section 2 du chapitre II du titre V du livre VII est complétée par un article L.752-16 ainsi rétabli :
- 172 « Art. L.752-16. – Pour les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L.752-3, l'autorisation est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises. » ;
- 173 6° L'article L.752-23 est ainsi modifié :
- 174 a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 175 « Il en est de même en ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L.752-3 lorsque les agents habilités constatent l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé. » ;
- 176 b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 177 « En ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au troisième alinéa du présent article est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L.752-16. » ;
- 178 c) (*nouveau*) Au troisième alinéa, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième ».
- 179 VI à VIII, VIII *bis* et IX. – (*Non modifiés*)
- Mme la présidente.** L'amendement n° 41, présenté par Mmes Cukierman et Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :
- Après l'alinéa 13
- Insérer un alinéa ainsi rédigé :
- « 11° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durable.
- La parole est à Mme Mireille Schurch.
- Mme Mireille Schurch.** Il est défendu.
- Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?
- M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Défavorable.
- Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?
- Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable.
- Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 41. (*L'amendement n'est pas adopté.*)
- Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.
- L'amendement n° 140 est présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

L'amendement n° 213 rectifié est présenté par Mme Lamure, MM. Lenoir, César, Bizet, Revet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les chartes départementales relatives à l'agriculture et l'urbanisme.

La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 140.

M. Joël Labbé. La défense de cet amendement vaudra également pour l'amendement n° 141.

Tout plaide pour que les documents, plans, programmes qui orientent les politiques agricoles du territoire soient pris en compte dans le processus d'élaboration des schémas de cohérence territoriale, les SCOT.

Si nous voulons répondre aux besoins d'un bassin de vie, nous devons trouver une articulation entre, d'une part, stratégie territoriale et de filière et, d'autre part, stratégie de développement urbain et périurbain. Or l'agriculture est partie intégrante de la stratégie territoriale.

On me rétorque sans cesse qu'un document d'urbanisme n'a pas vocation à orienter l'agriculture des territoires et n'a pas – du moins pas encore – de valeur prospective.

Pour notre part, nous assignons aux documents d'urbanisme des objectifs de protection et de préservation des terres agricoles.

En effet, comment peut-on penser la protection de ces dernières sans prendre en compte les orientations agricoles du territoire? Qui veut protéger les terres agricoles ne peut s'exonérer d'un certain nombre de questions : quels besoins exprimer, d'une part, en surface, et d'autre part, en types de production? Quel est l'équilibre nécessaire entre les productions? Quelles sont les contraintes de viabilité économique des exploitations et des filières? Quels sont les besoins en infrastructures et en logistique nécessaires à la structuration des nouvelles filières, notamment celles de proximité?

L'espace agricole doit redevenir aussi structurant pour le territoire qu'il l'a été par le passé.

L'agriculture est une véritable activité économique; c'est aussi une activité de proximité. Ces deux dimensions doivent trouver leur place dans les SCOT.

Mes deux amendements visent donc à prendre en compte, premièrement, les chartes départementales d'agriculture et d'urbanisme, fruits de démarches partenariales, et, deuxièmement, les plans régionaux d'agriculture durable, qui fixent les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région. C'est d'autant plus cohérent que les régions sont associées à l'élaboration des SCOT et doivent donner leur avis sur ces derniers.

Mme la présidente. La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 213 rectifié.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement concerne les chartes départementales relatives à l'agriculture et à l'urbanisme, lesquelles ont été mises en place dans chaque département avec de nombreux partenaires.

Aujourd'hui, les deux tiers du territoire sont couverts par ces chartes.

Par conséquent, il nous semble important de les intégrer parmi les documents que les SCOT doivent prendre en compte.

Mme la présidente. L'amendement n° 141, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Le plan régional d'agriculture durable.

Cet amendement a déjà été défendu.

Quel est l'avis de la commission?

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Pour ce qui concerne les amendements identiques n° 140 et 213 rectifié, le Sénat a fait le choix, en première lecture, de ne pas multiplier les documents normatifs en matière urbanistique.

On nous parle aujourd'hui d'intégrer dans les SCOT les chartes départementales relatives à l'agriculture et à l'urbanisme. Tâchons de montrer l'exemple, à l'heure où chacun se plaint de l'empilement des normes!

En outre, les chambres d'agriculture sont automatiquement consultées dans le cadre de l'élaboration des SCOT. À cette occasion, elles peuvent faire ressortir les éléments d'une charte, laquelle est un simple document d'orientation.

Dès lors, la commission émet un avis défavorable sur ces deux amendements.

J'en viens à l'amendement n° 141, qui vise à intégrer le plan régional d'agriculture durable dans les documents devant être pris en compte par le SCOT.

Comme nous vous l'avons dit en commission lorsque nous avons examiné cet amendement, le projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, qui sera examiné dans quelques semaines, traite du plan régional d'agriculture durable.

Par conséquent, il paraît plus approprié aux membres de la commission d'attendre l'examen de ce texte pour discuter de l'opportunité d'une telle disposition.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Labbé, je vous rappelle qu'à l'issue de la première lecture nous avons réussi à régler la question des parcs naturels régionaux!

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Oui!

Mme Cécile Duflot, ministre. En réalité, votre amendement soulève une question à peu près similaire : celle de la hiérarchie des documents d'urbanisme et des règles de compatibilité des documents les uns avec les autres.

Pour ma part, je reste cramponnée à l'idée que le présent texte est l'occasion de donner de la simplicité en la matière. Ne renchérissons pas sur les règles de compatibilité!

Vous n'en doutez pas, je suis favorable à toutes les dispositions qui permettent de préserver les terres agricoles. C'est l'un des grands axes du volet relatif à l'urbanisme du projet de loi, et c'est d'ailleurs à ce titre que des dispositions que vous aviez défendues en première lecture ont été adoptées à l'Assemblée nationale, ainsi que nous l'avons évoqué lors de la discussion générale.

Pour ce qui concerne la question des chartes départementales relatives à l'agriculture et à l'urbanisme, je crois vraiment que la discussion de votre proposition doit prendre place dans les échanges que nous aurons sur le schéma intégrateur, dans le cadre du prochain projet de loi relatif à la décentralisation.

En effet, les collectivités territoriales doivent aujourd'hui intégrer dans leur SCOT une multitude d'informations, ce qui pose de vraies difficultés, présente des risques juridiques considérables et constitue, parfois, un vrai casse-tête.

M. René Vandierendonck. C'est vrai !

Mme Cécile Duflot, ministre. Au demeurant, c'est la raison pour laquelle la comptabilité entre les SCOT et les PLU – et, peut-être, les PLUI... – devait être directe.

Il faut donc absolument simplifier, rationaliser, et mettre en place des outils pertinents, cohérents, que les élus peuvent s'approprier facilement. Je suis vraiment « cramponnée » à cette conviction.

Il serait très confortable, pour la ministre que je suis, de donner satisfaction – rappelez-vous le long débat que nous avons eu sur les parcs naturels régionaux ! –, d'accepter que l'on rajoute des couches supplémentaires. Certes, l'exercice est simple, mais il donne lieu ensuite à de véritables casse-têtes pour les gestionnaires de terrain.

Je partage votre objectif, monsieur Labbé, tout comme celui de Mme Lamure. Mais, si certaines dispositions s'inscrivent dans le cadre du projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, d'autres relèvent d'un schéma intégrateur qui mettra en concordance l'ensemble des éléments pesant sur un territoire et qui évitera les injonctions contradictoires adressées aux responsables chargés de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Je sollicite donc le retrait de ces amendements.

Mme la présidente. Monsieur Labbé, l'amendement n° 140 est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. J'ai entendu vos arguments, madame la ministre. Lorsque mes convictions ne sont pas très assurées sur un sujet, je lâche facilement prise.

En l'occurrence, je suis convaincu que la perméabilité des textes législatifs peut permettre d'établir des cohérences. L'objectif que je poursuis par le biais de mon amendement est d'ailleurs la mise en cohérence.

J'ai annoncé ma stratégie hier, lors de la discussion générale, car j'ai l'habitude de travailler à livre ouvert : j'attends l'examen de l'article 65 du présent projet de loi pour vous convaincre de la nécessité de prendre en compte les questions agricoles dans les réflexions précédant l'élaboration des SCOT et des documents d'urbanisme.

Je ne renie pas l'ensemble de mes arguments sur ce sujet. Même si je considère qu'ils méritaient d'être retenus, je n'y insisterai pas davantage.

Vous m'avez demandé de retirer cet amendement, madame la ministre. Je ne le ferai pas, car je veux avoir le plaisir de le voter, même si je sais qu'il sera rejeté. (*Sourires.*) Et je reviendrai à la charge demain lors de l'examen de l'article 65 !

Mme la présidente. Madame Lamure, l'amendement n° 213 rectifié est-il maintenu ?

Mme Élisabeth Lamure. Je vais le retirer au nom de la simplification, mais je tiens à saluer l'important travail d'élaboration des chartes et la grande implication à cet égard des chambres d'agriculture.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Justement !

Mme la présidente. L'amendement n° 213 rectifié est retiré.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote sur l'amendement n° 140.

M. Pierre Jarlier. Je ne peux suivre M. Labbé car, comme l'a dit Mme la ministre, il faut se « cramponner » à la simplification.

Ces amendements font courir un double risque : complexifier encore le système et, surtout, mettre en cause la sécurité juridique.

On le sait, les SCOT sont fragiles. Or l'annulation d'un SCOT a pour conséquence de figer un territoire pendant trois ou quatre ans.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Dix ans !

M. Pierre Jarlier. On peut comprendre les objectifs de M. Labbé et de Mme Lamure : prendre en compte les chartes départementales relatives à l'agriculture, l'aménagement du territoire, le développement rural et l'activité agricole. Mais laissons chacun à sa place !

Le SCOT ayant des conséquences très importantes sur le droit des sols, ne prenons aucun risque !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 140.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 141.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 242 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 43 et 44

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéas 107 à 110

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Nous avons longuement débattu de cette question en première lecture ; je serai donc bref.

Mme la ministre avait alors qualifié la nécessité de créer des schémas de secteur de « légende », non pas urbaine, mais « montagnarde », et nous avait expliqué que l'on pouvait tout à fait se passer de ces documents qui compliquaient inutilement les choses.

J'avoue que je ne comprends pas pourquoi il serait plus compliqué de délimiter clairement des schémas de secteur que de les supprimer, mais je ne demande qu'à être convaincu...

Si l'on peut adapter les règles d'urbanisme à certaines zones sans schémas de secteur, alors passons-nous en ! Il me semblait, pour ma part, qu'ils étaient plus clairs et faciles à manipuler que le SCOT, outil beaucoup plus lourd.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Pierre-Yves Collombat vient de le dire, nous en avons déjà débattu lors de la première lecture, et Mme la ministre avait alors effectivement qualifié de « légende » la nécessité de rétablir les schémas de secteur, lesquels pourraient compliquer, nous avait-elle expliqué, la création d'unités touristiques nouvelles.

Elle avait également argué que l'on pourrait obtenir les mêmes résultats en révisant le SCOT qu'en ayant recours au schéma de secteur.

Par cohérence avec l'avis donné en première lecture, la commission émet de nouveau un avis défavorable, mais souhaite entendre l'argumentaire de Mme la ministre sur ce sujet.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Puisque M. Collombat souhaite que je conte encore une fois cette légende montagnarde, je m'exécute avec plaisir. *(Sourires.)*

Je ne sais combien de personnes suivent notre débat à cette heure tardive, mais je dois dire que nous atteignons des sommets pour ce qui concerne les mérites comparés des documents d'urbanisme et leur incidence sur les unités touristiques nouvelles.

Je le répète, il est aussi compliqué – ou aussi simple ! – de modifier un schéma de secteur qu'un SCOT : la procédure est la même et il n'y a aucune différence entre les deux documents en termes d'impact sur les unités touristiques nouvelles.

Par ailleurs, monsieur le sénateur, votre amendement pose d'autres problèmes, dont je suis certaine que vous allez convenir.

Tout d'abord, dans un souci de simplification, nous n'allons rien modifier aux schémas de secteur actuels ou en cours d'élaboration. L'incidence de cette disposition est donc nulle sur les documents existants ; c'est une décision pour le futur.

Ensuite, l'amendement n° 242 rectifié tend à supprimer la disposition qui permet, sous certaines conditions, aux schémas de secteur d'évoluer simplement vers des PLU intercommunaux, mesure de simplification qui pourra être utilisée par les collectivités locales souhaitant justement faire évoluer leurs schémas de secteur.

Il vise également à supprimer – mais sans doute est-ce une erreur de votre part ? –, l'abrogation de l'article L. 122-1-12 du code de l'urbanisme relatif à la hiérarchie des normes qui est justifiée par la nouvelle rédaction de l'article L. 111-1-1 du même code.

J'y insiste, la modification des schémas de secteur n'est aucunement plus simple que celle des SCOT, la procédure est identique dans les deux cas et il n'y a aucune différence entre ces documents en termes d'incidence sur les unités touristiques nouvelles.

Compte tenu des effets induits de votre amendement, monsieur le sénateur, un retrait me semblerait plus sage.

Mme la présidente. Monsieur Collombat, l'amendement n° 242 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre-Yves Collombat. Je me rends. *(Sourires.)*

Mme la présidente. L'amendement n° 242 rectifié est retiré.

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Mes chers collègues, afin que nous puissions achever l'examen de l'article 58 et de l'amendement de M. Kaltenbach tendant à insérer un article additionnel après cet article, je vous demande de faire preuve de concision en présentant vos amendements. Ainsi ne nous restera-t-il plus, demain, qu'à examiner les articles réservés.

Mme la présidente. L'amendement n° 353, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéas 45 et 46

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Cet amendement a pour objet de supprimer des dispositions relevant de la réforme de l'urbanisme commercial, suppression que nous avons oublié d'effectuer lors des travaux de la commission.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 353.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 54, présenté par M. Dubois, Mme Férat et MM. Merceron et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 56

Remplacer les mots :

quinze mille

par les mots :

cinquante mille

Cet amendement n'est pas soutenu.

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

L'amendement n° 55, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et MM. Amoudry et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéas 59 à 61

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L. 122-2-1. – Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du III de l'article L. 122-2, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale

dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite. » ;

La parole est à M. Henri Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. Pour éviter que tous les terrains des communes rurales ne soient « gelés » à toute urbanisation, cet amendement a pour objet de revenir au droit existant en matière de dérogation aux règles d'urbanisation en l'absence de SCOT.

Le texte proposé pour l'article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme dans le projet de loi est en effet beaucoup plus dur que le droit en vigueur. Il dispose : « La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. » Cela nous paraît par trop contraignant.

Cet amendement tend donc à rétablir la rédaction du quatrième alinéa de l'actuel article L. 122-2 du code précité.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Comme en première lecture, l'avis est défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 55.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 138, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 59, première phrase

Après le mot :

avis

insérer le mot :

conforme

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Voilà trois mois, lors de la révision de mon PLU, je suis passé devant la commission départementale de consommation des espaces agricoles, la CDCEA. J'ai alors dû prouver les raisons de l'artificialisation prévue, et je m'en suis sorti avec les félicitations du jury ! *(Sourires. - Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)*

Ne l'oublions pas, en sept ans, la superficie des terres agricoles a fortement baissé dans nos départements !

Cela étant, on peut toujours simplifier, mais je trouve dommage que l'on supprime le passage obligatoire devant la CDCEA.

Si M. le rapporteur et Mme la ministre me demandent de retirer cet amendement, je ne le ferai pas, mais j'en retirerai certains autres. *(Nouveaux sourires.)*

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. L'amendement n° 138 vise à prévoir un avis conforme de la CDCEA, au lieu d'un avis simple, qui a la préférence de la commission. C'est pourquoi celle-ci est y défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. En l'occurrence, un retrait serait justifié.

Je me suis en effet engagée, au nom du Gouvernement, à ce que les questions relatives au rôle de la CDCEA, à la modification de sa composition et à l'avis conforme soient traitées dans le cadre du projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. C'est fait : un avis conforme sera requis dans les territoires particulièrement fragiles. Le présent amendement est donc satisfait.

Je connais un député qui ne retire pas ses amendements quand on lui demande de le faire, et les retire quand on ne le lui demande pas.

Je vais tenter cette stratégie : je ne vous demande pas de retirer cet amendement, monsieur Labbé, mais j'espère néanmoins que vous le ferez ! *(Sourires. - Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)*

Mme la présidente. Monsieur Labbé, l'amendement n° 138 est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Non, madame la présidente, je le retire.

L'amendement n° 138 est retiré.

L'amendement n° 149, présenté par MM. César, Bizet et Revet, est ainsi libellé :

Alinéa 60

Après le mot :

avis

insérer les mots :

de la chambre d'agriculture et

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 139, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 63

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement est défendu, madame la présidente !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Défavorable !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La suppression de la mention de la CDCEA à l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme tient uniquement au fait qu'elle n'était pas judicieuse à cet emplacement. Elle l'est en revanche à l'article L. 122-8.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. Joël Labbé. Je retire mon amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 139 est retiré.

L'amendement n° 282, présenté par M. Vandierendonck, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 83

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, prévu à l'article L. 122-7, a eu lieu avant l'extension du périmètre, le projet de schéma de cohérence territoriale peut être arrêté et approuvé selon les dispositions précédant l'extension dudit périmètre. Le projet peut être arrêté et approuvé selon les dispositions précédant l'extension dudit périmètre par l'établissement public mentionné aux a et b de l'article L. 122-4 dont les statuts n'auraient pas encore été modifiés suite à l'intégration d'une ou plusieurs communes ou d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale.

« L'article L. 122-2 ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale intégrant le périmètre. » ;

La parole est à M. René Vandierendonck.

M. René Vandierendonck. Avant de retirer cet amendement et connaissant le pragmatisme de Mme la ministre, je souhaite que me soit confirmée la précision suivante.

Quand les périmètres des intercommunalités membres d'un syndicat mixte s'étendent, il est possible de poursuivre, dès qu'un projet d'aménagement et de développement durable est approuvé dans l'ancien périmètre, la procédure d'élaboration du SCOT sur le périmètre initial sans avoir à reprendre toutes les démarches. En d'autres termes, la vitesse du train n'est pas fonction du wagon le moins rapide ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Défavorable !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, j'ai un argumentaire très précis à l'intention de l'éminent membre de la commission des lois du Sénat que vous êtes. Votre préoccupation est de permettre aux SCOT en cours d'élaboration d'être finalisés sur le périmètre précédant l'extension du périmètre de l'établissement public du SCOT.

Toutefois, cette position ne me paraît pas judicieuse pour deux raisons.

D'une part, il me semble pertinent de permettre aux communes ou aux EPCI entrant de prendre position sur le SCOT qui a vocation à leur être appliqué, ces questions étant en tout état de cause régies par le droit de l'intercommunalité.

D'autre part, le projet de loi prévoit dans la rédaction proposée pour l'article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme les possibilités de dérogation à la règle d'urbanisation limitée posée à l'article L. 122-2 du même code. Ainsi, les communes et les EPCI qui se retireront d'un périmètre de SCOT applicable pour intégrer un nouveau périmètre de SCOT pourront solliciter cette dérogation, qui sera accordée par l'établissement public du SCOT d'accueil jusqu'au 31 décembre 2016, puis, à compter de cette date, par l'établissement public du SCOT d'accueil et le préfet.

Cette réponse devrait vous conduire à retirer cet amendement, monsieur le sénateur, et avec conviction !

M. René Vandierendonck. De façon enthousiaste, je le retire ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 282 est retiré.

L'amendement n° 72 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 85

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les communes et établissements publics de coopération intercommunale qui se retirent d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable pour intégrer un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale peuvent, jusqu'à l'approbation de la révision ou de la modification du schéma de cohérence territoriale couvrant l'intégralité du périmètre, obtenir une dérogation aux dispositions de l'article L. 122-2 dans les conditions prévues par le quatrième alinéa de cet article.

L'amendement n° 73 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 94

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les communes et établissements publics de coopération intercommunale qui se retirent d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable pour intégrer un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale peuvent, jusqu'à l'approbation de la révision ou de la modification du schéma de cohérence territoriale couvrant l'intégralité du périmètre, obtenir une dérogation aux dispositions de l'article L. 122-2 dans les conditions prévues par le quatrième alinéa de cet article.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour défendre ces deux amendements.

M. Pierre Jarlier. Ces deux amendements ont un objet identique, mais portent respectivement sur l'alinéa 85 et l'alinéa 94 de l'article 58. Il s'agit de prévoir que l'établissement public du SCOT dont relève désormais l'EPCI qui est sorti d'un périmètre de SCOT pour entrer dans un autre périmètre puisse accorder des dérogations nécessaires, dès lors qu'il aura vérifié que les projets faisant l'objet de ces dérogations ne sont pas incompatibles avec son SCOT.

Il ne paraît pas utile que ce soit le préfet qui décide ces dérogations, alors même que, d'une part, la communauté a fait l'effort d'élaborer initialement un SCOT et que, d'autre part, elle intègre un autre périmètre. Cette compétence doit incomber au président ou au responsable du SCOT dans lequel l'EPCI va rentrer.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Monsieur Jarlier, je vous rappelle que nous avons adopté lors de la première lecture et sur mon initiative un amendement visant à permettre de déroger à la règle pendant six ans, en cas de changement de périmètre intercommunal.

Par conséquent, je considère que vos amendements sont satisfaits et j'émet, au nom de la commission, un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je fais le lien avec ce que j'ai répondu tout à l'heure à M. Vandierendonck. Dans la mesure où il y a une date pour la couverture du SCOT, il est légitime que le préfet intervienne si cette date n'est pas respectée. Néanmoins, il s'agit là d'une disposition à titre conservatoire qui, je l'espère, restera théorique : l'ensemble du territoire sera couvert par des SCOT et ce sera donc bien l'établissement public du SCOT qui gèrera cette question.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces deux amendements.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 72 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 73 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 142, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 105

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le deuxième alinéa de l'article L. 122-6-2 est ainsi rédigé :

« Le président de l'établissement public, ou son représentant, peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements, y compris des collectivités territoriales des États limitrophes ainsi que les syndicats professionnels agricoles à vocation générale représentatifs à l'échelle régionale et les organisations nationales de développement agricole et rural. »

L'amendement n° 143, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 105

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 122-7 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce débat associe les organismes ou associations consultées au titre de l'article L. 122-6-2. »

La parole est à M. Joël Labbé, pour défendre ces deux amendements.

M. Joël Labbé. Dans la mesure où ces deux amendements vont un peu loin par rapport au débat que nous avons eu tout à l'heure, je les retire avant même que nous en discutions !

Mme la présidente. Les amendements n° 142 et 143 sont retirés.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 150 est présenté par MM. César, Bizet et Revet.

L'amendement n° 195 rectifié *bis* est présenté par Mme Gourault et MM. Jarlier et Capocanellas.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 162

Remplacer le mot :

organisé

par les mots :

construit ou conçu

L'amendement n° 150 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 195 rectifié *bis*.

M. Pierre Jarlier. La soumission à autorisation d'exploitation commerciale des points de retrait d'achats au détail organisés pour l'accès en automobile est, selon la rédaction actuelle du projet de loi, source d'ambiguïté et pourrait concerner des points de retrait ponctuels. Il en est ainsi des points de retrait de produits agricoles, transformés ou non, localisés dans des locaux utilisés ponctuellement pour cet usage. Il est en effet fréquent que des producteurs agricoles utilisent une ou plusieurs fois par semaine des locaux mis à disposition par une collectivité, une coopérative, ou encore un lycée agricole.

Il importe donc d'apporter la précision rédactionnelle nécessaire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. J'avoue ne pas bien comprendre la portée de cet amendement.

Mon cher collègue, vous souhaitez remplacer le mot « organisé » par les mots « construit ou conçu ». Pierre-Yves Collombat ne me démentirait pas : c'est presque une querelle sémantique !

M. Pierre-Yves Collombat. C'est très important !

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Ce qui importe, c'est de faire figurer dans la loi le caractère permanent du dispositif. Les termes employés n'ont à mes yeux que peu d'incidence et, à tout prendre, je préfère la rédaction initiale.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement demande le retrait de cet amendement, dont l'adoption aboutirait à la fragilisation du dispositif.

Le mot « organisé » a été choisi à dessein pour ne pas créer une trappe qui permettrait à d'autres types d'installations commerciales d'entrer dans le mécanisme conçu pour les seuls *drives* fermiers, c'est-à-dire les points de distribution par des exploitants agricoles de leur production.

La rédaction du projet de loi me semble beaucoup plus équilibrée et pertinente que celle que vous proposez et satisfait mieux l'objectif que vous poursuivez, monsieur Jarlier.

Par conséquent, le Gouvernement vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

Mme la présidente. Monsieur Jarlier, l'amendement n° 195 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Pierre Jarlier. Non, je le retire, madame la présidente.

L'enjeu est le suivant : préciser qu'aucune autorisation pour ce type d'équipement n'est nécessaire quand il s'agit d'utilisations ponctuelles. Si vous pouviez nous le confirmer, madame la ministre, cela devrait satisfaire le monde agricole.

Mme Cécile Duflot, ministre. Oui !

Mme la présidente. L'amendement n° 195 rectifié *bis* est retiré.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 155 rectifié *bis*, présenté par Mme Primas, M. Lenoir, Mme Lamure, MM. César, G. Larcher et Gournac et Mme Duchêne, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 163

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile, pour laquelle la demande de permis de construire, ou la déclaration préalable, a été déposée avant la date d'entrée en vigueur de la loi n°... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Nous sommes tout à fait d'accord pour que les *drives* soient soumis à autorisation. En revanche, la question se pose pour les projets de création ou d'extension de *drives* en cours d'instruction au moment où sera promulguée la loi. À nos yeux, ils doivent échapper à cette autorisation. Cet amendement vise donc à apporter une sécurité juridique.

Cependant, à la lecture de l'amendement déposé par le Gouvernement, il me semble que je peux obtenir satisfaction.

Mme la présidente. L'amendement n° 359 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 178

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Par dérogation aux dispositions du 7° de l'article L.752-1 du code de commerce, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés à ce 7° pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Si les dispositions relatives aux *drives* figurent dans le présent projet de loi et non dans celui que Sylvia Pinel vous présentera bientôt, mesdames, messieurs les sénateurs, c'est pour répondre à une situation d'urgence. En effet, un certain nombre d'élus sont confrontés à des difficultés face à des permis de construire pour des hangars qui se retrouvent être des *drives*.

Contrairement à que vous souhaitez, madame la sénatrice, et c'est pourquoi le Gouvernement est défavorable à votre amendement, il s'agit de rendre ces dispositions effectives le plus rapidement possible, c'est-à-dire dès la promulgation de ce texte. Il s'agit d'éviter de créer une trappe qui ferait basculer ces projets dans une sorte de faille spatio-temporelle.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Au regard des explications que vient de fournir Mme la ministre, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 155 rectifié *bis* et un avis très favorable sur l'amendement n° 359 rectifié.

Mme la présidente. La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote sur l'amendement n° 155 rectifié *bis*.

Mme Élisabeth Lamure. Madame le ministre, je ne suis pas sûre d'avoir très bien compris votre propos. Est-ce à dire que les opérations qui auront bénéficié d'un permis, même tacite, ne seront pas soumises à autorisation ?

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Toutes les demandes en cours devront être redéposées afin d'être examinées en fonction de la future loi. Mais au nom du principe de non-rétroactivité de la loi, les autorisations à ce jour délivrées ne seront pas remises en cause. Par conséquent, le permis dont disposent déjà certaines installations reste valable. D'une certaine façon, l'amendement du Gouvernement est plus strict que le vôtre.

Mme Élisabeth Lamure. Dans ces conditions, je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 155 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 359 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 58, modifié.

(L'article 58 est adopté.)

Article additionnel après l'article 58

Mme la présidente. L'amendement n° 230, présenté par MM. Kaltenbach, Delebarre et D. Bailly, Mmes Klès et Tasca et MM. Teston et Vincent, est ainsi libellé :

Après l'article 58

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité remet au Gouvernement et au Parlement, au plus tard le 1^{er} janvier 2015, un rapport recensant, d'une part, la localisation et le métrage des lignes haute ou très haute tension surplombant des constructions recevant du public qui accueillent des personnes sensibles et fournissant, d'autre part, une évaluation du coût de déplacement ou d'enfouissement de ces lignes sur chacun des sites concernés.

La parole est à M. Philippe Kaltenbach.

M. Philippe Kaltenbach. Dans un avis de 2010, l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail, l'AFSSET, a préconisé de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées aux lignes à haute tension.

Elle a recommandé la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions recevant du public dit « sensible » – hôpitaux, maternités, écoles, crèches, etc. – d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension et, corrélativement, l'éloignement des nouvelles lignes de ces lieux. Cette zone d'exclusion pourra toutefois être réduite en cas d'enfouissement.

Dans son rapport n° 506 publié en 2010, l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques a relayé cette préconisation de l'AFSSET, et a recommandé, à chaque fois que cela est possible pour un coût raisonnable, de ne pas accroître le nombre d'enfants âgés de zéro à six ans et à naître susceptibles d'être exposés à des champs supérieurs à 0,4 uT en moyenne.

On constate donc que les élus locaux sont fortement encouragés à ne plus construire de maternités, d'écoles ou de crèches sous les lignes à haute tension. J'ajoute que, de plus en plus, Réseau de transport d'électricité, RTE, donne des avis défavorables lorsque des permis de constructions situées directement sous des lignes à haute tension sont déposés.

Je me félicite bien entendu de ces préconisations.

Toutefois, la question demeure pour les bâtiments existants. Aujourd'hui, des écoles, des hôpitaux et des maternités sont situés sous des lignes à haute tension.

Ainsi, dans ma commune, Clamart, une maternité qui voit naître 3 000 enfants chaque année est longée par une ligne à haute tension, et un collège se situe également sous cette ligne.

Je m'interroge aujourd'hui sur les moyens de faire avancer ce dossier. Je proposerais volontiers que RTE enfouisse, dans un délai raisonnable, toutes ces lignes, mais, au vu des coûts et des difficultés que cela pourrait engendrer, il me semble préférable qu'un rapport précis soit dans un premier temps établi sur le nombre de sites sensibles qui sont aujourd'hui survolés, et que RTE fasse une estimation du coût que l'enfouissement de ces lignes pourrait représenter. Le débat pourrait ensuite s'engager sur la base de ces éléments.

J'avais déjà effectué la même proposition de remise d'un rapport, au mois de décembre 2011, lors de l'examen par la Haute Assemblée du projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, à travers un amendement similaire, qui avait été adopté. Toutefois, la navette parlementaire s'est interrompue sur ce texte à la suite de l'alternance de mai 2012.

Je saisis donc l'occasion de ce nouveau véhicule législatif pour réitérer cette proposition de rapport, que RTE pourrait établir avant le 1^{er} janvier 2015, et qui serait ensuite susceptible d'éclairer un débat sur la manière dont nous pourrions, sur la durée, traiter le problème des bâtiments qui sont aujourd'hui situés sous des lignes à haute tension et qui accueillent des publics sensibles.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Comme en première lecture, la commission a considéré que cet amendement n'avait pas sa place dans le projet de loi ALUR.

Elle a toutefois reconnu la pertinence des préoccupations exprimées par Philippe Kaltenbach s'agissant de l'existence de lignes à haute tension aériennes à proximité de lieux où se trouvent, notamment, des enfants.

Elle a donc émis un avis défavorable sur cet amendement, mais Mme la ministre pourra peut-être vous apporter d'autres réponses, mon cher collègue.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. J'entends la position de principe de M. le rapporteur, qui ne souhaite pas ajouter un élément complémentaire à un projet de loi déjà très dense.

Toutefois, la proposition formulée se limite à la remise d'un rapport au ministère. Un tel rapport me semble utile. Il touche de surcroît très directement aux questions d'aménagement et d'urbanisme, et le problème évoqué a des incidences sur les collectivités concernées.

Le Gouvernement émet donc un avis favorable sur cet amendement.

M. Philippe Kaltenbach. Merci, madame la ministre !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 230.
(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 58.

Article 58 ter
(Non modifié)

Les établissements publics mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme dont les périmètres sont contigus peuvent s'engager dans une démarche « inter-SCOT » afin d'assurer la cohérence des projets stratégiques d'aménagement et de développement équilibré inscrits dans leurs schémas de cohérence territoriale ainsi que la complémentarité des objectifs et orientations sur des enjeux communs pour l'équilibre de leurs territoires. – (Adopté.)

Mme la présidente. Mes chers collègues, comme l'avait souhaité M. le président de la commission, nous sommes parvenus au terme de l'examen du chapitre 1^{er} du titre IV du projet de loi.

Au cours de la journée, nous avons examiné 234 amendements ; il en reste 97. Nous avons bien travaillé !

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

11

ORDRE DU JOUR

Mme la présidente. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, vendredi 31 janvier 2014, à neuf heures trente, à quatorze heures trente et le soir :

Suite de la deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 294, 2013-2014) ;

Rapport de MM. Claude Dilain et Claude Bérît-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n° 307, 2013-2014) ;

Texte de la commission (n° 308, 2013-2014) ;

Avis de M. René Vandierendonck, fait au nom de la commission des lois (n° 301, 2013-2014).

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le vendredi 31 janvier 2014, à zéro heure vingt.)

Le Directeur du Compte rendu intégral

FRANÇOISE WIART

ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	
03	Compte rendu..... 1 an	203,70
33	Questions..... 1 an	150,80
	DÉBATS DU SÉNAT	
05	Compte rendu..... 1 an	183,10
35	Questions..... 1 an	109,40
85	Table compte rendu..... 1 an	38,70

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 17 décembre 2013 publié au *Journal officiel* du 19 décembre 2013

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15
Standard : **01-40-58-75-00** – Accueil commercial : **01-40-15-70-10** – Télécopie abonnement : **01-40-15-72-75**

Prix du numéro : 3,80 €