

**JEUDI 24 OCTOBRE 2013**

**Accès au logement et urbanisme rénové (*Suite*)**

## SOMMAIRE

<b>DÉPÔT DE RAPPORTS .....</b>	<b>1</b>
<b>PUBLICATION DU RAPPORT D'UNE COMMISSION D'ENQUÊTE .....</b>	<b>1</b>
<b>ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Suite) .....</b>	<b>1</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>1</b>
ARTICLE 8 (Suite)	1
ARTICLE 9	10
M. Thani Mohamed Soilihi	10
ARTICLE 10 A	14
ARTICLE ADDITIONNEL	15
ARTICLE 10	15
<b>POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE EUROPÉENNE (Questions cribles) .....</b>	<b>16</b>
M. Jean-Pierre Vial	16
M. Philippe Martin, ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie	16
M. Aymeri de Montesquiou	16
M. Michel Teston	17
Mme Mireille Schurch	17
Mme Annie David	17
M. Ronan Dantec	17
M. Raymond Vall	17
M. Jean-Claude Lenoir	18
M. Roland Courteau	18
M. Jean-François Husson	18
<b>AVIS SUR UNE NOMINATION (Résultat) .....</b>	<b>19</b>
<b>ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Suite) .....</b>	<b>19</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>19</b>
ARTICLE 10 (Suite)	19
ARTICLE 11	22
ARTICLE 11 BIS	22
Mme Mireille Schurch	22
ARTICLE ADDITIONNEL	22
ARTICLE 12	23
ARTICLES ADDITIONNELS	24
ARTICLE 14	25
ARTICLE 15	27
ARTICLE 16 TER	27
ARTICLE 17	28
ARTICLE 18	28
ARTICLE 19	30

ARTICLES ADDITIONNELS	31
ARTICLE 21	32
ARTICLES ADDITIONNELS	33
ARTICLE 22	35
<b>MISSION COMMUNE D'INFORMATION (Demande de création) .....</b>	<b>36</b>
<b>ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Suite) .....</b>	<b>36</b>
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	36
ARTICLE 22 (Suite)	36
ARTICLES ADDITIONNELS	38
ARTICLE 22 BIS A	38
ARTICLE ADDITIONNEL	39
ARTICLE 22 BIS	39
ARTICLE 23	40
ARTICLE 25	41
M. Félix Desplan	41
ARTICLE 26	44
ARTICLES ADDITIONNELS	51
ARTICLE 27	52
ARTICLE 28	53
ARTICLES ADDITIONNELS	55
ARTICLE 29	56
ARTICLE 30	56
ARTICLE 31	57
ARTICLE ADDITIONNEL	57
ARTICLE 32	58
ARTICLE 35	58
ARTICLE 38	59
ARTICLE 41	59
ARTICLE 41 BIS	59
ARTICLE 43	59
ARTICLE 46 QUATER	60

## SÉANCE du jeudi 24 octobre 2013

15<sup>e</sup> séance de la session ordinaire 2013-2014

PRÉSIDENTE DE M. JEAN-CLAUDE CARLE,  
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :  
M. ALAIN DUFAUT, M. JEAN-FRANÇOIS HUMBERT.

*La séance est ouverte à 9 h 30.*

*Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu analytique, est adopté sous les réserves d'usage.*

### Dépôt de rapports

**M. le président.** – M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre le rapport sur le financement des établissements de santé, établi en application de l'article L. 162-22-19 du code de la sécurité sociale, le rapport du Fonds de modernisation des établissements de santé publics et privés, établi en application de l'article 40 de la loi du 23 décembre 2000 de financement de la sécurité sociale pour 2001 et le rapport dressant le bilan de l'expérimentation d'une autorisation temporaire d'utilisation, établi en application de l'article 24 de la loi du 29 décembre 2011 relative au renforcement de la sécurité sanitaire du médicament et des produits de santé.

Ils ont été transmis à la commission des affaires sociales.

### Publication du rapport d'une commission d'enquête

**M. le président.** – J'informe le Sénat que, ce matin, a expiré le délai de six jours nets pendant lequel pouvait être formulée la demande de constitution du Sénat en comité secret sur la publication du rapport fait au nom de la commission d'enquête sur le rôle des banques et acteurs financiers dans l'évasion des ressources financières en ses conséquences fiscales et sur les équilibres économiques ainsi que sur l'efficacité du dispositif législatif, juridique et administratif destiné à la combattre, créée le 17 avril 2013, à l'initiative du groupe CRC, en application de l'article 6 *bis* du Règlement.

En conséquence, ce rapport a été publié ce matin sous le n° 87.

Mme la ministre Duflot a un quart d'heure de retard. Je vais suspendre la séance le temps qu'elle nous rejoigne.

*La séance, suspendue à 9 h 35, reprend 9 h 45.*

### Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Discussion des articles (Suite)

#### ARTICLE 8 (Suite)

**M. le président.** – Amendement n°348 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

I. – Alinéa 1

Après les mots :

d'impayés de loyer

insérer les mots :

résultant d'accidents de la vie, tels que notamment chômage, décès du locataire

II. – Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Un décret en Conseil d'État détermine les risques couverts par la garantie.

**Mme Élisabeth Lamure.** – La garantie universelle des loyers risque de déresponsabiliser les acteurs. Quel locataire continuera à payer son loyer couvert par la GUL ? Quel propriétaire vérifiera la solvabilité de son candidat locataire ? Quel administrateur de biens fera les diligences nécessaires avant la signature du bail ? Le coût de la GUL sera rapidement hors de contrôle ; elle doit être cantonnée à des risques indépendants de la volonté des locataires.

**M. le président.** – Amendement n°84 rectifié, présenté par MM. Guerriau et Marseille.

Alinéa 1

Compléter cet alinéa par trois phrases ainsi rédigées :

La garantie universelle n'est pas déclenchée sur la base d'un montant minimal mais sur l'équivalent de plusieurs montants du loyer défini dans le bail. La garantie démarre à partir de cinq mois minimum de loyer impayés pour les propriétaires de plusieurs biens ou de deux mois minimum de loyers impayés pour les propriétaires micro foncier payant leur appartement locatif à crédit. Le bail ainsi que les quittances de loyer

doivent être présentés et fournis à l'organisme qui gère la garantie universelle.

**M. Joël Guerriau.** – Madame Duflot, vous êtes arrivée à une faible allure ce matin... (*Sourires*) Avec cet amendement, nous éviterons les fraudes et les situations complexes en encadrant le déclenchement de la GUL.

**M. le président.** – Amendement n°665 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

I. - Alinéa 3

Supprimer le mot :

exclusif

II. - Alinéa 5

Rédiger ainsi cet alinéa :

En sont exclus les contrats de location des logements défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et appartenant ou gérés par les organismes d'habitation à loyers modérés mentionnés à ce même article ou par les sociétés d'économies mixtes mentionnées à l'article L. 481-1 du même code, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant ou gérés par ces mêmes organismes et sociétés, situés en outre-mer, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

III. - Après l'alinéa 5

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

En sont également exclus les logements appartenant aux personnes morales mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et faisant l'objet, au titre d'une convention conclue avec une collectivité publique, d'un plafonnement de loyer à un niveau au plus égal au montant visé à l'article R. 391-7 du code de la construction et de l'habitation.

**M. Martial Bourquin.** – Nous entendons exclure de la GUL les logements des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte de logement social ; de même, ceux appartenant ou gérés par des organismes participant à la politique sociale du logement ayant fait l'objet d'un conventionnement social ou d'un cantonnement de loyer.

**M. le président.** – Amendement n°762, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 4

Remplacer les références :

25-2-1 et 25-2-2

par les références :

25-3 et 25-4

**M. Claude Dilain,** *rapporteur de la commission des affaires économiques.* – Amendement de coordination.

**M. le président.** – Amendement n°257 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Namy, Marseille et J.L. Dupont.

Alinéa 5

Remplacer les mots :

faisant l'objet d'une convention

par les mots :

faisant l'objet ou non d'une convention

**M. Daniel Dubois.** – Mon amendement est moins complet que celui de Mme Lienemann et qu'a présenté M. Bourquin. Il faut exclure tout le parc locatif social de la GUL. Ce serait logique, vu les missions des organismes HLM. Exclure tous les logements conventionnés n'aurait aucun sens opérationnel.

**M. le président.** – Amendement n°604 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 6, première phrase

Après le mot :

précise

insérer les mots :

les conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers,

**M. Jacques Mézard.** – Le décret doit préciser les conditions couvrant le bénéfice de la GUL.

**M. le président.** – Amendement n°6 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Brugière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler.

Alinéa 6, première phrase

Remplacer les mots :

montant minimal d'impayés

par les mots :

nombre de mois de loyers impayés

**M. Philippe Dallier.** – Mieux vaut renvoyer à un nombre de mois de loyers impayés qu'à un montant minimal. Ce serait plus compréhensible pour tous.

*L'amendement n°7 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement identique n°569 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier,

Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 6, deuxième phrase

Supprimer cette phrase.

**M. Jacques Mézard.** – Il est prévu que le montant d'aide versée au titre de la garantie est réduit ou supprimé en cas de « déclaration tardive » par le bailleur des impayés de loyers ou si le bailleur fait preuve de « négligence » dans l'exercice de ses droits. On peut s'interroger sur la notion de « déclaration tardive » alors qu'aucun délai n'a été prévu initialement.

Cette disposition laisse pour le moins perplexe : on cherche à convaincre les bailleurs de l'avantage que présente pour eux la GUL et on veut déjà les sanctionner... Et qu'entend-on au juste par « négligence » ? Un bailleur peut décider de laisser du temps ou une chance à son locataire avant de se résoudre à déclarer les impayés. *A contrario*, le bailleur pourra-t-il encore lancer une procédure d'expulsion pour impayés ?

**M. le président.** – Amendement n°570 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 6, dernière phrase

Après le mot :

également

insérer les mots :

les modalités de recouvrement des impayés ainsi que

**M. Jacques Mézard.** – Le décret devra définir les modalités de recouvrement des impayés par le Trésor public. Personne ne souhaite que la GUL déresponsabilise les locataires. Il ne s'agit pas de poursuivre les locataires en grande difficulté, qui ont besoin d'être accompagnés. Mais qu'en est-il de ceux qui pourraient retrouver meilleure fortune après une période difficile ? De ceux, certes minoritaires, qui pourraient profiter de la situation ? Je soutiendrai l'amendement du rapporteur, mais on sait ce que sont les taux de recouvrement, 13 % pour l'aide juridictionnelle... Ne nourrissons pas trop d'illusions...

**M. le président.** – Amendement n°768, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les aides octroyées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire. 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.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement précise les modes de recouvrement des impayés par le Trésor public - qui est plutôt plus efficace que d'autres -, étant entendu, madame Lamure, qu'il se charge de cette tâche à titre subrogatoire. Le propriétaire pourra toujours recourir à un huissier.

**M. le président.** – Amendement n°571 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

I. - Alinéa 7

Rédiger ainsi cet alinéa :

II. - Il est créé une mission de préfiguration de la garantie universelle des loyers dont la composition et les membres sont désignés par décret. Cette mission est chargée de préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I.

II. - Alinéas 8 à 22

Supprimer ces alinéas.

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement complète celui que j'ai défendu hier soir. Il paraît prématuré de créer une agence de la GUL. La mission de préfiguration aura précisément pour vocation de déterminer les meilleures conditions de sa mise en œuvre.

**M. le président.** – Amendement n°327 rectifié, présenté par Mme Procaccia, M. Milon, Mme Debré, M. César, Mmes Boog, Lamure et Bruguière, M. Cardoux, Mme Deroche et MM. Cambon et J. Gautier.

Alinéa 7

Après le mot :

créé

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

une mission de préfiguration de la garantie universelle des loyers dont la composition et les membres sont désignés par décret. Cette mission est chargée de préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I du présent article

**Mme Élisabeth Lamure.** – L'objet est le même : la création de l'agence est prématurée.

**M. le président.** – Amendement identique n°741 rectifié *ter*, présenté par M. Husson, Mmes Masson-Maret et Sittler et MM. Lefèvre, Cléach, Grignon, Savary, P. Leroy et Chauveau.

**M. Jean-François Husson.** – Comme d'autres collègues, notamment du RDSE, j'appelle de mes vœux une mission de préfiguration.

**M. le président.** – Amendement n°744 rectifié *bis*, présenté par MM. Husson, Milon, P. Leroy et César, Mmes Masson-Maret, Sittler et Boog, M. Lefèvre, Mmes Bruguère et Deroche et MM. Cléach, Grignon, Savary et Chauveau.

Alinéas 8 à 22

Supprimer ces alinéas.

**M. Jean-François Husson.** – Amendement de cohérence.

**M. le président.** – Amendement n°187, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 11

Compléter cet alinéa par les mots :

dont au moins un représentant des associations de consommateurs agréées au sens de l'article L. 411-1 du code de la consommation

**Mme Mireille Schurch.** – Nous entendons garantir la présence d'un représentant des associations de consommateurs agréées au sein du conseil d'administration de l'agence de la GUL. Cette présence se justifie pleinement par l'expertise de ces associations et les missions de la GUL. Ce représentant pourrait être une personnalité qualifiée.

**M. le président.** – Amendement n°9 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

Alinéa 15

Rédiger ainsi cet alinéa :

1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne ;

**M. Philippe Dallier.** – Il s'agit des ressources de la future agence. Les collectivités territoriales ont déjà fort à faire... De même il n'est pas opportun de permettre à l'agence de la GUL d'emprunter.

**M. le président.** – Amendement n°544 rectifié *ter*, présenté par MM. Savin et P. Leroy, Mme Procaccia, MM. Milon et Lefèvre et Mmes Primas, Sittler et Lamure.

Alinéa 15

Supprimer les mots :

des collectivités territoriales, de leur groupements et de leurs établissements publics

**M. Michel Savin.** – Au moment où les collectivités territoriales voient leurs dotations réduites de 1,5 milliard d'euros et sont contraintes de financer la réforme des rythmes scolaires, les faire contribuer à la GUL est une bien mauvaise idée. Elles devront augmenter les impôts locaux ou réduire leurs politiques.

*Les amendements n°s72 rectifié et 71 rectifié sont retirés.*

**M. le président.** – Amendement n°10 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Une contribution à parts égales pour les bailleurs et les locataires, proportionnée au montant du loyer ;

**M. Philippe Dallier.** – La taxe qui financera la GUL doit être proportionnée au loyer et répartie de manière équitable entre le bailleur et le locataire.

**M. le président.** – Amendement n°56 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

Alinéa 21

Rédiger ainsi cet alinéa :

*IV bis.* - Des organismes de toute nature sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers afin de vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, de traiter les déclarations d'impayés présentées par les bailleurs, de s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations logement du locataire au premier impayé. Dans un délai de deux mois suivant la déclaration d'impayé par le bailleur, l'Agence de la garantie universelle des loyers rend un avis au regard de la situation du locataire. Cet avis peut notamment décider de la mise en œuvre d'un plan de traitement social des impayés de loyers, et le cas échéant, d'accompagnement des locataires dans la recherche d'un autre logement. En l'absence d'avis rendu dans les deux mois et transmis au bailleur, ce dernier peut engager une procédure tendant à l'expulsion judiciaire du locataire.

**M. Philippe Dallier.** – La GUL ne doit pas interdire le recours à la procédure d'expulsion en cas de non réponse de l'agence.

**M. le président.** – Amendement n°572 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 21

Supprimer les mots :

de toute nature

**M. Jacques Mézard.** – L'expression « de toute nature » est pour le moins floue. Il est vrai que la mise

en œuvre opérationnelle de la GUL n'a pas été précisée.

**M. le président.** – Amendement n°603 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 21

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

À défaut d'une réponse transmise au bailleur ou de la mise en œuvre d'un plan de traitement social des impayés de loyers dans les deux mois, le bailleur peut engager une procédure tendant à l'expulsion judiciaire du locataire.

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement est dans la ligne de celui de M. Dallier. Pour que la GUL soit efficace, le dispositif doit être réactif et prévoir un délai au terme duquel le propriétaire peut recourir à une procédure d'expulsion. Disons clairement si la GUL a un effet suspensif ou non sur celle-ci. Un certain nombre de procédures sont engagées devant les tribunaux sans déboucher sur l'expulsion ; la conciliation remet souvent les choses sur les rails et c'est heureux. Mais comment tout cela s'articule-t-il ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avant toute chose, je rappelle que la commission est favorable à l'article 8.

**M. Philippe Dallier.** – On s'en doute !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Selon une enquête de 2012, 77 % des bailleurs exigent une caution solidaire. C'est l'échec de la garantie des risques locatifs (GRL) qui a conduit à imaginer la GUL. Il s'est agi pour la commission de mettre en musique la pétition de principe, comme l'a dit M. Mézard, qui nous vient de l'Assemblée nationale.

L'amendement n°337 rectifié *bis* met en place un mécanisme assurantiel obligatoire...

**M. Philippe Dallier.** – Il n'est pas obligatoire !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – ... trop favorable aux assureurs. On a vu les limites de la GRL. Et le mécanisme proposé n'est pas universel : il ne touche que les loyers inférieurs à 2 000 euros, charges comprises.

**M. Philippe Dallier.** – C'est déjà énorme !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n°337 rectifié *bis*.

L'amendement n°507 rectifié est plus charpenté, ce ne m'étonne guère car il reprend les travaux de M. Borloo qui a beaucoup travaillé ce sujet. Mais la GUL doit être un dispositif d'aide, pas d'assurance. Et les délais imposent de mettre en place rapidement une structure chargée de la préfiguration. Pour ce qui est de sa partie « traitement social », l'amendement est satisfait. Rejet. *Idem* pour l'amendement n°567

rectifié : s'il faut préciser la GUL, l'agence doit se mettre rapidement au travail.

L'amendement n°11 rectifié remet en cause l'universalité de la GUL : rejet.

L'amendement n°742 rectifié *bis* veut en rester à la GRL qui s'est révélée inefficace : avis défavorable.

Avec les amendements n°70 rectifié et 348 rectifié, qui restreignent la GUL aux impayés liés aux accidents de la vie, les propriétaires se trouveraient démunis face aux mauvais payeurs de mauvaise foi. Avis défavorable.

L'amendement n°84 rectifié soulève une question intéressante mais aux dépens des petits propriétaires qui devraient attendre plusieurs mois avant de recouvrer leurs impayés : avis défavorable.

Avis favorable à l'amendement n°665 rectifié pourvu que soit supprimé son paragraphe III. Il faudra trouver une solution pour le logement intermédiaire, mais exonérer le Scellier ou le Duflot serait aller trop loin.

L'amendement n°257 rectifié *bis* est satisfait par l'amendement n°665 rectifié.

L'amendement n°604 rectifié apporte une précision forte : favorable.

Rejet en l'état des amendements n°6 rectifié et 569 rectifié ; il faudra encore travailler le sujet.

Favorable à l'amendement n°570 qui apporte une précision utile.

Rejet des amendements n°571 rectifié, 327 rectifié, 741 rectifié *ter* et 744 rectifié *bis* : l'agence sera elle-même chargée de la préfiguration, il faut la mettre en place rapidement si on veut tenir la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Retrait de l'amendement n°187. La présence d'un représentant des locataires se justifierait davantage au sein du comité d'orientation créé au sein de l'agence. Nous en reparlerons.

Rejet des amendements n°9 rectifié et 544 rectifié *ter*, parce que les collectivités territoriales ne recouvrent pas seulement les communes et que les départements...

**M. Philippe Dallier.** – Ils ne sont pas en meilleure situation !

**M. Claude Dilain.** – ... financent déjà le Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Il y a là une logique. Il n'y a pas lieu, en outre, d'exclure la participation des employeurs à l'effort de construction, qui contribue aujourd'hui au financement de la GRL.

Défavorable à l'amendement n°10 rectifié, ainsi qu'à l'amendement n°56 rectifié.

Avis favorable à l'amendement n°572 rectifié qui apporte une précision utile. Rejet de l'amendement n°603 rectifié, par cohérence.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Navrée pour mon retard, je n'ai aucune excuse...

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Vous êtes toute pardonnée ! (*On renchérit au centre*)

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Voilà douze ans que joue la GRL. Pourquoi la démarche assurantielle ne fonctionne-t-elle pas ? Le risque sur les personnes fragiles est trop élevé. L'assureur doit lui-même s'assurer, ce qui est un peu étrange. Le coût de la réassurance est de 757 millions d'euros - sur 1,5 milliard - pour la garantie contre les catastrophes naturelles, preuve que le système assurantiel est structurellement fragile.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Ce n'est pas vrai !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Précision importante, aucune des dispositions de cette loi ne revient sur la loi de 1989 ; rien n'empêche les propriétaires de lancer les procédures prévues par elle. La GUL couvrira même une partie des frais de procédure. C'est bien plus qu'un mécanisme de financement des impayés. Défavorable aux amendements n°337 rectifié *bis* et 507 rectifié.

Monsieur Mézard, nous avons fait le choix d'améliorer cet article avec les parlementaires, de ne pas le cadenasser avant la discussion. D'où ma demande de retrait sur l'amendement n°567 rectifié ; en revanche, je serai favorable aux amendements n°604 rectifié et 570 rectifié, qui améliorent le texte. Poursuivons nos échanges, comme le souhaite le président Raoul. Le temps législatif est très long ; il faut continuer

Avis défavorable à l'amendement n°11 rectifié, comme à l'amendement n°742 rectifié *bis*, qui s'inscrit, lui aussi, dans une logique assurantielle.

Je suis favorable à l'amendement n°572 rectifié de M. Mézard parce que le partenariat public-privé associera des acteurs de toute nature : administrateurs de biens, huissiers, gestionnaires, associations... Il n'exclut personne. Nous pourrions entrer dans le débat technique sur l'euro-compatibilité des appels d'offres...

L'amendement n°70 rectifié porte sur un champ difficile à définir. Il est utile de garder un dispositif global. La garantie universelle des loyers interviendra très vite en cas de mauvaise foi ; s'il s'agit d'accidents de la vie, elle servira de filet de sécurité. Avis défavorable, ainsi qu'à l'amendement n°348 rectifié.

L'amendement n°84 rectifié propose une solution erronée. Je suis sensible à la capacité d'intervention des professionnels, afin de proposer, par exemple, un logement de surface et de loyer inférieurs à un ménage dont les revenus ont brutalement baissé. Avis défavorable.

L'amendement n°665 rectifié sort du champ de la GUL les logements des OPHLM et des SEM. Les organismes de logement social ont certes pour

mission de loger des personnes aux revenus modestes, mais aussi d'avoir une gestion locative adaptée. Il ne serait pas logique de les décharger de cette mission-ci.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Ils ne peuvent pas l'accomplir suffisamment.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Sans doute mais cela concerne l'union des HLM.

Je ne pourrais accepter cet amendement que s'il était rectifié de manière à ne pas créer de discrimination à l'encontre des personnes morales ; le mieux serait qu'il soit retiré afin d'être retravaillé d'ici la deuxième lecture.

Avis favorable à l'amendement n°762. L'amendement n°257 rectifié *bis* serait satisfait par une adoption de l'amendement n°665 rectifié. J'ai dit tout à l'heure que j'étais favorable à l'amendement n°604 rectifié.

L'amendement n°6 rectifié est contraire à la logique du dispositif. La garantie universelle des loyers vient chapeauter ce qui existe pour résoudre ce qui ne peut l'être à présent : avis défavorable. Monsieur Mézard, le système ne doit pas pallier les insuffisances ou négligences du bailleur : avis défavorable aux amendements identiques n°7 rectifié et 569 rectifié. Ne laissons pas les situations pourrir. Plus tôt on intervient, moins l'impayé est lourd.

Je répète que je suis favorable à l'amendement n° 570 rectifié, ainsi qu'à l'amendement n°768.

L'amendement n°571 rectifié risque de faire perdre du temps, alors que notre volonté politique, forte, s'appuie sur l'intelligence collective, plus riche que l'imagination d'une seule personne. Retrait. *Idem* pour les amendements n°327 rectifié, 741 rectifié *ter* et 744 rectifié *bis*.

Madame Schurch, les personnalités qualifiées sont choisies par le Gouvernement, qui sera très attentif à ce que toutes les organisations soient largement représentées. Même avis défavorable sur les amendements n°9 rectifié et 544 rectifié *ter*. Si la contribution des collectivités locales n'est pas prévue, elle ne doit pas pour autant être exclue : n'empêchons pas des interventions qui pourraient être utiles. Chaque année, le FSL est doté de 365 millions d'euros. N'excluons pas les départements d'un dispositif qui peut être moins coûteux en amont.

L'article ouvre le recours aux recettes fiscales pour financer la GUL. Cela relève de la loi de finances. Le Gouvernement réfléchit à un mode de financement qui ne repose pas sur la création d'une taxe et qui mette à égalité propriétaires et locataires. Avis défavorable à l'amendement n°10 rectifié.

Dès le premier mois d'impayé, le bailleur peut faire valoir la clause résolutoire du bail en recourant à une procédure judiciaire. La garantie universelle des loyers ne se substitue pas aux dispositions législatives en

vigueur. Avis défavorable à l'amendement n°56 rectifié. Avis favorable, je l'ai dit, à l'amendement n°572 rectifié. Le propriétaire conservera tous ses droits ; il sera davantage sécurisé par la GUL. Retrait de l'amendement n°603 rectifié.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Madame la ministre, merci d'avoir pris la peine d'argumenter aussi précisément votre réponse. Prenez acte que nous faisons une proposition alternative cohérente, celle d'une assurance obligatoire, s'appuyant sur les professionnels et le privé. Vous dites que cela ne marchera pas. Pourquoi alors nous parler d'un partenariat public-privé ? Sans revenir sur le débat d'hier, je récuse les flèches acérées que nous ont décochées certains sénateurs de la majorité.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Les flèches acérées, vous savez aussi les lancer !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Notre débat a quelque chose d'irréel : à entendre la ministre, on serait tenté de lui dire qu'elle a raison.

**M. Yannick Vaugrenard.** – C'est vrai !

**M. Philippe Dallier.** – Ce n'est pas l'avis du Conseil d'analyse économique.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Ce matin s'étale dans la presse l'avis du Conseil d'analyse économique, présidé, madame Lienemann, par le Premier ministre, que vous qualifiez donc de professeur Tournesol.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je ne parlais pas de lui !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je ne peux imaginer une volonté délibérée d'infliger un mauvais coup à Mme la ministre.

**M. Gérard Longuet.** – Dans cette majorité, c'est impensable !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Que le Premier ministre vienne expliquer devant nous pourquoi il torpille ce projet de loi.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Le président Mao a dit : « Il y a des contradictions au sein du peuple ». *(Sourires)*

**M. Philippe Dallier.** – Notre dispositif assurantiel n'empêche nullement un suivi personnalisé. Voilà la preuve que nous ne sommes pas seulement dans la critique, puisque nous proposons une autre voie. Vous faites un autre choix, nous doutons de son efficacité. Je voterai l'amendement n°337 rectifié *bis*.

*L'amendement n°337 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** – Notre amendement est assez proche...

**M. Philippe Dallier.** – Nous le sommes souvent !

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Tout contre !

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** – Nous sommes très favorables à la création de la garantie universelle des loyers. J'avais fait voter à l'unanimité du Sénat le rapprochement entre les deux types de dispositifs, et c'était contre l'avis du précédent gouvernement. Vous créez une agence administrée par l'État, avec tous les inconvénients bien connus d'une gestion étatique, coûteuse qui plus est. Nous proposons un fonds de garantie associant tous les professionnels du secteur et l'État. On peut aller vite et le mettre en place dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Je pensais obtenir une oreille plus attentive du Gouvernement. Je regrette que vous n'ayez point saisi cette occasion.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Je salue la qualité des interventions de ce débat constructif. Chacun s'écoute, cela change...

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je ne dis rien ! *(Sourires)*

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – J'ai lu sur votre visage. *(Sourires)*

Nous partageons le diagnostic : la GRL ne fonctionne pas ; il faut créer la GUL. La qualité des débats fait honneur à notre Assemblée, poursuivons ainsi. Je salue la constance du groupe centriste. M. Vanlerenberghe a rappelé le vote unanime de décembre 2011, dans le cadre du projet de loi de finances.

Oui, monsieur Mézard, le texte de l'Assemblée nationale était perfectible. Comme l'a dit Mme la ministre, nous progressons. Je souhaite que nous continuions à préciser le dispositif en séance. La commission a donné un avis favorable à quatre amendements, un du groupe socialiste et trois du président Mézard. Il faut aller plus loin, d'ici la deuxième lecture, ce qui nous laisse du temps pour travailler. Mme la ministre souhaite un travail collaboratif avec le Parlement. Je vous propose de créer un groupe de travail associant différentes sensibilités. Il y a des experts dans tous les groupes...

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Et au Conseil d'analyse économique !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – J'ai dit expert, par professeur Tournesol ! *(Sourires)*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je croyais que le Conseil d'analyse économique était présidé par le Premier ministre...

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Je poursuis. Ce groupe de travail respectera les trois objectifs de la garantie universelle des loyers : accès au logement, prévention des expulsions, sécurisation des propriétaires. Je ne doute pas qu'il aboutisse à des propositions très constructives, afin de cimenter un projet très

opérationnel. Je vous fais confiance pour votre collaboration. (*Applaudissements à gauche*)

**M. Jacques Mézard.** – Je vous ai entendu. Dans ces conditions, je souhaite une brève suspension de séance.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Place à la négociation ! (*Sourires à droite*)

*La séance, suspendue à 11 h 5, reprend à 11 h 20.*

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** – J'ai bien entendu le président Raoul. Le groupe de travail nous convient tout à fait. J'espère qu'il prendra en compte les propositions de tous les groupes. Dans l'immédiat, nous maintenons notre amendement.

*L'amendement n°507 rectifié n'est pas adopté.*

**M. Jacques Mézard.** – La suspension...

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Suspense ! (*Sourires à droite*)

**M. Jacques Mézard.** – ... n'a pas donné lieu à un quelconque marchandage. Ce n'est pas dans mes habitudes. Nous avons eu un échange au sein de notre groupe.

Je fais confiance à l'approche pragmatique du président Raoul. Je retire l'amendement. Mais ce n'est pas un chèque en vert. (*Sourires*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Un chèque en blanc ?

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – En bois vert ? Une volée ?

**M. Jacques Mézard.** – Nous ne sommes pas habitués à tant de confiance du Gouvernement envers le Parlement. J'en prends acte. L'article 8 n'en laisse pas moins un grand flou. Nous ne savons ni comment fonctionnera ce partenariat public-privé, ni comment ce sera financé

Je ne sais pas si vous savez où vous allez, madame la ministre, mais je sais que nous ne savez pas comment y aller. Je vais retirer mon amendement, faute de quoi il serait sans doute adopté et je pourrais me dire « advienne que pourra ». Tel n'est pas notre état d'esprit. Nous voulons vraiment aboutir dans l'intérêt général, tant pour les citoyens en difficulté que pour sécuriser les bailleurs. Nous faisons confiance au groupe de travail du président Raoul.

*L'amendement n°567 rectifié est retiré.*

**M. Philippe Dallier.** – Notre débat a montré que cette garantie est tout sauf universelle. (*Exclamations sur les bancs CRC*) À ressources et situations sociales équivalentes, certains en bénéficient, d'autres non. Je maintiens qu'il eût fallu la dénommer autrement.

*L'amendement n°11 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°742 rectifié bis.*

**M. Joël Guerriau.** – Madame la ministre, du flot de vos arguments, je n'ai pas perçu beaucoup d'ouverture

de votre part. Il faudra avancer pas à pas pour améliorer le dispositif. Le groupe de travail exprime bien un doute au sein même de la majorité. Cette garantie risque d'entraîner une déresponsabilisation et des coûts. Vous trouvez que la notion d'accidents de la vie n'est pas aisée à déterminer et vous prétendez que la distinction entre bonne et mauvaise foi le serait beaucoup plus ! Des éléments plus objectifs auraient pu être mis en avant. Je ne suis pas convaincu...

*L'amendement n°70 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°348 rectifié et 84 rectifié.*

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous ne retirons pas l'amendement n°665 rectifié, en dépit de vos réserves, madame la ministre, sur sa dernière partie. Nous craignons que nos collègues de l'Assemblée nationale ne tiennent pas compte de la nécessité de boucler l'engagement financier des partenaires institutionnels.

*L'amendement n°665 rectifié est adopté.*

*L'amendement n°762 est adopté.*

*L'amendement n°257 rectifié bis devient sans objet.*

*L'amendement n°604 rectifié est adopté.*

**M. Philippe Dallier.** – Je veux insister sur l'intérêt de l'amendement n°6 rectifié. Si vous ne l'adoptez pas, vous devrez mettre en place un barème par type de logement. Assimiler un deux pièces à un F5 n'aurait pas de sens. Sera-t-il territorialisé ? Mieux vaut faire référence à un nombre de loyers impayés, cela serait plus clair.

*Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'amendement n°6 rectifié, mis aux voix par assis et debout, n'est pas adopté.*

*L'amendement n°569 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°570 rectifié est adopté.*

**M. Michel Savin.** – Je crains que le Trésor public ne soit pas en mesure d'assumer cette charge supplémentaire alors qu'on compte déjà tant de retard à cause du manque de personnel.

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement n°768 nous pose problème. Oui à la GUL, à condition qu'elle soit équilibrée. Les bailleurs recouvreront leurs loyers ; les locataires devront quand même payer leurs impayés. Pour eux, il faut aussi une assurance. L'accompagnement prévu ne suffira pas. Que le Trésor public recouvre les impayés ne nous convient pas.

*L'amendement n°768 est adopté.*

*L'amendement n°571 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°327 rectifié, 741 rectifié ter et 744 rectifié bis.*

**Mme Mireille Schurch.** – Vous proposez de retravailler la composition du conseil d'administration

de la GUL d'ici la deuxième lecture. D'après nous, pour équilibrer le système, locataires et bailleurs doivent y siéger. Le groupe de travail devra y veiller.

*L'amendement n°187 est retiré.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Merci, le groupe de travail traitera évidemment ce problème.

**M. Philippe Dallier.** – Chacun connaît les difficultés des départements. Il semble déraisonnable de les faire contribuer à la GUL. *Idem* pour l'Apeec.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Nous acceptons le principe de la GUL. Puisqu'on va mettre les choses à plat avec le groupe de travail, écartons du texte ce qui concerne le financement de la GUL, qui ne peut impliquer les collectivités locales, particulièrement les départements, vu leur situation.

**M. Alain Fouché.** – Hier nos collègues aujourd'hui dans la majorité ne cessaient de critiquer les transferts de charge imposés aux collectivités : le changement, ce n'est pas pour maintenant ! Les collectivités territoriales, étranglées, n'en peuvent plus.

Vous n'arrêtez pas de leur transférer des charges ! Ça suffit !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ce texte contient des dispositions classiques sur les recettes. Les collectivités territoriales, qui s'administrent librement, choisiront ou non de contribuer. Si on n'inscrit pas aujourd'hui cette possibilité dans la loi, on le leur interdira demain. Nous ne votons pas la loi pour le court terme, M. Dallier a raison, et il n'est pas question de rendre leur participation obligatoire.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – M. le rapporteur a dit les choses clairement : ce ne sera pas une dépense contrainte. Quoi qu'il en soit, les départements auront intérêt à financer la GUL dans le souci d'accompagnement social, en lien avec le FSL.

**Mme Mireille Schurch.** – Puisqu'il ne s'agit que d'une possibilité, que la dépense sera volontaire, le projet de loi est bien rédigé.

**M. Dominique de Legge.** – Je ne comprends pas : vous avez rétabli la clause de compétence générale et, par principe, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. La loi n'a pas à être bavarde, elle crée du droit et non du possible, supprimons cette disposition inutile. *(Applaudissements à droite)*

**M. Gérard Longuet.** – Très bien !

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** – En effet, soyons prudents. À Arras, en tant que maire, j'ai créé une garantie des loyers pour les ressortissants du CCAS. C'était une opération volontaire et limitée. N'en faisons pas une obligation. Le groupe de travail affinera les choses.

**M. Philippe Bas.** – Les collectivités territoriales ne sont pas représentées au sein du conseil d'administration de la GUL.

Pourquoi les départements, dont les finances sont exsangues, devraient-ils donc être mis à contribution ? *(Applaudissements à droite)*

**M. Alain Fouché.** – Très bien !

*À la demande du groupe UMP, l'amendement n°9 rectifié est mis aux voix par scrutin public.*

**M. le président.** – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants.....	346
Nombre de suffrages exprimés.....	345
Pour l'adoption.....	187
Contre.....	158

Le Sénat a adopté.

*(Applaudissements à droite)*

*L'amendement n°544 rectifié ter devient sans objet.*

**M. Philippe Dallier.** – Inscrivons dans la loi que la contribution des locataires et des bailleurs sera égale. Mme la ministre a dit que ce pourrait être différent : j'estime que l'effort doit être équitablement partagé.

*L'amendement n°10 rectifié n'est pas adopté.*

**M. Philippe Dallier.** – Le propriétaire pourra saisir le tribunal et l'agence de la GUL dès le premier mois d'impayé, voilà ce que nous a dit la ministre. Ordonnons ces deux voies en introduisant un délai au-delà duquel le propriétaire pourra recourir à la procédure d'expulsion. Ce sera plus clair. Sinon le juge, saisi d'emblée, pourra s'en remettre à la décision de l'AGUL.

*L'amendement n°56 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°572 rectifié est adopté.*

*Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'amendement n°603 rectifié, mis aux voix par assis et levé, n'est pas adopté.*

**Mme Élisabeth Lamure.** – La création du groupe de travail proposée par M. Raoul est bienvenue. Toutefois, nous ne pouvons pas voter l'article en l'état.

**Mme Mireille Schurch.** – Je prends acte de la proposition de M. Raoul : il faut retravailler la GUL pour protéger et les bailleurs et les locataires qui contribueront à son financement de manière égale.

**M. Philippe Dallier.** – Peut-être !

**Mme Mireille Schurch.** – Certains craignent un dispositif public lourd : j'ai bon espoir qu'il soit efficace. Nous comptons sur le groupe de travail. Nous voterons l'article 8.

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** – Pour donner ses chances au groupe de travail, nous nous abstenons. Beaucoup reste à faire pour préciser les conditions de fonctionnement de la GUL.

*L'article 8, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 9

**M. Thani Mohamed Soilihi.** – Je remplace M. Cornano, qui a été retenu. Les métiers de l'immobilier ont besoin de confiance pour travailler, et donc d'une déontologie. Cela pose la question des officines de défiscalisation, en particulier outre-mer. Où en est la réflexion du Gouvernement sur la création d'un fichier des défiscalisateurs ?

**M. le président.** – Amendement n°752 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

I. - Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Au 1°, après les mots : « la vente », sont insérés les mots : « la recherche » ;

...) Le 2° est complété par les mots : « la cession de baux commerciaux » ;

II. - Après l'alinéa 3

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...) Le 5° est ainsi rédigé :

« 5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables et sauf si l'opération intervient dans le cadre d'un marché réglementé d'instruments financiers visé à l'article L 421-1 du code monétaire et financier, l'achat, la vente d'actions, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ; » ;

...) Le 7° est complété par les mots : « et la vente de listes ou de fichiers portant sur des fonds de commerce » ;

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement a pour objet d'étendre le champ d'application de la loi Hoguet à certaines activités exercées sans aucun contrôle, soit aux chasseurs d'appartements, aux opérateurs qui proposent actuellement aux particuliers des services cumulatifs de gestion des appels, de gestion des visites, de comptes rendus des visites comportant la réaction des acquéreurs potentiels et leurs coordonnées à l'achat ou à la vente d'actions lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce, sauf si l'opération intervient dans le cadre d'un marché réglementé ; à la cession de droit au bail commercial ; à la vente de listes ou de fichiers portant sur des fonds de commerce aujourd'hui non réglementées.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Vous soulevez un vrai problème. Certains professionnels non soumis à la loi Hoguet peuvent exercer une concurrence déloyale. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il y a là une zone grise. Il est question essentiellement des avocats. Je m'engage à vous répondre en deuxième lecture après expertise.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je prends acte de cet engagement et vous donne rendez-vous.

*L'amendement n°752 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°398 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 46 et 47

Supprimer ces alinéas.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Limiter réglementairement le montant d'une clause pénale en cas de non-respect d'une obligation contractuelle dénie au juge son pouvoir souverain d'en apprécier le montant. Supprimons cette disposition.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Elle apportera de la transparence. Le Sénat l'avait votée en 2011 dans le cadre de la loi Repentin. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°398 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°394 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 47

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le dernier alinéa devient le septième alinéa ;

**Mme Élisabeth Lamure.** – Afin de clarifier ce paragraphe, le dernier alinéa du I de l'article 6 de la loi Hoguet mérite d'être déplacé pour être placé derrière le 7<sup>ème</sup> alinéa qui pose le principe.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je n'en vois pas l'intérêt : avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°394 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°422 rectifié, présenté par M. Gilles, Mme Lamure, MM. Calvet, Leleux et César, Mme Cayeux, MM. Grignon, Milon et Pierre, Mlle Joissains et M. P. Leroy.

Alinéa 49

Supprimer les mots :

, d'une part,

et les mots :

et, d'autre part, à ne pas publier d'annonces par voie de presse

**Mme Élisabeth Lamure.** – Les agences de location dites « agences de listes » se sont spécialisées dans la location entre particuliers depuis plus de 40 ans. Cette profession est réglementée par la loi Hoguet.

Des centaines de milliers de propriétaires et de locataires se sont rencontrés, au cours des dernières décennies, par l'intermédiaire de ces agences, ce qui explique pour une bonne part leur pérennité. Mais il est vrai que certaines d'entre elles agissent sans scrupules.

Interdire la recherche personnelle aux bailleurs clients d'une agence de listes introduit une discrimination à l'encontre des agences de listes et de leurs clients.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La commission est très défavorable : il faut lutter contre les marchands de listes.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La vente de listes a donné lieu à de nombreux abus. D'où les dispositions que nous avons prises pour l'encadrer strictement faute de pouvoir l'interdire. Les victimes en sont majoritairement des jeunes qui viennent dans les capitales régionales ou à Paris, croyant que le recours à ces marchands leur coûtera moins cher alors qu'ils ne leur rendent aucun service. Retrait, sinon rejet.

**Mme Élisabeth Lamure.** – M. Gilles tenait beaucoup à cet amendement que je maintiens.

*L'amendement n°422 rectifié n'est pas adopté.*

*Les amendements n°58, 149 et 325 rectifié ne sont pas défendus.*

**M. le président.** – Amendement identique n°740 rectifié *ter*, présenté par MM. Husson et Cointat, Mmes Masson-Maret et Sittler et MM. Lefèvre, Grignon, Savary, P. Leroy et Chauveau.

Alinéa 73

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi que les personnes représentant les garants financiers mentionnées au 2° de l'article 3

**M. Jean-François Husson.** – Cet article institue 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 ainsi qu'à la détermination des modalités de la formation continue des professionnels de l'immobilier.

Les garants financiers s'inscrivent dans la logique de la mission attribuée au Conseil, où ils devront être représentés.

Leur apport sera un facteur de réussite.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable car les garants ne sont pas couverts par la loi Hoguet.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°740 rectifié *ter* n'est pas adopté.*

*L'amendement n°319 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°351 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 74 et 75

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Consulté par les pouvoirs publics sur toute question intéressant leur profession, le conseil veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétences nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.

« À cette fin, le conseil propose au ministre de la justice et au ministre chargé du logement, les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, la nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue visée à l'article 3-1, les représentants des professionnels exerçant des activités visées à l'article 1<sup>er</sup> chargés de siéger à la commission nationale de contrôle des activités d'entremise et de gestion immobilières.

« Le conseil est consulté sur l'ensemble des décrets pris en application des chapitres I, II et III du titre I<sup>er</sup> et du titre II de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

« Le conseil rend compte de l'accomplissement de ses missions dans un rapport qu'il adresse chaque année au ministre de la justice et au ministre chargé du logement.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières auquel on confie un simple rôle de consultation, doit avoir un pouvoir concret de proposition.

**M. le président.** – Amendement n°405 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

I. – Alinéa 75

Remplacer les mots :

aux commissions régionales et interrégionales

par les mots :

à la commission nationale

II. – Alinéa 105

Remplacer les mots :

d'une commission

par les mots :

de la commission

III. – Alinéa 111

Remplacer les mots :

Chaque commission

par les mots :

La commission nationale

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Amendement de repli.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ce conseil sera consulté sur toutes les questions relatives aux professions couvertes par la loi Hoguet. Inutile d'en rajouter. Avis défavorable aux amendements n°351 rectifié et 405 rectifié.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Pour le coup, définissons ce rôle en concertation avec les professionnels dans le cadre réglementaire.

**M. Gérard Longuet.** – Sans être un expert du domaine, je trouve l'amendement n°351 rectifié excellent. Depuis la création de ce conseil en 1970, la réglementation, proliférante, est devenue extraordinairement complexe. On chasse le moindre bout de tuyau de plomb alors qu'il suffit de faire un peu couler l'eau pour éviter tout problème. Il faudrait lécher les tuyaux pendant des années pour tomber malade. Si le conseil n'a qu'un rôle consultatif, il ne pourra que s'opposer. Donnez-lui des prérogatives, ce sera plus constructif.

**M. Philippe Bas.** – Très bien.

*L'amendement n°351 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°405 rectifié.*

*L'amendement n°245 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°399 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 76

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le Conseil comprend le garde des sceaux, le ministre de la justice ou son représentant, le ministre chargé du logement ou son représentant, six représentants des professionnels choisis parmi les membres d'un syndicat professionnel représentatif des personnes exerçant les activités visées à l'article 1<sup>er</sup>, un représentant d'une association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation œuvrant dans le domaine du logement.

« Les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses autres missions sont fixées par décret.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Entérinons dans la loi la composition du conseil national en y associant les professionnels.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – C'est du niveau réglementaire. Vous parlez d'un syndicat professionnel représentatif, j'avais compris qu'il en existait plusieurs. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Sans être taquine comme M. Dilain, je dirai simplement que cet amendement est d'ordre réglementaire. Nous veillerons à une bonne représentation.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Puisse le règlement porter la trace de cette intervention !

*L'amendement n°399 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°753 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 85

Rédiger ainsi cet alinéa :

« L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement clarifie le troisième alinéa de l'article 13-4 nouveau de la loi du 2 janvier 1970, par souci de concordance avec l'alinéa premier.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Précision indispensable : avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Judicieux ! Favorable également.

*L'amendement n°753 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°350 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

I. – Alinéas 86 à 96

Remplacer ces alinéas par dix alinéas ainsi rédigés :

« Art. 13-5. – Il est créé une commission nationale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui connaît de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.

« Cette commission comprend :

« - Un magistrat de l'ordre judiciaire, en activité ou honoraire, qui en assure la présidence ;

« - Un professeur des universités ou un maître de conférences, chargé d'un enseignement juridique désigné par le garde des Sceaux, ministre de Justice sur proposition du ministre chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche ;

« - Deux membres de professions juridiques ou judiciaires qualifiés dans le domaine immobilier, désignés par le garde des Sceaux, ministre de la Justice ;

« - Une personnalité qualifiée dans le domaine de la protection des consommateurs désignée par le ministre en charge de l'économie ;

« - Quatre personnalités qualifiées exerçant ou ayant exercé représentant les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, dont deux spécialisées dans le domaine de la transaction et deux dans le domaine de la gestion immobilière dont une exerçant l'activité de syndic de copropriété désignées par le garde des Sceaux, ministre de la Justice, sur proposition du Conseil national des professions immobilières ;

« Les membres de la commission sont tenus au secret professionnel.

« Un magistrat de l'ordre judiciaire appartenant au parquet général ou au parquet exerce les fonctions du ministère public. Un suppléant est désigné dans les mêmes conditions.

« Les modalités de désignation des membres de la commission, de leurs suppléants et du magistrat exerçant les fonctions du ministère public sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. – Alinéa 97

1° Première phrase

Remplacer les mots :

les commissions statuent

par les mots :

la commission statue

2° Seconde phrase

Remplacer les mots :

les commissions informent

par les mots :

la commission informe

**Mme Élisabeth Lamure.** – Il faut instituer l'instance disciplinaire, non pas au niveau local, mais au niveau national pour éviter le risque de conflits d'intérêts locaux et harmoniser la jurisprudence.

**M. le président.** – Amendement n°403 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 86 à 96

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« Art. 13-5. - Il est créé une commission nationale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui connaît de l'action disciplinaire exercée à raison de faits visés à l'article 13-4 par les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>. La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement de la commission sont fixées par décret en Conseil d'État.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement remplace les commissions de contrôle au niveau régional ou interrégional par une commission de contrôle constituée au niveau national.

*L'amendement n°313 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°402 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 93

Après les mots :

des personnes

insérer les mots :

exerçant ou

**Mme Élisabeth Lamure.** – Le texte prévoit que les représentants des professionnels au sein des commissions de contrôle soient des personnes ayant cessé leur activité.

Or les personnes exerçant une activité réglementée par la loi Hoguet ont tout autant vocation à siéger que celles ayant cessé de l'exercer et présentent l'avantage de mieux maîtriser la pratique.

**M. le président.** – Amendement n°400 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 95

Supprimer cet alinéa.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Nous supprimons la représentation des cocontractants des professionnels de l'immobilier au sein des commissions de contrôle parce qu'ils n'auront pas une approche suffisamment objective.

**M. le président.** – Amendement n°401 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 95

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 7° Un représentant d'une association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – La notion de cocontractants est assez floue pour donner lieu à controverse. Nous proposons de faire siéger à leur place un représentant d'une association de consommateurs agréée.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à tous ces amendements

**M. Gérard Longuet.** – Pourquoi ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Les amendements sont intéressants parce qu'ils portent sur les commissions de contrôle, demandées par les professionnels. La déclinaison territoriale de ces commissions nous apportera une meilleure connaissance du dossier.

Retrait, sinon rejet des amendements n°350 rectifié, 403 rectifié et 313 rectifié.

L'amendement n°402 rectifié est contraire à la directive du 8 décembre 2006 : retrait ?

Interdire aux cocontractants de siéger dans ces commissions est une erreur : toutes les parties doivent

être représentées. Avis défavorable à l'amendement n°400 rectifié.

Nous ne voulons pas écartier les associations de locataires de ces commissions, avis défavorable à l'amendement n°401 rectifié.

*L'amendement n°350 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 403 rectifié, 313 rectifié, 402 rectifié, 400 rectifié et 401 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°404 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 110

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. 13-9. - Les décisions de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières sont susceptibles de recours devant la Cour d'appel de Paris.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Amendement de concordance avec le précédent qui propose de créer une commission nationale. Il s'agit de donner compétence à la cour d'appel de Paris, à la place des tribunaux administratifs.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Par cohérence, retrait, sinon rejet.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**M. Gérard Longuet.** – La réponse du rapporteur est un peu rapide : l'ordre judiciaire est-il bien toujours le garant de la propriété privée, selon notre tradition juridique, ou est-ce dorénavant l'ordre administratif ?

*L'amendement n°404 rectifie n'est pas adopté*

*L'article 9, modifié, est adopté.*

**M. Gérard Longuet.** – Pas de réponse !

## ARTICLE 10 A

*L'amendement n°73 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°188, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Au premier alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « du 15 octobre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante ».

**Mme Mireille Schurch.** – Adapter la trêve hivernale aux aléas climatiques entraînera un traitement différencié sur le territoire, alors qu'il s'agit d'un principe constitutionnel, celui d'avoir un toit au-dessus de sa tête. Cette disposition sera censurée comme l'a été le bonus-malus dans la loi Brottes. Étendons plutôt la trêve hivernale.

Cela allégera le travail des forces de police qui pourront se consacrer davantage à la lutte contre la délinquance ; et les services sociaux pourront travailler davantage en amont.

**M. le président.** – Amendement n°190, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Au premier alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « jusqu'au 15 mars » sont remplacés par les mots : « jusqu'au 31 mars ».

**Mme Mireille Schurch.** – Amendement de repli.

**M. le président.** – Amendement n°687 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Rédiger ainsi cet article :

Au premier alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution : la date : « 1<sup>er</sup> novembre » est remplacée par la date : « 15 octobre ».

**M. Martial Bourquin.** – Nous avançons au 15 octobre la date du début de la trêve hivernale. Les expulsions traumatisent les familles. Avoir un toit est un droit fondamental de la personne humaine, qu'il faut défendre dans le contexte actuel d'exclusion sociale. Faisons nôtre la maxime de l'Abbé Pierre : « Quand il n'y a plus de toit, il n'y a plus de droit ». *(Applaudissements sur les bancs socialistes)*

**M. le président.** – Amendement n°45 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

Alinéa 2

Supprimer les mots :

locales prévisibles

**M. Philippe Dallier.** – Mots inutiles, la météorologie étant par nature une science inexacte.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'Assemblée nationale a prolongé la trêve sous conditions météorologiques. Je reconnais qu'elles sont un peu floues, subjectives. Trente jours, c'est beaucoup : avis défavorable à l'amendement n°188. Il serait sage de prévoir quinze jours. L'amendement n°687 rectifié est moins efficace que l'amendement n°190 auquel nous donnons un avis favorable. L'amendement Dallier est intéressant mais il tombera sans doute. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le Gouvernement s'est rallié à l'avis favorable de la commission à l'amendement n°190, l'extension de la trêve hivernale au 31 mars est une bonne décision. S'il est adopté, il satisfait l'amendement de M. Dallier.

*L'amendement n°188 est retiré.*

*L'amendement n°687 rectifié est retiré.*

**Mme Mireille Schurch.** – Nous ne sommes plus en 1954. Les expulsions sont tout aussi insupportables, qu'il fasse froid ou qu'il fasse chaud. Il faut les bannir de notre pays. (*Applaudissements sur les bancs CRC et socialistes*)

*L'amendement n°190 est adopté et devient l'article 10 A.*

*L'amendement n°45 rectifié devient sans objet.*

*L'article 10 B est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°191, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'article 10 B

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 611-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes éprouvant des difficultés particulières, au regard de leur patrimoine, de l'insuffisance de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ne peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion. »

**Mme Mireille Schurch.** – Nous voulons interdire les expulsions des personnes qui rencontrent des difficultés économiques et sociales, et ne sont pas en mesure d'accéder à un logement par leurs propres moyens ou qui n'ont pas reçu de proposition de relogement adaptée.

Les prescriptions internationales, directement applicables dans notre droit, comme le pacte de 1966 relatif aux droits économiques et culturels, la Convention du Conseil de l'Europe et la Déclaration universelle des droits de l'homme font obligation aux États de garantir qu'une personne ne soit pas privée de logement en raison de ressources insuffisantes. Contrairement à ce que l'on entend parfois, l'interdiction des expulsions n'est pas inconstitutionnelle. Le Conseil constitutionnel a arbitré en 1998 en privilégiant le principe de séparation des pouvoirs, qui veut que l'exécution d'une décision de justice ne peut être soumise à la diligence administrative, au détriment du droit au logement, principe également à valeur constitutionnelle.

Mais notre amendement interdit toute décision judiciaire. Et depuis la décision du Conseil, la loi Dalo a été votée ; la question constitutionnelle ne se pose donc plus de la même manière. La CEDH a aussi condamné Chypre pour non-respect du droit au maintien dans le logement. Le contexte juridique est très différent. Il faut garantir le droit au logement.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'expulsion est toujours la plus mauvaise des solutions, d'où la GUL et les autres avancées de ce texte. Une prohibition

générale des expulsions soulèverait moins des problèmes juridiques qu'elle aurait des effets pervers. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui. L'expulsion doit constituer la dernière extrémité, parce qu'elle est toujours douloureuse. Néanmoins, il faut protéger la majorité des locataires en même temps que maintenir les expulsions pour lutter contre la minorité de mauvaise foi. C'est tout le sens de la GUL de prévenir les expulsions qui sont socialement dramatiques. Nous ne pouvons pas interdire aux propriétaires de récupérer l'usage de leur bien. La GUL, la saisine précoce de la Ccapex, une meilleure coordination des intervenants marquent un progrès qui justifie le retrait de cet amendement. Sinon rejet.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** – Très bien.

**Mme Mireille Schurch.** – Vous avez sans doute mal lu notre amendement. Nous n'interdisons que les expulsions des personnes présentant des difficultés particulières, en raison de l'insuffisance de leurs ressources, de leur patrimoine, ou de leurs conditions d'existence. Ne sont pas concernées les personnes de mauvaise foi. Je regrette votre avis défavorable et maintiens l'amendement.

*L'amendement n°191 n'est pas adopté.*

## ARTICLE 10

*L'amendement n°77 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°193, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 8, première phrase

1° Remplacer les mots :

les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

par les mots :

le bailleur

2° Remplacer les mots :

deux mois

par les mots :

trois mois

**Mme Mireille Schurch.** – Nous proposons que tout bailleur soit tenu de saisir les Ccapex au moins trois mois avant la délivrance de l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail sous peine d'irrecevabilité de celle-ci. Il s'agit de généraliser la prévention des expulsions à tous les logements, non au seul parc détenu par les bailleurs personnes morales.

Nous anticipons ainsi sur le contentieux, sans allonger les délais procéduraux. Pourquoi ne viser que les bailleurs sociaux ? Les associations, dont la

fondation Abbé Pierre, attendent l'adoption de cet amendement.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Mieux vaut en rester à la saisine par les personnes morales et au signalement par les personnes physiques. On risque sinon un engorgement des Ccapex... Avis défavorable, mais vous soulevez un vrai problème. Parlons-en pendant la navette. Le groupe de travail pourra inclure ce thème dans ses réflexions.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La saisine de la Ccapex ne doit pas se substituer à l'assignation. Les personnes physiques auront des difficultés avec la procédure de saisine, la solution du signalement est plus adaptée. Il n'entrave pas la procédure. Retrait ou rejet.

**Mme Mireille Schurch.** – Le débat de fond doit se poursuivre au sein du groupe de travail. Je retire l'amendement.

*L'amendement n°193 est retiré.*

*La séance est suspendue à 12 h 50.*

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-PIERRE BEL

*La séance reprend à 15 heures.*

### **Politique énergétique européenne (Questions cribles)**

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle les questions cribles thématiques sur la politique énergétique européenne.

**M. Jean-Pierre Vial.** – Lors de la conférence environnementale de septembre 2012, le président de la République annonçait vouloir redresser la filière photovoltaïque française, pour annoncer ensuite la fin des tarifs de rachat.

Le marché mondial continue son développement et, malgré la perte de 15 000 emplois, la filière solaire française conserve une vraie capacité. Encore faut-il un marché national suffisant ne serait-ce que pour atteindre les objectifs de 23 % d'énergie renouvelable, ce qui requiert un cadre réglementaire clair et stabilisé. Or jamais la filière solaire ne s'est trouvée devant une telle absence de lisibilité pour les années à venir. Comment comptez-vous la sécuriser ?

D'autre part, au cœur des enjeux de la transition énergétique, se trouve l'équilibre électrique, défi du *mix* énergétique, dont l'effacement. Si une part est attendue des particuliers, une part tout aussi importante l'est des industriels gros consommateurs. Ce n'est pas pour rien que l'Allemagne s'est dotée d'un fonds de 190 millions d'euros en 2013 avec une prévision de 320 millions en 2014 au profit de son industrie électro-intensive, et que la Pologne veut se

doter d'une capacité de 1 000 mégawatts. La France, qui dispose à la fois du cadre législatif et des capacités requises, n'a toujours pas affiché les moyens financiers qu'elle entend mobiliser. Quels engagements prendra le Gouvernement ?

**M. Philippe Martin, ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.** – Je suis heureux d'être passé au crible par le Sénat pour la première fois de ma vie. (*Sourires*)

Je n'aurai pas l'impudeur de rappeler que la bulle de la filière photovoltaïque date de l'ancienne majorité. Elle a éclaté. Je m'emploie, en fixant un cadre clair, à redresser la situation depuis 2013 pour viser l'*optimum* du système.

Concernant l'effacement, plus de 1 200 mégawatts heures pourront être activés par les industriels, ce qui se traduira par des économies. À la production, je préfère, bien entendu, l'effacement.

**M. Jean-Pierre Vial.** – Puis-je citer la situation de Bosch à Vénissieux ? C'est un bon dossier sur lequel appuyer le développement de la filière photovoltaïque.

Sur le second dossier, la reprise par Siemens du groupe français Titan a montré l'intérêt de l'effacement.

**M. Aymeri de Montesquiou.** – En décembre 2008, l'objectif des « 3X20 » à l'horizon 2020 a été adopté : réduction de 20 % des émissions de CO<sub>2</sub>, part des énergies renouvelables dans la vie énergétique portée à 20 % et augmentation de l'efficacité énergétique de 20 %.

Cinq ans plus tard, qu'en est-il ? Une divergence profonde subsiste dans les politiques énergétiques. Le renoncement de l'Allemagne au nucléaire a augmenté de façon dramatique la consommation de lignite et de charbon, l'Espagne et l'Italie, à leur tour, ferment la porte à l'énergie nucléaire. La France veut baisser la part du nucléaire dans son *mix* énergétique, mais allonger de dix ans la durée de vie de celle des centrales ; la Grande-Bretagne et la Finlande, elles, développent le nucléaire grâce aux entreprises françaises. Nos politiques sont donc totalement divergentes. Que faire ?

**M. Philippe Martin, ministre.** – Merci d'avoir rappelé l'intérêt du paquet énergie de 2008. La France, pour autant, est très attachée à la souveraineté énergétique, à la liberté de chaque État de déterminer son *mix* énergétique, en toute autonomie. Chacun a son histoire, ses traditions, liées aussi à la géographie. C'est pourquoi nous n'imitons pas le précédent gouvernement qui critiquait beaucoup le renoncement de l'Allemagne au nucléaire. Cependant, le président de la République a tenu à faire inscrire à l'ordre du jour de la réunion du prochain Conseil en mars la question du *mix* énergétique.

**M. Aymeri de Montesquiou.** – Je suis heureux de constater que malgré nos divergences, nous avons des points de vue communs.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Vive le Gers ! (*Sourires*)

**M. Aymeri de Montesquiou.** – Les différents pays européens partent effectivement de politiques énergétiques différentes. La convergence est loin d’aller de soi. Je me réjouis que la question énergétique soit traitée au Conseil.

**M. Michel Teston.** – Il est indispensable que soit reconnu le rôle des énergies renouvelables et des collectivités territoriales dans la transition énergétique, d’autant que ces énergies ont le mérite de favoriser plutôt les petits producteurs.

Or de grands énergéticiens plaident pour un changement de politique européenne en demandant le développement de centrales à gaz et la fin des subventions à certaines énergies renouvelables. Et certains États membres se lancent dans des grandes structures d’énergie carbonée.

Doit-on craindre une réorientation de la politique énergétique européenne ?

**M. Philippe Martin, ministre.** – Je vous confirme que, pour la France, la transition énergétique se fera avec le développement des énergies renouvelables. Le président de la République a fixé pour objectif la réduction de la part du nucléaire de 75 à 50 % dans notre production électrique, et l’augmentation de cinq points en six ans de la part des énergies renouvelables dans le *mix* énergétique. Cela suppose un relèvement du prix du carbone ; je me réjouis de l’accord sur ce point de Mme Merkel.

Comptez sur le Gouvernement et le président de la République pour soutenir ces idées lors du Conseil de mars : un développement des énergies renouvelables autour des territoires.

**M. Michel Teston.** – Les ressources fossiles vont s’amenuisant, nous devons aller vers les énergies renouvelables. Vous défendrez ce message en mars devant l’Europe. Il faut être réactif ; je suis convaincu que vous le serez.

**Mme Mireille Schurch.** – Les grands barrages hydroélectriques seraient voués, d’après certains, à produire une électricité de plus en plus chère et les installations seraient peu sûres. En janvier, le Gouvernement disait vouloir attendre les conclusions du rapport de la députée Marie-Noëlle Battistel. Or il semble se précipiter pour enclencher la procédure de l’appel d’offres, que notre collègue juge la plus dangereuse pour l’avenir de notre parc hydroélectrique.

Le président de la République dit vouloir relancer la communauté de l’énergie et les énergies renouvelables, nous le saluons. Or l’hydroélectricité est l’une des énergies renouvelables les plus souples.

Comment concilier cet objectif avec une privatisation des ouvrages hydroélectriques ?

**M. Philippe Martin, ministre.** – L’hydroélectricité est une énergie décentralisée, elle représente également un patrimoine national. La loi nous oblige à renouveler les concessions. Ce renouvellement s’effectuera dans le respect du droit, le Gouvernement l’a affirmé dans sa réponse au référé à la Cour des comptes - cette réponse ne constitue en rien l’affirmation d’une politique qui viendra ensuite, après dialogue avec les parlementaires. Oui, nous tiendrons compte de ce rapport avant de déterminer une politique qui mettra l’accent sur le rôle des collectivités territoriales et la continuité écologique.

**Mme Annie David.** – Le rapport de Mme Battistel contient des alternatives intéressantes à la mise en concession des barrages. Je m’en réjouis comme élue iséroise. Ne cédon pas à l’Europe sur la libéralisation de ce secteur et maintenons les tarifs régulés ! (*Applaudissements sur les bancs CRC*)

**M. Ronan Dantec.** – La Commission européenne s’inquiète de l’apparition de 28 marchés de capacité nationaux. Conformément à la loi Molle, nous travaillons à la construction du marché de capacité français à l’horizon 2015-2016. À partir de là, comment construire un marché de capacité européen ? L’interconnexion avec le Bénélux économiserait 50 millions, la moitié du coût total si elle était étendue à l’Europe. En outre, elle assurerait la sécurité énergétique.

**M. Philippe Martin, ministre.** – Le mécanisme français, innovant et neutre, incite au développement de nouvelles capacités de production et d’effacement. Le décret du 14 décembre 2012 instaure une concertation, actuellement menée par RTE. La France participe activement aux réflexions européennes. Que la Commission européenne donne des lignes directrices est bienvenu. Elle a adopté plus de 200 projets clés, dont dix concernant la France. Les interconnexions assurent une meilleure convergence des prix, la sécurité énergétique, insertion des énergies renouvelables.

**M. Ronan Dantec.** – L’effacement est crucial, la production supplémentaire n’est pas l’essentiel. En écho aux propos de M. Teston, je dirai que les grands industriels européens ne s’attaquent pas aux énergies renouvelables, ils insistent sur la désorganisation actuelle du marché européen. Nous y remédierons avec la remontée du prix de la tonne de CO<sub>2</sub> et la construction d’un marché capacitaire.

**M. Raymond Vall.** – Le groupe RDSE est très sensible aux questions énergétiques. L’Europe paie une facture de 350 milliards d’euros qui ne peut que s’accroître. Nous devons promouvoir nos filières d’excellence, nucléaire et énergies renouvelables, et favoriser la sobriété énergétique, trop longtemps passée sous silence. Notre filière gaz est mise à mal à cause de ses prix beaucoup plus élevés qu’en

Allemagne et aux États-Unis. Nos industriels attendent une politique clarifiée, simplifiée. Pas moins de 500 000 emplois en Europe, sont en jeu. Je rappelle que nos émissions de CO<sub>2</sub> par habitant sont inférieures à celles de l'Allemagne. Comment faire progresser notre politique en ce sens ?

**M. Philippe Martin, ministre.** – Le Gers est bien représenté dans ce débat !

Oui, il faut prendre le tournant de l'économie verte. Les investissements de nos entreprises doivent continuer d'être soutenus. Le Livre blanc de la Commission européenne fixe des objectifs à l'horizon 2030. Le Conseil européen du 22 mai a fixé un rendez-vous à mars 2014 pour examiner le paquet climat-énergie. Les Britanniques ne veulent pas s'engager sur les énergies renouvelables. Nous discutons aussi avec les Polonais et les autres pays du groupe de Visegrad sur la réduction des gaz à effet de serre. L'Europe ne peut attendre pour dessiner un cadre ambitieux à la Conférence Paris en 2015. *(Applaudissements à gauche)*

**M. Raymond Vall.** – Merci pour votre réponse. Nous vous soutenons. L'électricité est le seul produit susceptible d'avoir un prix négatif. Il serait absurde que l'argent public soit engagé à perte. La garantie de prix d'achat doit être revue. L'Allemagne produit plus de la moitié de son électricité à partir des énergies renouvelables.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Pour arriver au pouvoir, François Hollande a offert un cadeau très coûteux aux écologistes : il a promis de fermer Fessenheim, une promesse que vous avez réitérée, monsieur le ministre. Or cette centrale produit 80 % de l'électricité consommée en Alsace, 3 % de celle qui est utilisée dans toute la France ; elle apporte 300 millions d'euros de recettes à EDF, emploie 800 salariés directs et 1 000 indirects. Ce n'est pas le Gouvernement qui la pilote : EDF l'exploite sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire, laquelle a autorisé EDF à poursuivre l'exploitation pendant dix ans sous réserve de certains travaux qui seront achevés en décembre 2013. La France devrait verser des dédommagements aux partenaires suisses et allemands de Fessenheim. Rien ne permet à un gouvernement de se substituer aux actionnaires de la centrale. *(Applaudissements à droite ; protestations sur les bancs écologistes)*

**M. Philippe Martin, ministre.** – La méthode est claire : diversification de notre *mix* pour atteindre les 23 % d'énergies renouvelables. Les décisions pour l'ensemble du parc nucléaire seront prises sous contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire. Chacun son rôle ; l'État stratège, vous le refusez. C'est cela qui nous différencie. Que vous le vouliez ou non, Fessenheim fermera bien fin 2016. *(Applaudissements sur les bancs écologistes ; exclamations à droite)*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Vous ne pouvez fermer la centrale, tout au plus stopper l'approvisionnement en combustibles. La loi fixe des règles précises. La

politique européenne de l'énergie ne doit pas être élaborée par référence à l'Allemagne qui importe massivement du charbon des États-Unis, au mépris de l'effet de serre. Il faut qu'ils arrêtent. *(Applaudissements à droite)*

**M. Roland Courteau.** – L'Union européenne n'est pas qu'un producteur de normes, gardien de la concurrence. La politique européenne de l'énergie, activement souhaitée par le président de la République, doit être au plus près des préoccupations des citoyens européens.

Quelle position la France retiendra-t-elle pour la redéfinition du cadre européen des énergies renouvelables ? L'organisation du secteur est en cause. Les appels d'offres favorisent les grandes entreprises. Il ne faut pas mettre en difficulté les petites unités locales de production. *(Applaudissements sur les bancs socialistes)*

**M. Philippe Martin, ministre.** – La diversification du *mix* énergétique et le développement des énergies renouvelables sont des atouts pour la France. L'atteinte des objectifs climatiques ambitieux fixés par le président de la République et l'emploi sont des priorités. L'évolution sera progressive et non rétroactive. Le président de la République a annoncé, lors de la deuxième conférence environnementale, la nécessité d'un cadre réglementaire clair, stable. Rien n'est encore arrêté. Les modes de soutien seront adaptés à chaque filière. Les petits producteurs seront pris en compte. Nous en débattons lors de la discussion du projet de loi sur la transition énergétique l'an prochain.

**M. Roland Courteau.** – Merci. Soyez vigilant. La transition énergétique européenne devra s'appuyer sur un bouquet énergétique varié. Les réseaux qui relient les différents pays doivent être améliorés et coordonnés, afin d'éviter la construction de centrales qui ne fonctionneraient que quelques heures par an.

**M. Jean-François Husson.** – L'énergie est au fondement de la construction européenne conçue par Jean Monnet selon le principe « mettre les moyens de la guerre au service de la paix ».

L'Europe doit changer en profondeur la manière dont elle produit, consomme et achemine l'énergie. La Grande-Bretagne développe le nucléaire, avec EDF. Ce qui est bon pour elle ne le serait pas pour la France, qui s'interdit le développement de la recherche d'hydrocarbures de schiste, alors que les permis fleurissent en Grande-Bretagne - où nos entreprises en ont demandé. Hypocrisie ? Je m'interroge.

Dans cette cacophonie, entre indécision et attermoiements, quelle politique française au sein de l'Europe ?

**M. Philippe Martin, ministre.** – La logique de l'immobilisme aboutirait à un renchérissement sans fin de l'énergie, qui grèverait les finances des entreprises et des ménages. C'est votre politique. Nous voulons,

nous, avancer. Sur les gaz de schiste, je me réjouis que le Conseil constitutionnel ait validé la loi Jacob de 2011 - et c'est le même M. Jacob qui se dresse désormais contre cette loi !

Changer d'air, monsieur Husson, c'est préparer l'avenir des générations futures, comme s'y attelle le Gouvernement ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes ; protestations à droite*)

**M. Jean-François Husson.** – Ce procès en immobilisme est injustifié. L'énergie est inscrite à l'agenda européen à l'initiative du président de la République. Nous avons adopté le Grenelle qui a des effets très concrets.

Sur le territoire du Grand Nancy, plus de 1 000 dossiers de particuliers et d'entreprises attendent une réponse. Je compte sur votre prompt et efficace intervention, monsieur le ministre. (*Applaudissements sur plusieurs bancs à droite*)

*La séance est suspendue à 15 h 45.*

PRÉSIDENCE DE M. CHARLES GUENÉ,  
VICE-PRÉSIDENT

*La séance reprend à 16 heures.*

### **Avis sur une nomination (Résultat)**

**M. le président.** – Conformément aux dispositions de l'article L. 612-5 du code monétaire et financier, la commission des finances, lors de sa réunion du mercredi 23 octobre 2013, a émis un avis favorable sur le projet de nomination de M. Jean-Marie Leveaux aux fonctions de vice-président de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

### **Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)**

**M. le président.** – Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové à l'amendement n°75 rectifié *bis* au sein de l'article 40.

Discussion des articles (*Suite*)

#### **ARTICLE 10 (Suite)**

**M. le président.** – Amendement n°75 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Dubois, Tandonnet, Marseille et Amoudry.

Alinéas 21 et 22

Supprimer ces alinéas.

**M. Hervé Marseille.** – En vertu de l'article 1244-1 du code civil, le juge peut accorder des délais de paiement pouvant aller jusqu'à deux ans « *compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier* ». Le texte du projet porte ce délai à trois ans pour les délais de paiement et la suspension des procédures d'exécution. Cela rendrait impossible tout remboursement des impayés.

**M. le président.** – Amendement n°349 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 22

Supprimer cet alinéa.

**M. Philippe Dallier.** – C'est le même objet.

*L'amendement n°573 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°76 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Dubois, Tandonnet et Marseille.

Alinéa 22, première phrase

1° Remplacer les mots :

peut, même d'office, accorder

par les mots :

doit exiger

2° Remplacer les mots :

dans la limite de trois années

par les mots :

dans la limite de deux années à compter du dernier paiement d'un loyer entier

3° Compléter cette phrase par les mots :

ou à son cautionnaire

**Mme Valérie Létard.** – Défendu.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ces amendements reviennent sur une avancée du projet de loi. Sur la forme, le délai est de trois ans au maximum. Sur le fond, toutes les associations sont hostiles au raccourcissement des délais qui compliquera l'apurement de la dette.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis pour les mêmes raisons.

**M. Daniel Dubois.** – Madame la ministre, en fin de matinée, vous répondiez à Mme Schurch que vous vouliez un système protecteur et mutualisé pour les locataires de bonne foi. Cependant, comme vous l'avez dit, il s'agit de sanctionner les abus. Nous sommes, avec cet amendement, dans le même cas de figure : où est l'équilibre ? Où placer le curseur ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Vous faites erreur !

**M. Daniel Dubois.** – Encore !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le plan d'apurement ressort d'une décision du juge ; s'il n'est pas respecté, l'expulsion est prononcée. Or la condition de l'efficacité de cette décision du juge est la durée.

**M. Philippe Dallier.** – D'un côté, la GUL vise à prévenir les impayés, de l'autre, on allonge les délais de paiement. C'est à n'y rien comprendre !

*L'amendement n°75 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que les amendements n°349 et 76 rectifié*

**M. le président.** – Amendement n°509, présenté par le Gouvernement.

I. – Après l'alinéa 42

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

4°) Après l'article L. 351-14, il est inséré un article L. 351-14-... ainsi rédigé :

« Art. 351-14-... – La décision déclarant la recevabilité de la demande mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation emporte rétablissement des droits à l'aide personnalisée au logement du locataire, si son versement a été suspendu.

« Le déblocage des aides personnalisées au logement s'effectue dans les conditions prévues à l'article L. 351-9 du présent code. » ;

II. – Après l'alinéa 51

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

c) Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la décision de recevabilité de la demande mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures prévues aux 1° et 2° de l'article L. 330-1 ou aux articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du même code. Lorsque lesdites mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement prises en application des articles L. 331-6 à L. 331-7-2 dudit code. » ;

III. – Après l'alinéa 52

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

6° bis Après le sixième alinéa du même article, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la décision de recevabilité de la demande mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le

bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures prévues aux 1° et 2° de l'article L. 330-1 ou aux articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du code de la consommation. Lorsque lesdites mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement prises en application des articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du même code.

7°) Le c) du 5° et le 6° bis entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ils s'appliquent aux procédures de traitement des situations de surendettement en cours à cette date. »

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Nous intégrons dans le code de la construction et de l'habitation une partie des dispositions relatives au surendettement introduites dans le code de la consommation par la loi de séparation et de régulation des activités bancaires promulguée le 27 juillet 2013.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'avis de la commission est favorable à cette clarification.

*L'amendement n°509 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°189 rectifié ter, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 51

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ) Le cinquième alinéa est complété par les mots : « et l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage. » ;

**Mme Mireille Schurch.** – La loi de programmation pour la cohésion sociale de 2005 prévoit un protocole d'accord entre bailleur et locataire en vue de prévenir les expulsions. Par cet amendement, nous proposons qu'y soit intégrée la proposition au locataire d'un logement plus adapté à ses ressources. Un tel amendement facilitera l'apurement des dettes et la mobilité locative.

**M. le président.** – Amendement identique n°425 rectifié, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

**M. Joël Labbé.** – Amendement identique pour les raisons avancées par Mme Schurch.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ce sont des amendements de bon sens : si l'on veut qu'un locataire règle sa dette, il ne faut pas augmenter son loyer. (*Rires moqueurs à droite*) Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'avis est favorable puisque vous encouragez l'installation du débiteur dans un logement plus adapté à ses revenus.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Franchement, légifère-t-on pour le paradis ou la réalité ? Tout cela est bel et bon, bureaucratie mise à part, c'est comme pour le Dalo. Des logements adaptés ? Mais il faudra les construire !

**M. Philippe Dallier.** – Je serai moins sévère... On est dans la possibilité, pourquoi l'inscrire dans la loi ? Si l'on continue comme ça, les codes vont doubler de volume.

**M. Daniel Dubois.** – Quand je lis ce genre d'amendements, je me demande si vous connaissez l'existence des commissions de prévention des expulsions des HLM ? Y avez-vous jamais mis les pieds ?

**Mmes Marie-Noëlle Lienemann et Mireille Schurch.** – Oui ! C'est leur travail ! Elles le font.

**M. Daniel Dubois.** – Franchement, c'est tellement évident !

**M. Joël Labbé.** – C'est si évident que nous éprouvons le besoin de l'écrire dans la loi : nous avons connaissance de cas difficiles. Pourquoi une telle agressivité qui n'a pas lieu d'être sur ce sujet. (*Protestations à droite*)

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis de la commission des affaires sociales.** – C'est vrai !

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Mais à quoi peut bien servir de voter l'amendement ?

**M. Jacques Mézard.** – Ça fera des *tweets* !

**Mme Mireille Schurch.** – La réalité n'est pas si rose, je ne doute donc pas que vous voterez cet amendement de bon sens.

*Les amendements identiques n°s 189 rectifié ter et 425 rectifié sont adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°776, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 52

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° À la seconde phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-3, les mots : « ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 » sont supprimés ;

...° La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 411-4 est ainsi rédigée :

« L'article L. 353-19 est applicable aux locataires de ces logements. »

*L'amendement de coordination n°776, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°574 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 71

Remplacer à deux reprises le mot :

trois

par le mot :

deux

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement s'inscrit dans la suite de ceux portant sur l'article 1244-1 du code civil. Trois ans de délais laissés aux personnes en instance d'expulsion mettra en difficulté le bailleur, ce n'est pas à lui de supporter la lenteur des procédures. Revenons à l'équilibre : deux ans. Ne raisonnez pas comme s'il n'y avait que des sociétés qui détiennent des dizaines ou des centaines d'appartement. Songez au petit propriétaire qui loue son bien pour un complément de revenu ou de retraite. De plus, il faut arrêter de confondre procédure de surendettement, GUL et expulsion. Les bailleurs devront assigner l'État en justice si la GUL ne fonctionne pas et c'est une procédure longue et difficile.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Dans certains cas, trois ans se justifient. C'est une simple possibilité donnée au juge. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**M. Jacques Mézard.** – Vous mettriez en place une solution automatique par laquelle le bailleur récupérerait les impayés, passe encore... La réalité, ce n'est pas le monde des Bisounours. Quelle est-elle ? Trois procédures s'entrechoquent et le petit propriétaire n'aura ensuite d'autre solution que de se tourner vers le juge administratif. Quand il aura goûté à ces affres une fois, il préférera laisser son logement vacant. Voilà la réalité de terrain ! (*Applaudissements à droite*)

**M. Daniel Dubois.** – Merci à M. Mézard : les propriétaires sont démunis face à un locataire qui ne paie pas son loyer. Eux doivent continuer à rembourser leur prêt. Ils ne possèdent pas 100 ou 200 logements ; pas plus d'un en général. Ils ont réalisé cet investissement pour compléter leurs revenus ou leur retraite. Nous avons besoin d'eux, pour atteindre l'objectif des 500 000 logements et vous allez les décourager ! Votre proposition est totalement contre-productive.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je n'ai rien à ajouter, sinon pour relever qu'un amendement de cette importance mérite un scrutin public.

À la demande du groupe UMP, l'amendement n°574 rectifié est mis aux voix par scrutin public.

**M. le président.** – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants .....	346
Nombre de suffrages exprimés .....	345
Pour l'adoption.....	187
Contre .....	158

*Le Sénat a adopté.*

*(Applaudissements à droite)*

*L'article 10, modifié, est adopté.*

## **ARTICLE 11**

**M. le président.** – Amendement n°701, présenté par Mme Lienemann.

Avant l'alinéa 1

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. »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Voici un amendement d'appel. Nous observons sur le terrain un décalage entre les délais posés pour une procédure d'expulsion et le déclenchement de la saisine de la commission Dalo. Soit on suspend l'exécution le temps que la commission Dalo se réunisse - c'est l'artillerie lourde -, soit le ministre réduit les délais de la commission Dalo mais cela relève du règlement. Je suis prête à me rallier à l'amendement n°550.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Effectivement, c'est de l'artillerie lourde. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même chose. Nous reviendrons sur l'amendement n°550 à l'article 18.

*L'amendement n°701 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°774, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 24

Supprimer cet alinéa.

*L'amendement de coordination n°774, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 11, modifié, est adopté.*

## **ARTICLE 11 BIS**

**Mme Mireille Schurch.** – Le présent article résulte d'une proposition du groupe socialiste adoptée à l'Assemblée nationale. Il s'agit de demander un rapport sur le mode de calcul de l'APL, qui pénalise certains ménages parce qu'il est déconnecté de la

réalité de leurs revenus. Mme la ministre l'a dit elle-même. Il faudrait faire davantage en mettant fin à la non-rétroactivité des APL et revenir sur le scandaleux gel de cette allocation par l'article 63 de la loi de finances initiale de 2014. Économiser 94 millions d'euros sur le dos des familles modestes n'est pas le redressement dans la justice, si souvent invoqué par le président de la République. D'autres postes d'économies existent : les niches fiscales dans le domaine du logement amputent notre budget de 13 milliards d'euros pour une efficacité qui n'est pas prouvée. Ne pénalisons pas les familles les plus fragiles.

**M. le président.** – Amendement n°773, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer les mots :

de l'allocation personnalisée

par les mots :

des aides personnelles

*L'amendement de précision n°773, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 11 bis, modifié, est adopté.*

## **ARTICLE ADDITIONNEL**

**M. le président.** – Amendement n°46 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Brugière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler.

Après l'article 11 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Un rapport du Gouvernement sur les modalités d'une réforme destinée à rationaliser l'attribution et renforcer l'efficacité des aides personnelles au logement est transmis au Parlement avant la fin de l'année 2014.

**M. Philippe Dallier.** – Nous demandons un rapport au Gouvernement.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Oh non !

**M. Philippe Dallier.** – L'enjeu est important.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Personne ne lit les rapports.

**M. Philippe Dallier.** – Les aides publiques au logement sont relativement peu efficaces, ce qui conduit à des mesures, comme le gel des APL dans la loi de finances initiale pour 2014. Elles ne servent qu'à solvabiliser des ménages qui paient des prix trop élevés pour leur logement. Utilisons mieux ces dizaines de milliers d'euros en réalisant une étude. Peut-être le Gouvernement a-t-il déjà un projet dans ses cartons ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Défavorable car nous avons déjà le rapport de l'Igas de mai 2012.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Monsieur Dallier, je vous propose non seulement le retrait mais aussi un troc (« Ah ! » à droite) contre le rapport de synthèse et les trois rapports thématiques de l'Igas de mai 2012 (sur l'efficacité des aides, leur place dans la politique du logement et leur gestion par la branche famille) complets et précis, dans lesquels vous trouverez toutes les réponses à vos questions. (*Mme la ministre tend à l'huissier ces documents qui sont portés à M. Dallier*)

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Je vais demander à notre collègue Assouline, président de la commission de contrôle de l'application des lois un rapport sur l'utilité des rapports... (*Sourires*)

**M. Philippe Dallier.** – Je connais ces rapports mais quelles conclusions en tire-t-on ? Je retire néanmoins mon amendement pour être agréable à la ministre. (« Ah ! » à gauche)

*L'amendement n°46 rectifié est retiré.*

## ARTICLE 12

**M. le président.** – Amendement n°424 rectifié *bis*, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. - Alinéa 29

Compléter cet alinéa par les mots :

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

II. - Alinéa 34

Supprimer cet alinéa.

**M. Joël Labbé.** – L'insertion est essentielle pour les Français les plus fragiles.

L'article 12 définit la liste des organismes avec lesquels les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) pourront conclure une convention pour l'exercice de leurs missions. Au-delà des structures participant directement au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, il s'agit entre autres des ARS ou des établissements médico-sociaux.

Pour plus de clarté, l'amendement complète le texte en citant les principaux dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Favorable à cette précision.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Favorable sous condition que vous rectifiiez l'amendement : il faut supprimer le dispositif national de l'asile qui fait l'objet d'une concertation.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je comprends les arguments de Mme la ministre. Cependant, nous aurons une deuxième lecture. Nous avons besoin d'envoyer un signe politique en mentionnant la politique du droit d'asile. Mme Létard travaille sur l'asile, nous y reviendrons.

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis.** – Il faut effectivement maintenir l'amendement, le problème de l'hébergement des demandeurs d'asile se pose partout.

**Mme Valérie Létard.** – Soit on préempte le débat, soit on laisse la concertation suivre son cours. La concertation associe les élus et tous les acteurs du droit d'asile. Je dis bien tous ! Le bon sens est de ne pas inverser le calendrier : nous traiterons ce problème en deuxième lecture.

**M. Joël Labbé.** – Les demandeurs d'asile, les sans-papiers, sont les plus fragiles parmi les fragiles. Les associations font tout ce qu'elles peuvent pour eux. Dans ma commune, j'héberge en toute illégalité dans un logement d'urgence un couple de Macédoniens qui ne sont ni intégrables ni expulsables ; il faut agir. Nous approchons de l'hiver, il faut envoyer un signal politique, sans attendre les conclusions du groupe de travail, qui présentera le fruit d'une intelligence collective.

**Mme Éliane Assassi.** – M. Labbé a raison : adoptons cet amendement dès maintenant. Il y a urgence. La deuxième lecture pourrait venir avant les conclusions de la concertation de Mme Létard.

**Mme Valérie Létard.** – Non. Elles sont prévues pour la mi-novembre !

*Après une épreuve à mains levées déclarée douteuse, l'amendement n°424 rectifié bis, mis aux voix par assis et levé, est adopté.*

*L'amendement n°124 n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°258 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Marseille et J.L. Dupont.

Après l'alinéa 43

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 du 2° au 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 au 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.

**M. Daniel Dubois.** – On peut s'interroger sur les conditions de la coordination entre conseils généraux et État sur les outils de planification. Appuyons-nous sur les CPOM.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Une concertation est en cours, l'article est prématuré. Retrait ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°258 rectifié bis est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°699 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'alinéa 43

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L.345-2-... - Toute personne mentionnée au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, orientée ou accueillie dans un logement doit pouvoir bénéficier, elle le souhaite et le temps nécessaire, d'un accompagnement souple et adéquat correspondant à ses besoins. » ;

**Mme Bernadette Bourzai.** – Cet amendement ouvre un nouveau droit pour les personnes défavorisées orientées vers un logement ou un logement foyer ; il est l'occasion de mettre en exergue la notion de logement accompagné.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'article 14 répondra à ces attentes.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – C'est exact et votre amendement affaiblirait la lisibilité de la loi.

**Mme Bernadette Bourzai.** – Je ne le voudrais surtout pas !

*L'amendement n°699 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°775, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 43

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 345-2-.... – Toute personne ayant accès aux informations liées aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et qui ont recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et

d'accompagnement vers l'insertion et le logement est tenue au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 226-13 du même code, les personnes chargées de l'examen des demandes de prise en charge des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code peuvent échanger entre elles les informations confidentielles dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à la prise de décision.

« Les personnes mentionnées au premier alinéa 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. » ;

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement étend l'obligation du secret professionnel à l'ensemble des intervenants du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, sans limiter le partage d'informations.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Favorable.

**M. Philippe Bas.** – Vous ne pouvez pas imposer des sanctions pénales pour violation du secret professionnel à « toute personne ». Précisez qui vous visez. De telles sanctions doivent être prévisibles.

*L'amendement n°775 est adopté.*

*L'article 12, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°666 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 12

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au c) de l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles, après la référence : « 8° », il est inséré la référence : « 10° »,.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Cet amendement comble un vide juridique relatif au statut des foyers de jeunes travailleurs, établissements sociaux inscrits à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF) et soumis à ce titre à autorisation. Or, depuis la loi HPST, c'est la seule catégorie d'établissements sociaux qui n'est pas mentionnée à l'article L. 313-3 du CASF précisant l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation. L'attribution des financements de fonctionnement spécifiquement attachés à leur objet est, en conséquence, remise en cause.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement comble en effet un vide juridique. La commission y est favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Favorable à cet amendement, nécessaire.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Le groupe UMP le soutient. (*M. Jean-Jacques Mirassou s'en félicite*)

*L'amendement n°666 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

*L'article 12 bis est adopté.*

*L'article 13 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°259 rectifié bis, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Gourault et MM. Marseille et J.L. Dupont.

Après l'article 13

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 au 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. »

**M. Daniel Dubois.** – Proposition d'apparence technique... Le conseil général de la Somme a dû voter 1,4 million de subventions complémentaires pour se substituer à l'État. Tous les conseils généraux de France sont attentifs à ce problème.

La coordination est souhaitable, j'en suis d'accord. Mais manquent les financements. Nous avons perçu 1,7 million de l'État dans le cadre de la deuxième répartition du fonds de soutien aux départements, mais avons déjà dû verser 1,4 million de subventions complémentaires. Nous refusons un transfert déguisé, sans compensation, un marché de dupes. Si les transferts financiers accompagnent les transferts de compétences, je dis oui.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La commission est inquiète. Accepter cet amendement, c'est prendre un risque pour la qualité de la prise en charge de ces femmes. Défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le risque existe, en effet. Si des mères isolées étaient soustraites du périmètre d'intervention des conseils généraux, elles ne pourraient plus être accueillies dans des lieux adaptés. Une jeune femme à la rue avec son enfant peut être accueillie ponctuellement en CHRS, mais cela n'aurait pas de sens de lui interdire l'accès à une structure d'accueil maternel pour ce motif. Merci d'avoir évoqué l'aide complémentaire apportée à votre département pour l'hébergement d'urgence.

**M. Daniel Dubois.** – Je ne conteste pas votre argumentation. Mais certains préfets transfèrent des

personnes dans des lieux de la compétence du conseil général sans en assurer le financement. L'argent doit être au rendez-vous, je ne veux pas de transferts sans accompagnement financier. Les charges seront lourdes. Les 1,7 million dont j'ai parlé ont été versés au département pour lui permettre d'assumer les compétences de droit du conseil général, APA ou RSA, et non des compétences transférées.

*L'amendement n°259 rectifié bis n'est pas adopté.*

## ARTICLE 14

**M. le président.** – Amendement n°156, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. – Alinéa 13

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi qu'à une domiciliation

II. – Après l'alinéa 37

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° La couverture de l'offre de domiciliation et son suivi, ainsi que la coordination des acteurs dans le cadre de schémas de la domiciliation.

**M. Joël Labbé.** – Réaffirmons-le : la grande pauvreté n'est pas un délit. Dans notre pays 8,6 millions de personnes vivent en-dessous du seuil de pauvreté, avec moins de 964 euros par mois. Le droit à la domiciliation postale ou à un compte bancaire est un droit fondamental pour assurer leur dignité. Pour le rendre effectif, nous proposons d'intégrer la domiciliation aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Ces plans intègrent l'ensemble des mesures destinées à répondre aux besoins des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. La domiciliation fait partie de ces services,

**M. le président.** – Amendement identique n°199, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

**Mme Mireille Schurch.** – 141 500 personnes étaient sans domicile début 2012, soit plus 50 % en un an. (*M. Pierre-Yves Collombat s'exclame*)

La domiciliation doit faire partie des services du plan départemental. Je rappelle que le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté prévoit un schéma de domiciliation.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La domiciliation pose de graves problèmes, et de plus en plus. Les Ccas sont débordés. Ils supportent des frais supplémentaires... En même temps, les demandes de domiciliation sont légitimes... Les renvoyer au niveau départemental ne règlera pas la question. Il ne suffit pas d'inscrire la domiciliation dans un schéma, il faut avoir les moyens de le réaliser, M. Dubois a raison.

**M. Daniel Dubois.** – Nous sommes souvent d'accord...

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je vous propose un retrait. Travaillons la question d'ici la deuxième lecture avec les Ccas, afin de l'affronter de façon plus réaliste.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il importe d'assurer une bonne adéquation entre offre et demande sur le territoire, dont le préfet est le garant. Reste qu'une concertation est en cours sur l'asile, attendons ses conclusions. La domiciliation pose une question d'égalité des territoires. Je me joins à la demande de retrait du rapporteur. Un travail approfondi est nécessaire.

**M. Joël Labbé.** – Sensible aux arguments du rapporteur et de la ministre, je retire mon amendement.

*L'amendement n°156 est retiré.*

**Mme Mireille Schurch.** – Je ne manque pas de sensibilité non plus. (*Sourires*) Ce sujet pourrait être intégré à la réflexion du groupe de travail dont vous avez annoncé la création, monsieur le président de la commission.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Nous nous en tiendrons à la GUL...

**Mme Mireille Schurch.** – Travaillons aussi sur les sigles ! (*Sourires*)

*L'amendement n°199 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°503 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel et Guerriau, Mme Gourault et MM. Maurey et Merceron.

Alinéa 12

Supprimer cet alinéa.

**Mme Valérie Létard.** – Cet alinéa 12 fait allusion aux Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada). Mieux vaut y revenir en deuxième lecture, après la concertation.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet alinéa est substantiel. La commission a donné un avis défavorable à l'amendement, sauf fait nouveau.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Madame Létard, je ne souhaite pas toucher au droit actuel ; attendons les conclusions de la concertation. Retrait ou rejet.

**Mme Valérie Létard.** – Je comprends, mais maintiens, par cohérence. Les ateliers de la concertation associent tous les acteurs et tous les ministères.

*L'amendement n°503 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°138 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon et Carle, Mme Cayeux,

MM. Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler.

Alinéas 19 et 33

Après le mot :

locaux

insérer les mots :

et installations

**M. Philippe Dallier.** – Cet amendement revient sur la définition de l'habitat indigne qui figure dans la loi du 31 mai 1990 ; il n'est plus fait mention des installations. Cet amendement nous a été suggéré par la Fondation Abbé Pierre.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le mot « installations » figure à d'autres alinéas ; ici il serait redondant. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le mot figure en effet aux alinéas 5 et 6 du même article, auxquels il faut faire référence pour l'application des alinéas 19 et 33. Inutile d'alourdir le texte. Retrait.

**M. Philippe Dallier.** – Quand les phrases sont trop longues, on finit par ne plus savoir de quoi l'on parle...

*L'amendement n°138 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°504, présenté par MM. S. Larcher, Desplan, Mohamed Soilihi, Cornano, J. Gillot et Patient, Mme Claireaux et M. Antoinette.

Alinéa 19, seconde phrase

Compléter cette phrase par les mots :

tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier.

**M. Serge Larcher.** – L'habitat informel est répandu en outre-mer. Évitions de confondre le propriétaire du terrain avec les constructeurs des logements édifiés sans droit ni titre, souvent considérés localement comme propriétaires de leur construction.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'amendement est en partie satisfait. La précision souhaitée ne relève pas en outre du niveau législatif. Retrait ?

**M. Serge Larcher.** – Je le maintiens.

*L'amendement n°504 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°772, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 28

Après le mot :

logement

insérer les mots :

et d'hébergement

II. - Alinéa 35

Supprimer les mots :

d'hébergement ou de logement

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les plans départementaux concernent bien le logement et l'hébergement.

*L'amendement n°772, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°549 rectifié *ter*, présenté par MM. Savin et P. Leroy, Mme Procaccia, MM. Milon et Lefèvre et Mmes Primas, Sittler et Lamure.

Alinéa 40, première phrase

Après les mots :

avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement

insérer les mots :

et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat

**Mme Catherine Procaccia.** – Les EPCI compétents en matière d'habitat doivent donner leur avis sur le plan départemental adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement, complexe, est satisfait par des textes réglementaires. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**Mme Sophie Primas.** – Complexe mais satisfait ? Je ne comprends pas...

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Votre amendement est trop complexe pour figurer dans le texte, mais satisfait par des textes réglementaires.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Les EPCI sont associés à l'élaboration du plan départemental ; et les textes réglementaires prévoient qu'ils sont représentés au comité de suivi et dans l'instance de gouvernance.

**Mme Catherine Procaccia.** – Nous maintenons l'amendement.

*L'amendement n°549 rectifié *ter* n'est pas adopté.*

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Si le RDSE votera cet article, je m'interroge : à quoi bon ces exercices de sémantique pour distinguer l'habitat indigne de l'habitat informel ? Est-ce à dire que l'habitat informel ne serait pas indigne et devrait être conservé ?

*L'article 14, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 15

**M. le président.** – Amendement n°194, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 11

Remplacer cet alinéa par quatre alinéas ainsi rédigés :

3° L'article 6-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « définies à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « définies au III de l'article 4 » et les mots : « du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées visé à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu par les dispositions de l'article 3 » ;

b) Avant la première phrase du cinquième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« L'octroi d'une aide ne peut être subordonné à l'accord du bailleur ou des autres créanciers. » ;

**M. Gérard Le Cam.** – Le bailleur n'a aucun intérêt légitime à refuser le versement d'une aide pour solder une dette à son profit : c'est le raisonnement qu'a tenu la Cour d'appel de Lyon le 20 mars 2002, que nous souhaitons consacrer par la loi.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – En effet, il serait paradoxal qu'un bailleur s'oppose au versement d'une aide destinée à solder des impayés de loyers. Avis favorable.

*L'amendement n°194 est adopté.*

*L'article 15, modifié, est adopté.*

*Les articles 15 bis, 16 et 16 bis sont successivement adoptés.*

## ARTICLE 16 TER

**M. le président.** – Amendement n°195, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

**Mme Mireille Schurch.** – Nous refusons que l'acte d'hébergement des familles à l'hôtel dans le cadre de l'Aide sociale à l'enfance (ASE) soit privatisé par un nouvel intervenant, l'hébergeur, alors que les familles concernées sont accompagnées par les services sociaux et doivent rester en relation constante avec eux. Les conditions d'hébergement doivent évidemment être vérifiées. Nous faisons appel à la sagesse du Sénat pour ne pas bouleverser les équilibres de ce secteur fragile.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Une certaine souplesse est nécessaire, je le sais d'expérience. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Cet article autorise le Samu social à gérer l'hébergement d'urgence pour

le compte de l'ASE de Paris. Il renforcera aussi les capacités de négociation du Samu social pour une meilleure maîtrise de la dépense, soulagera les services du département et freinera la concurrence entre les publics. Retrait.

**Mme Mireille Schurch.** – Si c'est une demande du Samu social, je ne peux que m'incliner.

*L'amendement n°195 est retiré.*

*L'article 16 ter est adopté.*

## ARTICLE 17

**M. le président.** – Amendement n°196, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

I. – Alinéa 3

Remplacer les mots :

du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile

par les mots :

des politiques de lutte contre l'exclusion

et les mots :

prises en charge par le dispositif ou l'ayant été

par les mots :

vivant ou ayant vécu des situations de précarité

II. – Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Les instances de concertation des politiques de lutte contre l'exclusion doivent associer des membres issus d'instances collectives de personnes vivant ou ayant vécu les situations de précarité. Les modalités d'organisation sont précisées par décret » ;

**M. Gérard Le Cam.** – Cet amendement étend le principe de participation à l'ensemble des politiques de lutte contre l'exclusion, et pas seulement le dispositif d'hébergement et d'accès au logement. Il s'agit aussi de s'assurer que les personnes désignées pour participer aux instances de concertation soit issues d'instances collectives composées de personnes en situation de précarité, aux niveaux national et local. Certaines de ces instances existent déjà.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Élargir, c'est aussi diluer. Concentrons-nous sur l'habitat et l'hébergement. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Également.

*L'amendement n°196 n'est pas adopté.*

*L'article 17 est adopté.*

## ARTICLE 18

**M. le président.** – Amendement n°426, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 4

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

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.

**M. Joël Labbé.** – Les accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation fixent aux bailleurs des objectifs chiffrés de relogement des personnes prioritaires identifiées dans le plan départemental d'aide aux personnes défavorisées. L'identification claire des relogements effectués au bénéfice des prioritaires Dalo assurera un meilleur suivi du respect des engagements des bailleurs.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Précision qui entraînera une plus grande efficacité. Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°426 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°538 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Lafoauly, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

Alinéas 5 à 7

Remplacer ces alinéas par sept alinéas ainsi rédigés :

*ab)* Le septième alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :

« Après avis des maires des communes concernées, et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'État dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés.

« Il fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé, et désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande.

« Dans le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale tel que défini à l'article 12 de la loi n° du de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, le périmètre est défini par le représentant de l'État compétent en tenant compte des objectifs de mixité sociale.

« Dans les départements de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise, le périmètre peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région après consultation du représentant de l'État territorialement compétent.

« En Île-de-France, le représentant de l'État compétent fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé, et désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Il

peut aussi demander au représentant de l'État dans l'un des départements composant l'établissement public de coopération intercommunale tel que défini à l'article 12 de la loi précitée ou à celui d'un autre département de la région de procéder à une telle désignation. En cas de désaccord, la désignation est faite par le représentant de l'État au niveau régional.

« Sur tout le territoire national, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département dans lequel le logement est situé ou, lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation d'un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement dans les conditions prévues à l'article L. 313-26-2 ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales en application de l'article L. 313-35. »

**M. Philippe Dallier.** – Cet amendement récrit pour partie l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. Anticipant la création de la métropole du Grand Paris, je propose que le périmètre Dalo et la procédure d'attribution soient pensés à l'échelle des futurs contours de cet EPCI.

On peut supposer que les préfets excluront sans doute les zones urbaines sensibles, comme l'a voulu M. Pupponi à l'Assemblée nationale. Je peux rectifier mon amendement en ce sens.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Spécialiste historique du Grand Paris...

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Un précurseur !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – ... vous soulevez un vrai problème. Il y en aura d'autres pour assurer l'articulation entre ce projet de loi et celui sur les métropoles. Le hasard du calendrier parlementaire veut que les deux lois soient en navette en même temps. Il est prématuré de se référer au Grand Paris dans la loi Alur. Vous voulez anticiper, c'est un peu tôt pour le faire...

Sur le fond, à titre personnel, je suis tout à fait d'accord, y compris sur ce qui est appelé l'amendement Pupponi. Retrait, au bénéfice de votre participation au groupe de travail qui veillera à l'articulation entre les deux textes.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, vous anticipez trop sur cette question qui mérite d'être creusée. Retrait ?

**M. Philippe Dallier.** – On m'a souvent reproché d'anticiper sur le Grand Paris...

**Mme Éliane Assassi.** – C'est le propre des avant-gardes !

**M. Philippe Dallier.** – J'ai cherché à savoir quel était le périmètre pour le relogement Dalo en Seine-Saint-Denis, questionnement qui a mis en émoi ses

services. Dans mon département, il serait difficile d'exclure les ZUS... Comme on ne me répondait pas, je me suis mis en tête que le périmètre était le département tout entier... Vivement le Grand Paris que nous puissions nous reposer sur la métropole ...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Très bien !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'essaierai de répondre à votre question, monsieur Dallier, avant la fin du débat. Le relogement Dalo trouvera toute sa place dans un périmètre élargi, mais n'anticipons pas.

**Mme Catherine Procaccia.** – M. Dallier a raison : les problèmes posés par le Grand Paris sont légion... Je remarque que tout à l'heure le groupe socialiste a voté un amendement dont Mme la ministre disait qu'il anticipait...

*L'amendement n°538 rectifié bis est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°550, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le même 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 d'instance 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. » ;

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement de bon sens prévoit la possibilité pour la commission de médiation de saisir le juge d'instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion des personnes reconnues prioritaires Dalo. Conforme aux recommandations du comité de suivi du Dalo, il mérite d'être adopté par la majorité.

Il s'agit de faire cesser une violation des droits des prioritaires Dalo - l'Etat enfreint des droits qu'il a lui-même édictés.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'expulsion des bénéficiaires du Dalo pose de graves problèmes, qu'il faut absolument régler. La commission a évidemment donné un avis favorable. Vous proposez une solution de sagesse, juste, après l'artillerie lourde de Mme Lienemann... À titre personnel, mon avis est très favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le sujet est à prendre avec précaution. J'ai entendu le rapporteur et Mme Lienemann. Sagesse.

**M. Jacques Mézard.** – La sagesse serait utile en l'espèce. Le juge d'instance doit apprécier les conséquences d'un contrat entre deux parties. Vous faites intervenir un tiers dans le règlement d'un conflit entre ces deux parties, pour suspendre les

conséquences d'un jugement prononcé par le tribunal. C'est faire fi de l'autorité de la chose jugée. C'est contraire à toute sagesse. Je ne peux voter pareille manipulation des principes généraux de notre droit.

**M. Daniel Dubois.** – Je n'ai rien à ajouter à ce que vous venez de dire. Le président de la commission pourrait revenir sur un jugement exécutoire, alors que la procédure d'expulsion aura pris trois ans ! C'est extravagant ! Madame la ministre, tenez-vous en à un véritable équilibre. Certes, la personne est prioritaire Dalo mais il faut trouver une autre solution, plus opérationnelle.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je soutiens entièrement MM. Mézard et Dubois. Quand les bornes sont franchies, il n'y a plus de limites, dit le sapeur Camember.

*À la demande des groupes UMP et RDSE, l'amendement n°550 est mis aux voix par scrutin public.*

**M. le président.** – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants .....	346
Nombre de suffrages exprimés .....	346
Pour l'adoption.....	159
Contre .....	187

*Le Sénat n'a pas adopté.*

*L'article 18 est adopté.*

## ARTICLE 19

**M. le président.** – Amendement n°551, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Le III de l'article L. 441-2-3 est ainsi rédigé :

« III. – La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. Si le demandeur ne justifie pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, la commission peut prendre une décision favorable uniquement si elle préconise l'accueil dans une structure d'hébergement. La commission de médiation transmet au représentant de l'État dans le département la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

« Le représentant de l'État dans le département désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation prévu à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de places d'hébergement

présentant un caractère de stabilité, de logements de transition ou de logements dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le représentant de l'État. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation, dans les conditions prévues aux articles L. 345-2-7 et L. 345-2-8 du même code. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de l'héberger ou de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel le demandeur a été orienté ou à qui il a été désigné refuse de l'héberger ou de le loger, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'une place d'hébergement présentant un caractère de stabilité ou d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État. En Île-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'État dans la région.

« Les personnes auxquelles une proposition d'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale a été adressée reçoivent du représentant de l'État dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département dans lequel l'hébergement, le logement de transition, le logement-foyer ou la résidence hôtelière à vocation sociale est situé et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation. »

**M. Gérard Le Cam.** – Donnons à la commission de médiation la faculté de prendre des décisions favorables au titre du Dalo-hébergement sans exigence de régularité et de permanence. Mettons ainsi un terme à des disparités qui sont contraires au droit républicain de l'hébergement.

**M. le président.** – Amendement n°198, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

L'attribution de telles places ne peut se faire sur des territoires situés en zone urbaine sensible ni sur des communes disposant d'une part de logements sociaux supérieure à 50 %, sans l'accord du maire.

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement est frappé au coin du bon sens : quand le préfet procède à l'attribution d'une place Dalo, il ne doit pas fragiliser des territoires qui le sont déjà : les ZUS et les communes où la part de logements sociaux est supérieure à 50 %.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable à l'amendement n°551, étant entendu que le droit constitutionnel auquel il se réfère est celui de l'hébergement. En revanche, rejet de l'amendement n°198 : le logement social n'est pas synonyme de pauvreté. Il est accessible à 70 % pour cent de la population, voire davantage dans certains départements.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Favorable à l'amendement n°551, qui ne vise que l'hébergement. Il est contradictoire d'enjoindre à l'exécutif - en l'espèce les maires - de freiner la mise en œuvre de ce droit qu'on lui demande de faire respecter. D'où mon opposition de principe à l'amendement n°198.

**M. Daniel Dubois.** – Les territoires auront les mêmes difficultés à assurer le Dalo que l'État. Par quel texte et quand sera-t-il formellement transféré ?

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Un jour où M. Dubois ne sera pas là. (*Sourires*)

*L'amendement n°551 est adopté  
et l'article 19 est ainsi rédigé.*

*L'amendement n°198 n'a plus d'objet.*

*L'article 20 est adopté, ainsi que l'article 20 bis.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°158, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 20 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant la fin de l'année 2014, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport dressant le bilan des dispositifs existants de logement adapté et proposant les pistes d'évolution, notamment législative, susceptibles de garantir le développement d'initiatives innovantes et adaptées à la situation des populations les plus fragiles.

**Mme Esther Benbassa.** – Défendu.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Rejet : nous avons déjà un rapport sur le logement des populations les plus fragiles.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Ayant donné un avis favorable à M. Dallier tout à l'heure, je m'en remettrai à la sagesse du Sénat.

**M. Joël Labbé.** – L'accès au logement autonome des personnes les plus fragiles doit être notre objectif de long terme. Il existe des dispositifs innovants. D'ailleurs, la commission des affaires sociales était d'accord avec cette demande de rapport.

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis.** – C'est exact. Nous n'avons d'autre manière de poser la question du logement pour les personnes précaires. Certaines d'entre elles vivent dans des baraquements totalement indignes. Commençons par recenser les initiatives et ressources des associations ainsi que du réseau de l'économie sociale et solidaire. Nous

pourrions passer des conventionnements à court terme, certains réseaux y sont prêts.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Régulièrement, on demande des rapports. Certains sont justifiés : M. Dallier faisait référence à un rapport plus ancien. D'autres le sont moins : pourquoi demander à l'administration des études que nous pourrions de manière moins coûteuse et plus efficace confier à la commission présidée par M. Assouline ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous ne voterons pas l'amendement n°158 considérant que le Gouvernement n'est peut-être pas assez affûté pour bien se pencher sur la diversité de l'innovation sociale. Mieux vaudrait saisir le nouveau Haut Conseil pour le logement des plus démunis. Il sera plus créatif !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Je l'avais déjà proposé sous forme de boutade : missionnons la commission Assouline pour élaborer un rapport sur l'efficacité des rapports ! (*Marques d'enthousiasme*)

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Un métarapport !

**M. Joël Labbé.** – Après ces échanges fructueux je peux retirer mon amendement.

*L'amendement n°158 est retiré.*

*L'article 20 ter est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°201 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'article 20 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « morale », sont insérés les mots : « ou une personne physique détentrice d'un patrimoine immobilier de cinq logements et plus ».

**Mme Mireille Schurch.** – N'exonérons plus de la procédure de réquisition les personnes physiques et les SCI détentrices d'un patrimoine immobilier de cinq logements et plus. On me rétorquera que cela est contraire à l'article L. 642-2, que la réquisition ne saurait être une réponse à la crise du logement. Certes ! Si la réquisition n'est pas la panacée, elle est tout de même un outil de plus.

**M. le président.** – Amendement n°670, présenté par Mme Lienemann.

Après l'article 20 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « une personne morale », sont insérés les mots : « ou une personne physique détentrice d'un patrimoine immobilier de cinq logements et plus dans la même commune ».

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Voici trois amendements d'appel : n°s 670, 668 et 669. La réquisition est difficile à mettre en œuvre ? Sans doute. En revanche, la menace de la réquisition a été efficace pour mobiliser le parc vacant.

Il y a, en la matière, deux textes concurrents : dont l'un est issu de la période de la reconstruction, une ordonnance de 1945 si ma mémoire est bonne, qui donne le pouvoir aux commissions municipales d'hygiène et de salubrité, lesquelles n'existent plus, et la loi de 1998.

Pour autant, vu la complexité du dossier, mieux vaut repenser cette législation tout en respectant le droit de propriété. Je vous proposerai sous peu une proposition de loi sur la réquisition, outil républicain qui doit être mieux mobilisé.

**M. le président.** – Amendement n°668, présenté par Mme Lienemann.

Après l'article 20 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 642-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° À titre expérimental, une association regroupant des personnes habitant les locaux réquisitionnés ou en voie de l'être. »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°669, présenté par Mme Lienemann.

Après l'article 20 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les 2° et 3° de l'article L. 642-10 sont abrogés ;

2° Le 2° de l'article L. 642-11 est abrogé ;

3° L'article L. 642-12 est abrogé.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Défendu.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Tous ces amendements concernent la réquisition, laquelle n'est pas abordée dans le texte qui nous vient de l'Assemblée nationale. Donc, pas d'étude d'impact, pas d'audition... Ce qui interdit à la commission de se prononcer en faveur de ces propositions. Cela dit sans préjuger leur fond.

**Mme Cécile DufLOT, ministre.** – Retravajillons comme le veut Mme Lienemann sur les lois de 1945 et de 1998. Plus des deux tiers des logements ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion ont retrouvé un locataire. Cela s'applique surtout parce que les logements vacants des personnes morales se valorisaient mieux que leurs logements occupés.

**Mme Mireille Schurch.** – Gagnons du temps : travaillons sur la proposition de loi proposée par Mme Lienemann.

*Les amendements n°s 201 rectifié et 200 sont retirés, ainsi que les amendements n°s 670, 668 et 669*

## ARTICLE 21

**M. le président.** – Amendement n°502 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel, Dubois et Guerriau, Mme Gourault et M. Merceron.

Supprimer cet article.

**Mme Valérie Létard.** – La concertation sur l'asile est en cours. La domiciliation y est un des thèmes abordés. Les pratiques diffèrent : Forum Réfugiés assure ainsi la domiciliation pour tout le département du Rhône. Ne préemptons pas le débat.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Défavorable. À titre personnel, sagesse.

**Mme Cécile DufLOT, ministre.** – Tous les amendements de nature à préempter le débat sur l'asile recevront un avis défavorable du Gouvernement. En revanche, cet article que vous voulez supprimer concerne la domiciliation, un enjeu public plus large, qui correspond à un engagement fort pris lors de la conférence de lutte contre la pauvreté. Si nécessaire, nous reprendrons ce qui doit l'être pour les demandeurs d'asile.

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis.** – Cet article 21 a fait l'objet de nombreux débats en commission des affaires sociales. Rappelons que la domiciliation peut être effectuée par les Ccas et les associations : les premiers ne s'occupent que de 17 % des dossiers. Le texte, finalement, harmonise une pratique ; je ne vois pas en quoi cela attente à la cohésion sociale.

J'ajoute que nous pouvons intégrer les conclusions du travail sur l'asile lors de la deuxième lecture.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Dissipons tout malentendu : la commission est, bien entendu, très favorable à l'article 21.

**Mme Valérie Létard.** – J'entends les arguments, je vais retirer mon amendement en rappelant la diversité des pistes existantes et la crainte de l'Union nationale des Ccas de voir leur budget totalement déséquilibré par cette charge.

*L'amendement n°502 rectifié est retiré.*

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Je partage avec Mme Létard la connaissance du Nord-Pas-de-Calais, une sensibilité presque magnétique à la pauvreté, aux demandeurs d'asile. Dans le 5-9 comme dans le 9-3, il est absolument anormal que le Dalo aille à la ZUS ! Toute solution doit remettre en cause cette concentration géographique de la pauvreté.

**M. le président.** – Amendement n°491 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel, Dubois et Guerriau, Mme Gourault et MM. Jarlier et Merceron.

Alinéa 4

Après les mots :

droits civils,

insérer les mots :

dans des circonstances très exceptionnelles, notamment lorsqu'aucune association n'a pu être agréée à cet effet dans un département, et après concertation entre les autorités locales et le préfet,

**Mme Valérie Létard.** – Les Ccas font déjà face à un accroissement des demandes sociales. L'accueil des demandeurs d'asile est spécifique d'autant que la domiciliation conduit dans les faits à un accompagnement particulier. Beaucoup de Ccas ne disposent pas de personnel formé à cela.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Venant d'une ville pauvre, j'ai aussi beaucoup d'empathie pour ces gens en détresse. Ne répondons pas aux craintes de l'Union des Ccas en réduisant le champ. L'accès aux droits civils ne se découpe pas. Ce droit fondamental est un tout. La seule manière de régler le problème est de territorialiser la question : il n'est pas juste que certains territoires portent tout. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Nous sommes attentifs à traduire dans la loi les engagements pris lors de la conférence de lutte contre la pauvreté. Nous reviendrons sur la domiciliation en deuxième lecture.

*L'amendement n°491 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°157, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 5

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

2° *bis* Avant le premier alinéa de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département garantit l'accès à la domiciliation des personnes sans domicile stable pour l'exercice des droits mentionnés à l'article L. 264-1. » ;

**M. Joël Labbé.** – Nous voulons inscrire explicitement dans la loi le rôle du préfet en matière de couverture des besoins de domiciliation sur le territoire de son département. Il faut absolument un chef de file clairement identifié à l'échelle du département.

**M. le président.** – Amendement n°486 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Dubois, Guerriau et Merceron.

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le deuxième alinéa de l'article L. 264-4 est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État dans le département garantit, sur son territoire et dans les conditions définies par le présent chapitre, l'accès à une domiciliation à toutes les personnes sans domicile stable ainsi que l'accès aux droits des domiciliés. Il peut conclure une convention de prise en charge des activités de domiciliation avec un organisme agréé. »

**Mme Valérie Létard.** – Cet amendement, adopté en commission des affaires sociales, reprend une demande de l'Union nationale des Ccas : voir le préfet reconnu comme garant de la couverture des besoins et du fonctionnement effectif du droit à la domiciliation sur le territoire. Cette proposition se justifie par leur rôle dans le plan quinquennal de lutte contre la pauvreté sur les aspects relatifs à la domiciliation.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Inutile de consacrer le rôle du préfet par la loi : il l'a déjà.

*L'amendement n°157 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°486 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°239, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 6

Rédiger ainsi cet alinéa :

3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est supprimé.

**Mme Mireille Schurch.** – Faute de prévoir purement et simplement la suppression de l'article L. 264-2 alinéa 3 du code de l'action sociale et des familles, la volonté d'unifier les différents régimes de la domiciliation achoppe. On empêche des personnes sans domicile fixe de faire valoir des droits pourtant reconnus par le législateur indépendamment de toute condition de régularité de séjour et notamment, le droit au compte, le droit au mariage ou au pacs, le droit à la scolarisation des enfants, la délivrance d'un titre de séjour de plein droit.

Le droit à la domiciliation doit être garanti à toute personne.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – En effet, mais votre amendement ne règle pas la question sur le terrain. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°239 n'est pas adopté.*

*L'article 21 est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°202, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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 abrogé.

**Mme Mireille Schurch.** – L'article 101 de la loi du 25 mars 2009 avait créé un remarquable statut celui de « résident temporaire », *summum* de la précarité. Ce résident ne bénéficie d'aucun droit lié au bail. Il est vrai qu'il est plus alléchant de louer un hangar que de recruter un gardien. Devoir payer 200 euros de loyer pour risquer sa vie dans un hangar en proie au vandalisme, c'est du travail déguisé. Une entreprise a prospéré en utilisant ce détournement rendu possible par la loi dite Molle. Supprimons-le.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Notre commission a adopté un amendement pour demander un agrément de l'opérateur - ce qui en fait le garant - afin d'encadrer encore plus ce dispositif qu'avaient déjà encadré les députés. Restons-en là. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je reprends à mon compte les arguments subtils du rapporteur : rejet.

**Mme Mireille Schurch.** – Nous parlons de personnes reléguées dans un coin de hangar, obligées de surveiller des locaux vacants. Je maintiens cet amendement.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Toilettons la législation dès la première lecture. Je voterai cet amendement.

*L'amendement n°202 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°553, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La loi n° 69-3 du 3 janvier 1969 relative à l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile ni résidence fixe est abrogée.

**Mme Esther Benbassa.** – Le groupe écologiste se félicite que le projet de loi veuille supprimer les inégalités de droit entre les différentes catégories de personnes sans domicile ni résidence fixes en France : bateliers, gens du voyage et SDF. Cependant, la loi du 3 janvier 1969 n'étant pas abrogée, l'élection de domicile rénovée risque de doubler dans certains cas avec la commune de rattachement prévue dans la loi dite pour les « gens du voyage ».

Abrogeons cette loi discriminatoire, censurée en partie par le Conseil constitutionnel.

**M. le président.** – Amendement n°554, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le titre II et les articles 7 à 10 de la loi n° 69-3 du 3 janvier 1969 relative à l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile ni résidence fixe sont abrogés.

**Mme Esther Benbassa.** – Cet amendement de repli n'abroge que la disposition relative à la commune de rattachement de la loi du 3 janvier 1969.

**M. le président.** – Amendement n°556, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les personnes rattachées à une commune, en application de la loi n° 69-3 du 3 janvier 1969 relative à l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile ni résidence fixe, sont domiciliées auprès du centre communal d'action sociale de cette commune ou du centre intercommunal d'action sociale dont dépend cette commune à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Mme Esther Benbassa.** – Nous proposons, à défaut de l'adoption des amendements précédents, des mesures transitoires et dérogatoires.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Un groupe de travail prépare une modification législative d'ampleur à ce sujet. Il prépare une proposition de loi qui sera présentée par Dominique Raimbourg. Pour y avoir participé avant de m'occuper de l'Alur, j'en retire la conviction que vous serez satisfaite. Retrait ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, ces dispositions importantes sont attendues. Le projet de loi Alur a été salué par toutes les associations représentatives de voyageurs parce qu'il comporte des mesures s'appliquant aux gens du voyage, hors de toute discrimination. Retrait, au bénéfice de la proposition de loi pilotée par M. Raimbourg.

**Mme Esther Benbassa.** – Soit, mais j'avais déposé, au nom du groupe écologiste une proposition de loi similaire dès juin 2012. Quelle garantie ai-je que celle de M. Raimbourg viendra devant l'Assemblée nationale ? Si vous m'en donnez, je retirerai mes amendements.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je ne peux pas m'engager avec précision sur le calendrier. Je m'engage à soutenir cette proposition de loi sur un sujet qui me tient très à cœur : il faut en finir avec les discriminations créées par la loi de 1969.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Faites confiance à la ministre !

**Mme Esther Benbassa.** – Je retire mes deux premiers amendements, mais je maintiens l'amendement n°556.

*Les amendements n°553 et 554 sont retirés.*

*L'amendement n°556 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°555 rectifié, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Au premier alinéa de l'article L. 15-1 du code électoral, les mots : « Les citoyens qui ne peuvent fournir la preuve d'un domicile ou d'une résidence et auxquels la loi n'a pas fixé une commune de rattachement » sont remplacés par les mots : « Les personnes sans domicile stable mentionnées à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles » et les mots : « code de l'action sociale et des familles » sont remplacés par les mots : « du même code » ;

II. – Au 2 du II de l'article 1647 D du code général des impôts, les mots : « de rattachement » sont remplacés par les mots : « d'élection de domicile, au sens de l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles, ».

III. – L'article 79 de la loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale est abrogé.

**Mme Esther Benbassa.** – Cet amendement de conséquence est caduc du fait du rejet de mes précédents amendements.

*L'amendement n°555 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°559, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans chaque département, un organisme au moins est agréé pour l'élection de domicile de chaque catégorie de personnes sans domicile stable pour l'exercice des droits mentionnés à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles.

**Mme Esther Benbassa.** – Je le maintiens.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ce dispositif paraît compliqué à mettre en œuvre. Cela a été tenté à l'échelon de la Commission locale d'insertion (CLI) avant d'être abandonné. Avis défavorable.

*L'amendement n°559, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.*

## ARTICLE 22

**M. le président.** – Amendement n°240, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 13, dernière phrase

Supprimer les mots :

d'achèvement de l'immeuble

**Mme Mireille Schurch.** – Certaines personnes se regroupent pour faire vivre de nouvelles formes d'accession à la propriété, qu'on appelle l'habitat coopératif et participatif. Or le projet impose une garantie financière d'achèvement dont la définition ne correspond pas à ses besoins.

Dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage en autopromotion, il n'y a pas de vente ; le promoteur étant, le cas échéant, le collectif des associés occupants.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet habitat participatif, qui s'inscrit dans un mouvement très important, est loin d'être une lubie. Prenons cette tradition française - celle des Castors par exemple, très au sérieux, aidons cette forme d'habitat à se développer, comme dans les pays du Nord. Si la garantie financière d'achèvement en tant que telle n'a pas sa place dans la conception de ce type d'habitat, il n'en reste pas moins qu'il faut lui trouver une garantie d'achèvement. Cet amendement est très adéquat. Avis favorable.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Très bien.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La garantie financière d'achèvement constitue une réelle protection. Vous connaissez mon attachement à l'habitat participatif. La GFA, très marquée par la promotion immobilière, ne lui est pas adaptée mais il faut bien proposer une garantie. Sagesse.

**M. Joël Labbé.** – L'habitat participatif, qui prend de multiples formes, interroge notre « faire ville » ensemble, en associant les habitants autrement. Il est très répandu dans les pays scandinaves : 4 % en Norvège, 40 % à Oslo. En France, il est encore marginal, présent à Grenoble, Rennes, Lorient, et Saint-Nolff dans le Morbihan.

Je salue le travail de la ministre, et des parlementaires, qui aidera, non à généraliser la formule, mais à développer une nouvelle façon de vivre et d'habiter au XXI<sup>e</sup> siècle.

**M. Daniel Dubois.** – La protection, c'est important. La meilleure garantie, quoi qu'on en pense, d'achèvement de l'immeuble est financière.

Cela dit, je comprends votre argument : les coopérateurs ne disposent pas toujours des fonds suffisants pour trouver une banque. Peut-être un autre organisme peut-il se porter caution.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Oui. Je n'ai pas dit autre chose.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Je comprends qu'on essaie de développer ce type de formules, qu'on crée

des formes de logement qui conviennent à ceux qui y habitent - on devrait parfois condamner les architectes à habiter dans les immeubles qu'ils réalisent.... Je m'étonne néanmoins qu'on passe d'une législation applicable à tout le monde à une législation à la tête du client, pour ainsi dire, en multipliant les dérogations selon la catégorie du demandeur. Cela n'a pas grand-chose à voir avec notre façon habituelle de légiférer.

Que fera-t-on si l'immeuble n'est pas achevé ? Que fera le maire ? L'enfer est pavé de bonnes intentions...

**Mme Mireille Schurch.** – Trouvons une solution par voie réglementaire. Il ne s'agit pas d'exonérer quiconque de la garantie, mais de la GFA.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Tout à fait. C'est un bon amendement.

*L'amendement n°240 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°771, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 34, deuxième phrase

Remplacer les mots :

est indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A

par les mots :

correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Amendement de coordination.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Favorable.

*L'amendement n°771 est adopté.*

### **Mission commune d'information (Demande de création)**

**M. le président.** – Par lettre en date du 23 octobre 2013, M. François Zocchetto, président du groupe UDI-UC, a fait connaître à M. le président du Sénat que le groupe UDI-UC exerce son droit de tirage, en application de l'article 6 bis du Règlement, pour la création d'une mission commune d'information sur « Quels nouveau rôle et nouvelle stratégie pour l'Union européenne dans la gouvernance mondiale de l'Internet ? ».

La Conférence des présidents sera saisie de cette création lors de sa réunion du 6 novembre prochain.

*La séance est suspendue à 19 h 30.*

PRÉSIDENTE DE M. CHARLES GUENÉ,  
VICE-PRÉSIDENT

*La séance reprend à 21h 30.*

### **Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)**

**M. le président.** – Nous reprenons l'examen du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – J'invite chacun à penser à ceux d'entre nous qui seront en séance samedi et à être concis !

Discussion des articles (Suite)

#### **ARTICLE 22 (Suite)**

**M. le président.** – Amendement n°694 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'alinéa 53

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 201-... – Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport-travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier, ou lors de travaux de réhabilitation du bâti sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin des dits travaux, et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans, à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail.

« Un décret en Conseil d'État définit l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.

**Mme Bernadette Bourzai.** – Je me félicite des avancées sur l'habitat participatif et de la concertation qui a eu lieu sur le sujet. Le groupe socialiste souhaite enrichir le texte. Celui-ci offre la possibilité aux coopératives d'habitants de se constituer sous les différentes formes de sociétés prévues par la loi. Le capital social d'une société peut être constitué d'apports en numéraire, en nature et en industrie. L'apport en industrie, sous forme de services, de travail ou de mise à disposition de connaissances professionnelles, n'est pas considéré comme un apport en capital social ; les parts afférentes ne sont donc pas cessibles. Il s'agit par cet amendement de prendre en compte ces parts.

Dans les autres statuts d'occupation du logement il est possible de tenir compte des travaux réalisés par le locataire, sous forme d'une diminution du montant du loyer pendant une période donnée, ou par le propriétaire, la valeur de cession des parts non encadrées ou du logement en tenant compte. La reconnaissance de l'apport travail par des parts sociales en industrie-travail, permet de tendre vers une équité de statuts d'occupation du logement

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La procédure est inhabituelle mais elle répond à une demande. Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'apport en industrie répond à l'esprit de l'habitat coopératif mais l'amendement, en rendant les parts cessibles, n'évite pas le risque de travail dissimulé. Sagesse.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous reconstituons un champ qui existait jadis. Efforçons-nous d'affiner la rédaction d'ici la fin de la navette.

*L'amendement n°694 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°682 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'alinéa 80

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 3° de l'article L. 202-2.

« Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associés signent cette charte qui est annexée à leur contrat de bail.

**Mme Bernadette Bourzai.** – Il faut s'assurer de l'engagement participatif du locataire par la signature, à l'entrée dans les lieux, d'un document dans lequel le demandeur s'engage à respecter les règles de fonctionnement de l'habitat participatif.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Favorable : il s'agit de faire partager une certaine philosophie de l'habitat.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Afin d'être aussi concise que le souhaite M. le président de la commission, lorsque mes arguments rejoignent ceux du rapporteur, je me contenterai de quelques mots. Avis favorable.

*L'amendement n°682 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°241, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 102

Insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 202-... - La société peut donner caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de

la société nécessaires à la réalisation de l'objet social et par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

« La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété, à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

« La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, la société peut, dans les conditions précitées, se porter caution hypothécaire des associés. La saisie ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé, à l'amiable ou, le cas échéant, après réalisation du nantissement des parts sociales. Elle vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Les conditions de mise en œuvre du présent alinéa sont définies par décret en Conseil d'État.

**Mme Mireille Schurch.** – Concision ? Le projet de loi fait 332 pages et compte 87 articles...

**M. Philippe Dallier.** – Sans compter les articles additionnels !

**Mme Mireille Schurch.** – Le problème du financement des projets coopératifs reste entier. Il n'a pas été prévu de disposition équivalente à l'article L. 212-7 du CCH permettant à la société de donner caution hypothécaire pour les emprunts individuels des associés ou cessionnaires. Il paraît nécessaire de transposer cette faculté aux sociétés d'auto-promotion qui sont une forme particulière de société d'attribution, afin de faciliter l'accès au financement bancaire. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les sociétés d'attribution en seule jouissance. La caution hypothécaire sera acceptable pour les créanciers.

**M. le président.** – Amendement identique n°695 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'est le même.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La rédaction des amendements limite les risques de ce dispositif inhabituel. Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°241 et 695 rectifié sont adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°476, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II. - L'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements réalisés par une société d'habitat participatif conformément à l'article L. 200-4, le fait que le demandeur n'ait pas participé activement à la conception du projet d'habitat participatif peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un de ces logements. »

II. - En conséquence, alinéa 1

Faire précéder cet alinéa de la mention :

I. -

**M. Joël Labbé.** – Le locataire d'un logement HLM dans une résidence d'habitat participatif doit non seulement répondre aux critères habituels du logement locatif social, mais aussi s'engager de manière participative dans la vie de cette société. Cette exigence impose que la question soit traitée après l'attribution par la commission d'attribution.

Quelle que soit la solution retenue, elle doit respecter deux principes : attribution souveraine des logements sociaux par les organismes HLM, et droit au maintien dans les lieux du locataire du parc social.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Demander la signature d'un engagement nous paraît impossible ; ce serait presque une discrimination. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il serait très difficile de définir la participation. Retrait.

*L'amendement n°476 est retiré.*

*L'article 22, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°204, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les articles L. 353-15-1, L. 441-2-3, L. 442-6 et L. 613-3 ainsi que les articles 6, 20-1 et 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 décembre 1986 sont applicables aux logements-foyers. »

**Mme Mireille Schurch.** – Les habitants des logements-foyers ont longtemps vécu sans que leur statut, droits et obligations soient précisément définis. Pour beaucoup, l'habitat est stable et prolongé sur de nombreuses années. Ils payent souvent des loyers

élevés, jusqu'à 500 euros pour une pièce de 9 m<sup>2</sup>, n'ont pas les mêmes droits que les locataires et sont soumis à des règlements intérieurs d'un autre âge.

L'amendement supprime toutes les restrictions au droit commun qui pénalisent gravement les résidents des logements-foyers. Ne dites-vous pas, madame la ministre, que les travailleurs étrangers doivent être considérés comme des citoyens à part entière ? Et que les foyers de travailleurs migrants doivent être transformés en résidences sociales et rénovés ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La commission a comme vous le souci de la qualité de vie dans les foyers. Mais cet amendement va trop loin. Nous préférons l'amendement n°205, qui assure une protection suffisante.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même demande de retrait sur l'amendement n°204. Vous m'avez citée, madame la sénatrice. Je me souviens aussi d'une de vos questions orales, à laquelle j'ai apporté des réponses concrètes dans ce texte comme dans le travail que je conduis avec l'Adoma, qui doit retrouver sa vocation sociale.

**Mme Mireille Schurch.** – J'irai, moi aussi, à toute allure...

*L'amendement n°204 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°205, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le troisième alinéa de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le contrat et le règlement intérieur ne peuvent comporter de clauses instituant des limitations, autres que celles fixées par la loi, à la jouissance à titre privé par la personne logée du local privatif mis à sa disposition et constituant son domicile. »

**Mme Mireille Schurch.** – Défendu.

*L'amendement n°205 est adopté et devient un article additionnel.*

## ARTICLE 22 BIS A

**M. le président.** – Amendement n°475 rectifié, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Rédiger ainsi cet article :

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 633-4. - Dans chaque établissement, tel que défini à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation et un comité de résidents.

« 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, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

« 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.

« Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période de trois ans au plus renouvelable. Il est constitué 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.

« 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 siègeront au conseil de concertation.

« Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.

« Selon une périodicité et des modalités définies dans le règlement intérieur, le gestionnaire met à la disposition du comité de résident un local afin qu'il puisse se réunir et lui donne accès à des moyens de communication adaptés.

« Les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la parution de la présente loi. »

**M. Joël Labbé.** – Afin d'améliorer la concertation et le dialogue entre le gestionnaire d'un foyer et ses occupants, cet amendement met en place un comité des résidents.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Amendement très utile. Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Cet amendement va de pair avec d'autres dispositions du projet de loi, qui tendent à associer le plus possible les usagers. Avis très favorable. La participation et l'autonomie des plus fragiles sont parmi les valeurs qui sous-tendent ce texte.

*L'amendement n°475 rectifié est adopté et devient l'article 22 bis A.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°206, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'article 22 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après le sixième alinéa de l'article 261-D du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements foyers. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I ci-dessus est compensée, à due concurrence par une augmentation du taux de l'impôt sur les sociétés.

**Mme Mireille Schurch.** – En France le logement de droit commun à usage d'habitation, meublé ou non, ainsi que l'intégralité du logement social sont en principe exonérés de la TVA. Pourtant certains résidents de logement-foyer voient leur loyer assujéti à la TVA. Ainsi, le plus grand gestionnaire de logements-foyers a pratiqué en 2012 des augmentations de redevances très au-delà de l'indice légal de référence des loyers, en les justifiant par l'augmentation de la TVA de 5,5 % à 7 %. Cette imposition à la TVA met les occupants dans une situation difficile et discriminatoire par rapport à ceux du parc HLM.

La circulaire du 13 avril 2007 de la Direction générale des impôts est pourtant claire : les logements-foyers sont exonérés de plein droit de la TVA. On répond que ce sont les prestations spécifiques qui sont soumises à la TVA... Mais il y a longtemps qu'elles ne sont plus rendues, sinon celles habituelles dans les logements sociaux. Elles ne sont de toute façon pas facturées séparément. Vous vous êtes dite sensible à cette question, madame la ministre, en réponse à une question orale du 7 mars dernier.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Une clarification est nécessaire mais relève de la loi de finances. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'y travaille avec le ministre du budget et le rapporteur général. Nous y reviendrons lors de la discussion budgétaire.

*L'amendement n°206 est retiré.*

## ARTICLE 22 BIS

*L'amendement n°423 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°96, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

I. - Alinéa 23

Rédiger ainsi cet alinéa :

a) Après les mots : « notamment lorsque », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée : « l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance, ou lorsque l'associé ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné. » ;

II. - Alinéa 26

Supprimer cet alinéa.

**M. René Vandierendonck**, rapporteur pour avis. – Défendu.

**M. Claude Dilain**, rapporteur. – Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot**, ministre. – Même avis.

*L'amendement n°96 est adopté.*

*L'article 22 bis, modifié, est adopté,  
ainsi que l'article 22 ter.*

## **ARTICLE 23**

*L'amendement n°315 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°97, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéas 8 à 35

Remplacer ces alinéas par vingt-quatre alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 711-1. – I. – 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 de 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.

« II. – Le registre des syndicats de copropriétaires est tenu par un établissement public de l'État.

« Figurent au registre, pour être portés à la connaissance du public :

« 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 ;

« 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 ;

« 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.

« III. – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer toute modification des données mentionnées au II.

« Ils transmettent, à l'issue de chaque exercice comptable, le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes.

« Ils transmettent également, le cas échéant, le diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1 du présent code.

« 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 de ces informations ainsi que les conditions de consultation du registre.

« Art. L. 711-2. – 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.

« II. – À l'exception du cas mentionné au I, le syndic fait la déclaration d'immatriculation.

« Le syndic accomplit les formalités prévues au III de l'article L. 711-1.

« III. – Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des pièces prévues au III de l'article L. 711-1 sont dématérialisées.

« Art. L. 711-3. – Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété.

« En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée à l'article L. 711-4 est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

« Les frais ainsi engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, par le syndicat.

« Le notaire informe l'établissement public en charge de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate.

« Art. L. 711-4. – 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 en charge de la tenue du registre les informations prévues au III de l'article L. 711-1, l'établissement public 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.

« En l'absence d'immatriculation dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure, l'établissement public ou la personne saisit le juge pour qu'il ordonne l'exécution par le syndic de son obligation, le cas échéant assortie d'une astreinte par jour de retard, due à compter de la mise en demeure. Le juge peut également condamner le syndic au paiement d'une amende.

« Le montant de l'amende ne peut être supérieur à 20 € par lot. Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.

« L'amende ou l'astreinte ordonnée par le juge est versée à l'établissement public en charge de la tenue du registre.

« 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.

« Art. L. 711-5. – Les conditions d'application du présent chapitre sont précisées par décret en Conseil d'État. »

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – La commission des lois a voulu donner le plus de fluidité possible au registre de copropriété.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cette réécriture, plus simple, est conforme à l'esprit du rapport Braye. Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je ne partage pas cet avis. Les changements apportés par la commission des lois me semblent de nature à fragiliser le registre. La suppression de l'habilitation - le décret en Conseil d'État sera l'occasion d'une concertation avec les professionnels - ou celle de la faculté d'adaptation donnée aux petites copropriétés ne vont pas dans le bon sens. L'amendement découragerait les syndicats bénévoles, et engorgerait les tribunaux. Après expertise, retrait.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – C'est rarissime, mais je vais le maintenir, avec la crainte révérencielle qui se doit. J'ai travaillé à cet amendement avec M. Braye et le Conseil supérieur du notariat. Le système que je propose est simple, fluide et s'adapte à toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille. Sept cent mille d'entre elles seront concernées.

*L'amendement n°97 est adopté.*

*L'amendement n°142 rectifié n'est pas défendu.*

*L'article 23, modifié, est adopté.*

*L'amendement n°316 rectifié n'est pas défendu.*

*L'article 24 est adopté.*

*L'amendement n°317 rectifié n'est pas défendu.*

## ARTICLE 25

**M. Félix Desplan.** – Le désir d'accession à la propriété est vif en Guadeloupe, alors même que la moitié de la population est éligible aux logements très sociaux. Le taux de propriétaires occupants est faible et les copropriétaires n'ont pas les moyens d'entretenir les bâtiments. Lorsqu'ils les cèdent, l'indivision aggrave les choses.

L'amélioration de l'information est indispensable. Ce texte y contribue et je m'en réjouis. Mais l'action publique doit être plus forte. Il faut faciliter l'accès aux dispositifs de prévention et de lutte contre les copropriétés dégradées, subventionner leurs propriétaires aux très faibles revenus. Il n'existe en Guadeloupe aucune OPAH-copropriété-dégradée ni plan de sauvegarde concernant ces copropriétés, ces

deux mesures autorisant la mobilisation des aides de l'ANAH.

**M. le président.** – Amendement n°98, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Cet amendement précise que la fiche synthétique de la copropriété doit être mise à jour par le syndic chaque année.

*L'amendement n°98, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°377 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

**M. Philippe Dallier.** – Cet article est intéressant mais laisse entendre qu'aucun syndic n'est à la hauteur de sa tâche... Comment se passera la révocation prévue par l'alinéa 4 ? Quelles conséquences aura-t-elle ? Faudra-t-il que le juge nomme un syndic provisoire ?

**M. le président.** – Amendement n°99, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéa 4, deuxième phrase

Remplacer les mots :

d'une semaine

par les mots :

de quinze jours

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Cet amendement porte à quinze jours le délai dont dispose le syndic pour fournir la fiche technique de la copropriété au copropriétaire qui en fait la demande.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La fiche synthétique est un point de départ très important pour l'acquéreur (*M. Philippe Dallier en convient*), d'où la nécessité de sanctions, même un peu lourdes, la commission y tient. Retrait de l'amendement n°377 rectifié. Avis favorable à l'amendement n°99.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Avis défavorable au premier amendement, favorable au deuxième.

**M. Philippe Dallier.** – Mais que signifie cette révocation ?

*L'amendement n°377 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°99 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°395 rectifié *bis*, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation. »

**M. Philippe Dallier.** – Du moins la sanction ne doit-elle pas s'appliquer aux syndicats d'immeubles à destination totale autre que d'habitation.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les copropriétés étant de nature commerciale, une dérogation est possible ; avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Vous avez bien fait de rester, monsieur Dallier !

*L'amendement n°395 rectifié bis est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°777, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Après l'alinéa 4

Insérer huit alinéas ainsi rédigés :

I. *bis* - L'article 46 de la même loi est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est complétée par les mots : « ainsi que sa surface habitable » ;

b) À la seconde phrase, les mots : « toute mention de superficie » sont remplacés par les mots : « toute mention de la superficie de la partie privative » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« La superficie de la partie privative et la surface habitable sont définies par décret en Conseil d'État. » ;

3° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé : « Pour la superficie de la partie privative, les dispositions du premier alinéa... » ;

4° Aux sixième et septième alinéas, après les mots : « Si la superficie » sont insérés les mots : « de la partie privative ».

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

IV. - Le I *bis* du présent article est applicable aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La coexistence de la surface habitable et de la surface « Carrez » pose problème. Il est difficile de les harmoniser, la notion de

surface habitable est employée en droit fiscal. Je propose donc que les actes de vente mentionnent les deux surfaces.

*L'amendement n°777, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°375 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 10 à 14

Supprimer ces alinéas.

**M. Philippe Dallier.** – Il y a des publicités immobilières de différentes natures. Imposera-t-on de publier toutes les informations au côté de la photo en vitrine ? Mon amendement n°127 rectifié, de repli, prévoit la remise des documents au moment de la première visite.

**M. le président.** – Amendement identique n°576 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Je propose un choc de simplification, au stade de la publicité seulement. « Le montant annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 »... Franchement !

**M. le président.** – Amendement n°127 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler.

I. - Alinéa 10

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 721-1. - En cas de vente d'un lot ou d'une partie de fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété, les informations suivantes doivent être communiquées par écrit à tout acquéreur potentiel lors de la première visite :

II. - Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 4° Le fait pour le syndicat des copropriétaires de faire ou non 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.

**M. Philippe Dallier.** – Défendu.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Peut-être est-ce un peu lourd au moment de l'annonce, mais il est indispensable que l'acquéreur connaisse le montant des charges avant d'acheter. Je connais beaucoup de gens qui, à défaut, se sont mis dans l'embarras

financier. *M. Jean-Jacques Mirassou renchérit*) Retrait des trois amendements.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'élément que vous avez cité, monsieur Collombat, ce sont les charges. Cette transparence sur les charges est nécessaire, pour que les copropriétaires sachent ce qu'elles vont représenter dans leur budget. Certains les découvrent après la vente...

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Au moment de l'acquisition, oui ! Mais au moment de la publicité, à quoi bon indiquer le nombre de lots ? Les investisseurs qui ont placé leur argent chez Madoff trouvaient normal d'avoir des rendements annuels de 15 % pendant vingt ans... Quand on veut se faire avoir, on se fait avoir !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Si l'on fait à l'agence une offre d'achat et que le vendeur l'accepte, on est engagé ! Il faut savoir, très en amont, combien on devra payer chaque mois.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – D'accord.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La publicité, c'est le moment où l'on compare.

**M. Philippe Dallier.** – Qu'il faille informer le mieux possible l'acquéreur, soit. Mais que se passera-t-il si toutes les informations requises ne figurent pas sur l'annonce ? L'amendement n°127 exigeait qu'elles soient remises à l'acquéreur par écrit.

*L'amendement n°576 rectifié est retiré.*

*Les amendements identiques n°375 rectifié et 576 rectifié ne sont pas adoptés.*

*L'amendement n°127 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°577 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°376 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

I. - Alinéas 18 à 26

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« b) Une fiche récapitulative regroupant des données financières de la copropriété dont le contenu sera déterminé en décret en Conseil d'État ;

II. - Alinéa 32

Supprimer cet alinéa.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Avec combien de dossiers sous le bras repartira-t-on quand on s'intéressera à un appartement ? Je ne vous en ferai pas la liste... Nous proposons une fiche récapitulative, dont le contenu sera précisé en décret en Conseil d'État.

**M. le président.** – Amendement n°100, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéa 32

Supprimer cet alinéa.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Si, par exemple, le syndic est incapable de fournir rapidement les documents, il faudrait prévoir la caducité de la promesse de vente, ou du moins rééquilibrer les relations entre vendeur et acquéreur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Lorsqu'on part avec des dettes imprévues sous le bras, c'est encore plus lourd, monsieur Lenoir ! Ces mesures étaient voulues par Dominique Braye, qui m'a auditionné quand j'étais maire de Clichy-sous-Bois à deux reprises, tout un après-midi. Évitez des drames individuels et collectifs, l'engrenage de la dégradation s'enclenche vite et il mène loin. Combien de maires me disent qu'ils connaissent des copropriétés qui vont mal ! Avis défavorable aux deux amendements.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le rapport Braye est très éclairant sur la nécessité de prévenir le surendettement des acquéreurs. Même avis.

**M. Jean Desessard.** – Dominique Braye n'a jamais autant été cité par la gauche...

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Si l'on veut noyer quelqu'un dans l'information, il suffit d'accumuler les documents...

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – D'où l'importance d'en disposer dès l'annonce.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Lisons-nous les rapports ? Non, seulement le résumé. Nous proposons une fiche récapitulative, les documents restant à la disposition de l'acquéreur. Un peu de bon sens !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Si l'on se contente de « mettre à disposition » les documents, personne ne les lira.

*L'amendement n°376 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°100 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°396 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 32

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. »

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Il y a un décalage entre l'intitulé et le contenu de ce nouvel alinéa, que nous proposons de corriger.

**M. Jean Desessard.** – Si Dominique Braye était là !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Pourquoi exonérer de la production de ces documents les vendeurs de locaux commerciaux ? J'ai connu un pharmacien qui payait beaucoup plus de charges pour la consommation d'eau que le propriétaire de la laverie voisine : son officine était plus grande en surface que celle de la laverie et la part des charges consacrée au paiement de l'eau était calculée au tantième.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis défavorable.

*L'amendement n°396 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 25, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 26

**M. le président.** – Amendement n°671 rectifié *bis*, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« – 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. »

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Copropriétaires et professionnels de la copropriété reconnaissent le caractère indispensable d'un archivage de qualité pour retracer précisément la vie juridique, comptable et financière de l'immeuble, les travaux et diagnostics réalisés, ainsi que les contentieux engagés.

Les archives du syndicat des copropriétaires sont de plus en plus volumineuses et nécessitent des solutions d'archivage dédiées. Or le syndic n'a pas toujours les moyens d'assurer un archivage convenable. Un archivage externalisé peut faciliter le changement de syndic, en évitant les multiples contentieux, stériles et onéreux qui tout en encombrant durablement les tribunaux, paralysent la vie des copropriétés. C'est pourquoi les syndicats de copropriétaires ont souvent recours à un prestataire spécialisé pour l'archivage.

Or, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas l'hypothèse désormais fréquente où ces archives qui ont fait l'objet d'un contrat d'archivage entre le syndicat des copropriétaires et un prestataire spécialisé sont détenues et conservées par un tiers qui n'est pas le syndic. Il serait donc pertinent que le syndic ait obligation de soumettre, au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne pouvant donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic. *(Rires et applaudissements sur les bancs socialistes)*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – D'accord.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis favorable. Rien à ajouter à cet argumentaire !

*L'amendement n°671 rectifié bis est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°372 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 16, première phrase

1° Après le mot :

proposer

insérer les mots :

à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016

2° Supprimer les mots :

lorsque le syndic est 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

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Jamais le nom de Dominique Braye n'a été autant cité... Surtout à gauche ! Je m'en étonne.

Il me semble qu'un effort de compendiosité ne messierait point. N'en déplaise à M. Mirassou, je vais m'y livrer afin que nous ne nous attardions pas excessivement.

Le projet de loi oblige tout syndic professionnel à proposer la mise en place d'un « extranet copropriété ». Cette excellente disposition, véritable outil au service des consommateurs, ne doit cependant pas être réservée aux syndicats professionnels soumis à la loi du 2 janvier 1970.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Vous avez raison, à terme. Mais janvier 2016, c'est trop tôt pour les syndicats bénévoles. Retrait ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°372 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°260 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Namy, Marseille et J.L. Dupont.

Alinéas 19 à 23

Remplacer ces alinéas par dix alinéas ainsi rédigés :

f) Après le huitième alinéa, sont insérés neuf alinéas ainsi rédigés :

« - d'ouvrir deux comptes bancaires séparés au nom du syndicat :

« l'un, le compte de fonctionnement courant, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat et imputées toutes les sommes ou valeurs incombant au

syndicat dans le cadre des articles 14-1 et 14-2 de la présente loi et résultant de l'exécution du budget de charges courantes et du paiement des travaux et opérations exceptionnelles ;

« l'autre, le compte de prévoyance, pour recevoir sans délai les sommes versées pour alimenter le fonds de prévoyance. Les montants ainsi collectés seront éventuellement productifs d'intérêts au profit du syndicat, jusqu'à leur utilisation finale, par transfert sur le compte de fonctionnement courant pour le paiement des travaux ou opérations exceptionnelles, pour lesquels ces fonds ont été versés.

« Toutefois, pour le compte de fonctionnement courant, l'assemblée générale peut, à la majorité visée à l'article 25, et, le cas échéant, à l'article 25-1, dispenser le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée 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.

« Ce compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents à chaque syndicat. Sur chaque sous-compte, le syndic effectue sans délai les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat des copropriétaires concerné et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Aucune autre opération ne peut être réalisée sur un sous-compte.

« Ce compte ne peut faire l'objet d'une convention de fusion de capitaux ou d'une compensation avec aucun autre compte.

« Ce compte bancaire unique et la comptabilité du syndicat devront faire l'objet d'un contrôle annuel dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État.

« À l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

« III. – Le syndic est également chargé : » ;

**M. Daniel Dubois.** – Nous avons reçu les syndicats professionnels lors des auditions du rapporteur et débattu avec eux de l'obligation de tenir des comptes séparés. Leur ouverture ne pose pas de problème de principe, mais des difficultés pratiques.

L'administration de comptes bancaires séparés va multiplier les opérations comptables, donc accroître les charges des copropriétaires. Elle rendra le contrôle difficile. Nous proposons donc qu'il soit possible de n'ouvrir qu'un seul compte, à des conditions strictes que détaille cet amendement.

Je comprends les mesures du projet de loi, soumises à un effet de balancier. Il faut trouver un équilibre.

**M. le président.** – Amendement n°379 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 20, deuxième phrase

Supprimer cette phrase.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Laisser au syndic le choix de la banque créera des économies pour les copropriétaires.

**M. le président.** – Amendement n°242, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 20, deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

sans que le syndic puisse solliciter ni prélever des honoraires supplémentaires dans ce cas

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement garantit la liberté des copropriétaires de choisir la banque où est ouvert le compte de la copropriété. Les pratiques actuelles nous montrent que sans cet encadrement il y a un véritable risque de voir la réforme vidée de son sens.

**M. le président.** – Amendement n°378 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 20, deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

relevant ainsi d'une prestation particulière et justifiant à ce titre d'une rémunération spécifique

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Demain, les accédants à la propriété crouleront sous les papiers, comme nous...

Je propose que le syndic puisse percevoir une rémunération particulière dès lors que le syndicat de copropriété ne souhaite pas que son compte bancaire séparé soit ouvert là où le syndic a déjà concentré la plupart des comptes des syndicats qu'il administre.

**M. le président.** – Amendement n°370 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 20

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. » ;

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Dans le contexte économique difficile que nous connaissons, mieux vaut laisser le choix aux copropriétaires.

**M. le président.** – Amendement n°371 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 20

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, lorsque le syndicat comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, 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. » ;

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Même idée.

**M. le président.** – Amendement n°494 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel et Dubois, Mme Férat et MM. Guerriau, Jarlier, Amoudry, Merceron et Savin.

Après l'alinéa 21

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. Le compte unique fait alors apparaître dans les écritures de l'établissement un sous-compte individualisant comptablement des versements et prélèvements afférents à chaque syndicat. Sur chaque sous-compte, le syndic effectue sans délai les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat des copropriétaires concerné et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Aucune autre opération ne peut être réalisée sur un sous-compte. Ce compte ne peut faire l'objet d'une convention de fusion de capitaux ou d'une compensation avec aucun autre compte. Le compte bancaire unique et la comptabilité du syndicat devront faire l'objet d'un contrôle annuel dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État.

**M. Daniel Dubois.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°579 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand,

C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Ne sont pas soumis à ces dispositions les comptes individualisés ouverts au nom d'un syndicat auprès d'une caisse créée par la loi et dont le remboursement des fonds est garanti par une autorité indépendante légalement instituée.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Nous proposons une dérogation quand l'activité de syndic est exercée par un membre d'une profession réglementée qui ne relève pas de la loi Hoguet, un géomètre-expert, un notaire, un huissier. La Caisse des règlements pécuniaires, créée par la loi du 18 juin 1994, a vocation à recevoir l'intégralité des fonds, effets ou valeurs reçus par les géomètres-experts pour le compte de leurs mandants à l'occasion de leurs activités immobilières. Cette garantie de remboursement des fonds déposés offre une sécurité aux mandants.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les comptes séparés ne sont pas une invention : c'est le principe énoncé par la loi de 1975. Cependant, une dérogation est possible et en pratique seulement 5 % des copropriétés en ont. Sans doute les propriétaires subissent-ils quelques pressions... Le projet de loi ne fait que supprimer la clause dérogatoire.

**M. Jean Desessard.** – Elle satisfait 95 % des copropriétés.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ces comptes garantissent les copropriétaires contre d'éventuels détournements, et surtout contre l'impossibilité de reconstituer des comptes propres à la copropriété au sein d'un vaste ensemble. Avis défavorable aux amendements n°260 rectifié *bis*, 378 rectifié, 370 rectifié, 371 rectifié, 494 rectifié, 579 rectifié.

Il est logique que les copropriétaires puissent - à la majorité de l'article 25, difficile à obtenir - décider de la banque où est domicilié le compte, puisque celui-ci sera ouvert à leur nom et produira des intérêts à leur profit. Avis défavorable à l'amendement n°379 rectifié.

Il n'est pas anormal que le syndic puisse se faire rembourser les frais liés au changement de banque, même s'il faut veiller à ce qu'il n'impose pas insidieusement de pénalité. Avis défavorable à l'amendement n°242. Enfin, la liste des prestations particulières sera fixée par décret.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Les comptes séparés facilitent la gestion et le contrôle. Les associations de consommateurs ont insisté sur les limites du compte unique. Le Gouvernement a fait le choix de la protection des copropriétaires. Nul ne conteste que les syndics font un métier difficile,

souvent ingrat, et indispensable à la gestion des copropriétés.

Les comptes séparés mettront fin au mélange des genres. Les syndics ne sont pas des banquiers, mais des prestataires de services qui devraient être rémunérés à leur juste prix. J'ai entendu les craintes des professionnels, relayées par certains parlementaires. Aussi, la règle peut-elle être adaptée en fonction du risque pesant sur les copropriétaires. Avis défavorable du Gouvernement à tous ces amendements en discussion commune.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Vous n'avez pas répondu à l'amendement n°579 rectifié, qui porte sur un cas très particulier. Je ne nie pas l'intérêt de comptes séparés. J'attire l'attention sur des professions qui ont des règles prudentielles spéciales, pratiquent des comptes individualisés et bénéficient de la garantie des fonds qui leur sont confiés. Cela entraîne plus de sécurité et moins de frais.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Lorsqu'ils exercent en tant que syndics, les géomètres-experts sont soumis à l'article 18 de la loi de 1965. L'article 26 de ce projet de loi implique que la caisse de règlement solidaire des géomètres ne pourra plus percevoir des rémunérations des placements financiers qui sont dues aux copropriétaires. Le Gouvernement est défavorable à votre amendement.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Ils ne sont pas rémunérés ! Ce sont les banques qui en bénéficient.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Non, les copropriétaires.

*L'amendement n°260 rectifié bis  
n'est pas adopté, non plus que  
les amendements n°379 rectifié, 242,  
378 rectifié, 370 rectifié, 371 rectifié,  
494 rectifié, 579 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°380 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 26, première phrase

Supprimer cette phrase.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Cette rédaction est trop imprécise : on ne sait pas ce qu'il en est de l'empêchement du syndic. Une telle incertitude est source de contentieux or l'article 8 du décret du 17 mars 1967 prévoit déjà la possibilité pour le conseil syndical de demander la convocation de l'assemblée générale.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Lorsque le syndic est empêché - ce qui correspond à une définition précise, différente de celle de la carence - il fallait saisir le juge afin qu'il nomme un mandataire *ad hoc* rien que pour convoquer l'assemblée générale. Le président du conseil syndical pourra le faire. Ce n'est

pas un droit exorbitant et cela simplifiera les comptes des copropriétés.

*L'amendement n°380 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°411 rectifié bis  
n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°778, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 29

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 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. » ;

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement de clarification règle le cas où un nouveau syndic est nommé en cours de mandat, sans que son prédécesseur soit révoqué immédiatement. Il satisfait l'amendement n°381 rectifié.

**M. le président.** – Amendement n°381 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 29

Compléter cet alinéa par les mots :

sauf décision contraire de l'assemblée générale

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je prends acte de cette proposition du rapporteur, que je crédite de la plus parfaite bonne foi.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Merci.

*L'amendement n°381 rectifié est retiré.*

*L'amendement n°778, accepté par  
le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°382 rectifié *bis*, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 29

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article 18, il est inséré un article 18 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 18 bis.* - Par dérogation à l'article 18, pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires conviennent librement, avec le syndic dans le cadre de son contrat, des missions du syndic, des honoraires de celui-ci, de la durée du mandat, des modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et des modalités de perception des fonds.

« Si un seul lot est la propriété d'une personne physique, le régime de droit commun de l'article 18 précité est applicable. » ;

**M. Jean-Claude Lenoir.** – L'internationalisation du marché de l'immobilier tertiaire conforte l'intérêt d'une plus grande liberté des parties, dans leurs relations avec leur syndic.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Quel choc ! (*Sourires*)

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Notre volonté est d'améliorer la situation des copropriétaires. Vous visez des locaux qui ne sont pas nécessairement des logements. Avis favorable.

*L'amendement n°382 rectifié bis est adopté.*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – À l'unanimité !

**M. le président.** – Amendement n°445, présenté par MM. Fouché, Laufoaulu, B. Fournier, Bécot, Doligé, Grosdidier, Fleming, Lefèvre, Portelli, Houel, Doublet, D. Laurent, G. Bailly, Pierre, Beaumont, Lecerf, Bourdin et Leleux.

Alinéa 32

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les prestations de gestion courantes sont également définies dans le contrat de manière forfaitaire, fixées lors de l'assemblée générale et révisables une fois par an.

**M. Alain Fouché.** – Les syndics sont en très large majorité honnêtes. Comme dans toutes les professions, il y en a aussi qui ne le sont pas. La France compte près de 8 millions de logements en copropriété et 12 000 cabinets de syndic. Les rémunérations de ceux-ci varient considérablement. Je me propose de les encadrer afin que cesse le scandale de rémunérations disproportionnées.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Il est satisfait. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, la rémunération des syndics est forfaitaire.

*L'amendement n°445 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°446, présenté par MM. Fouché, Laufoaulu, B. Fournier, Doligé, Grosdidier, Cléach, Fleming, Lefèvre, Portelli, Houel, Doublet, D. Laurent, G. Bailly, Pierre, Beaumont, Lecerf, Bourdin et Leleux.

Après l'alinéa 32

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La prestation particulière « Etat daté » ne peut être facturée plus d'une fois pour une vente faisant apparaître plusieurs éléments de la copropriété dans le même acte de vente. Son montant est fixé forfaitairement dans le contrat de copropriété lors de l'assemblée générale et révisable une fois par an.

**M. Alain Fouché.** – Je veux protéger le vendeur contre le paiement de plusieurs « états datés » lors d'une vente, par exemple s'il vend deux biens immobiliers dans la même copropriété, un appartement et son garage par exemple, à la même date et dans le même acte de vente.

Les montants peuvent aller de 100 à plus de 600 euros. Or l'assemblée générale n'en discute pas, en l'état actuel du droit.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'état daté représente les charges attachées à un lot. Un état global n'est pas possible. Il doit être dressé lot par lot. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – En effet, c'est problématique puisqu'un état daté correspond à un lot. En revanche, je comprends tout à fait votre préoccupation quant à la facturation de ces documents mais cela ne figure pas dans votre amendement. Retrait ?

**M. Alain Fouché.** – Elle est parfois exagérée. Il faut s'y pencher.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Effectivement.

*L'amendement n°446 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°369 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 33 et 34

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 créée 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 fera 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. »

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je ne souhaite pas que les prestations complémentaires soient figées par une liste limitative fixée par décret ou arrêté.

**M. le président.** – Amendement n°373 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 34

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.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Mieux vaudrait que les termes du contrat type de syndic soient fixés par le seul pouvoir réglementaire, en concertation avec le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

**M. le président.** – Amendement n°383 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 34

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.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Texte même.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n°369 rectifié donne beaucoup trop de pouvoirs au Conseil national. Retrait ou rejet.

L'amendement n°373 rectifié est satisfait : l'article 9 prévoit que le Conseil est consulté sur toute question concernant les professionnels soumis à la loi Hoguet. Retrait ou rejet. Quant à l'amendement n°383 rectifié, il cite un arrêté dans une loi, ce qui n'est pas souhaitable et nous sommes défavorables sur le fond.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Avis défavorable à ces trois amendements.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Dois-je comprendre que le contrat type de syndic est bien déterminé en lien avec la profession ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Oui.

*L'amendement n°373 rectifié est retiré.*

*L'amendement n°369 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°383 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°374 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 36 et 37

Supprimer ces alinéas.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – La cour d'appel de Grenoble dans un arrêt du 17 juin 2013 a considéré que la clause relative aux honoraires pour travaux incluse dans un contrat de syndic n'est ni illicite, ni abusive.

**M. le président.** – Amendement n°444, présenté par MM. Fouché, Laufoaulu, B. Fournier, Bécot, Doligé, Grosdidier, Cléach, Fleming, Lefèvre, Portelli, Houel, Doublet, D. Laurent, G. Bailly, Pierre, Beaumont, Lecerf, Bourdin et Leleux.

Alinéa 37, seconde phrase

Compléter cette phrase par les mots :

préalablement à leur exécution

**M. Alain Fouché.** – Les travaux dans les copropriétés sont parfois gérés de façon floue. Je souhaite empêcher les rémunérations cachées pour des travaux.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n°374 rectifié. Nous ne voulons pas imposer un barème automatique aux copropriétaires. Avis favorable à l'amendement n°444.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Mêmes avis.

La transparence est nécessaire. L'amendement de M. Fouché y contribue.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Notre groupe suivra les avis du rapporteur. Je suis heureuse de voir que des collègues de l'autre côté de l'hémicycle partagent notre état d'esprit équilibré et apportent une contribution utile, afin que les abus ne se généralisent pas et que la confiance se rétablisse. Je remercie donc M. Fouché de sa contribution.

*L'amendement n°374 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°444 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°384 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 39

Remplacer les mots :

par décret en Conseil d'État

par les mots :

par l'assemblée générale

**M. Jean-Claude Lenoir.** – En l'état actuel du droit, c'est l'assemblée générale qui définit les modalités de consultation des pièces justificatives des charges pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci.

L'article 26 lui retire cette prérogative et prévoit un décret en Conseil d'État, ce qui risque d'uniformiser cette mesure à l'ensemble des immeubles en copropriété sans tenir compte des besoins ou des souhaits des syndicats de copropriétaires.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La commission préfère le décret en Conseil d'État : le syndic participe à l'assemblée générale et y tient une place importante. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui. Il est préférable d'en rester au texte actuel. Retrait ou rejet.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je propose le maintien de la loi actuelle !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je parlais du projet de loi, bien sûr.

*L'amendement n°384 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°672 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Alinéa 41

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

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 » ;

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Amendement de coordination.

*L'amendement n°672 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°385 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 48 à 54

Supprimer ces alinéas.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Cette mesure, qui part d'un bon sentiment, a pour objectif d'éviter qu'un copropriétaire déjà débiteur dans la copropriété puisse acquérir directement ou indirectement un autre lot dans le même immeuble. Le syndic n'a pas la possibilité de vérifier ce type d'information.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Très défavorable. C'est un élément fort dans la lutte contre le fléau, le scandale, des marchands de sommeil.

Dans une copropriété, un marchand de sommeil pouvait acheter jusqu'à douze lots, ne payer ses charges pour aucun, et en acheter un treizième... Il fallait mettre fin à ce scandale. Merci à la ministre de l'avoir compris. Monsieur Lenoir, tout mais pas ça !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Des marchands de sommeil, en acquérant suffisamment de lots, peuvent bloquer tous les travaux. La tâche ici confiée au syndic - comparer le nom de l'acquéreur transmis par le notaire à la liste des copropriétaires - est vraiment minime. Des élus locaux se désespèrent de ne rien pouvoir faire face à la mauvaise foi des marchands de sommeil, qui mettent en danger la vie d'autrui. Cela explique que ces dispositions aient été adoptées à l'unanimité à l'Assemblée nationale.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Aucun de nous ne souhaite que les marchands de sommeil prospèrent. Dès lors que le malentendu est levé, je retire l'amendement.

*L'amendement n°385 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°386 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 58

Remplacer les mots :

révocation ou de non-renouvellement du

par les mots :

changement de

**M. Jean-Claude Lenoir.** – La mise en concurrence de contrats de syndic doit avoir lieu le plus en amont possible et non pas au moment où l'assemblée vote la révocation ou le non-renouvellement du syndic. C'est la raison pour laquelle cet amendement propose que dans la seule hypothèse où la question du changement de syndic est portée à l'ordre du jour, il soit procédé à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic.

*L'amendement n°386 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°387 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 67

Supprimer cet alinéa.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Les copropriétaires absents ne pouvant plus être représentés faute de désigner expressément un mandataire, il y a un fort risque que l'assemblée générale ne puisse voter les résolutions qui nécessitent la majorité des voix de tous les copropriétaires. C'est la raison pour laquelle cet amendement propose de supprimer la désignation expresse du mandataire par son nom.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable. Je sais trop comment se passent les assemblées générales. C'est prendre un risque énorme.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°387 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°388 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 79

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. 42-1. - Les notifications sont valablement faites par voie électronique. Les modalités sont fixées par décret. »

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Après le scandale de la NSA, chacun s'accorde à dire que la sécurisation des communications électroniques est nécessaire. Le projet de loi est trop large.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable. Le dispositif fait l'objet d'un compromis et est bien encadré.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – La NSA va tout savoir.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Et les copropriétaires non rompus aux nouvelles technologies ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ils pourront continuer à recevoir ces documents sans format papier. Cela relève de l'encadrement que j'évoquais.

*L'amendement n°388 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°397 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

Les dispositions des articles 17 à 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans 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.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Cet amendement contourne les dispositions de l'article 26 modifiant les articles 17 à 21 de la loi du 10 juillet 1965 sur les immeubles de logement.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Pourquoi les copropriétés même sans locaux d'habitation ne bénéficieraient-elles pas de l'amélioration de la loi de 1965 ? Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La loi de 1965 s'applique à tous les types de copropriétés. Retrait.

*L'amendement n°397 rectifié est retiré.*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Hâtons le pas, afin de parvenir le plus vite possible aux dispositions relatives à l'urbanisme au plus tard demain en début d'après-midi. Nos collègues souhaitent pouvoir s'organiser pour nous rejoindre. C'est un appel que je lance à tout le monde.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Y compris à vous !

*L'article 26, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°781, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 26

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 17-1-1 ainsi rédigé :

« 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 :

« 1° 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 ;

« 2° L'assemblée générale peut 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. 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 ;

« 3° 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, la santé ou la sécurité de ses occupants. »

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les copropriétés, grandes et petites, n'ont pas toujours les mêmes problèmes. Cet amendement permet aux toutes petites copropriétés d'accéder au régime de syndicat coopératif plus facilement.

*L'amendement n°781, accepté par le Gouvernement est adopté et devient un article additionnel*

**M. le président.** – Amendement n°33 rectifié, présenté par M. Vairetto.

Après l'article 26

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La dernière phrase du premier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complétée par les mots : « , un même mandataire ne pouvant détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires. » ;

II.– Les deux derniers alinéas de l'article L. 322-9-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association. Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété. »

**M. André Vairetto.** – Il s'agit pour les associations syndicales libres, d'inscrire dans la loi la possibilité, déjà prévue par le décret d'application de l'ordonnance de 2004, qu'un mandataire unique représente un nombre important d'associés, copropriétaires ou propriétaires, afin de faciliter le fonctionnement des assemblées, souvent paralysées faute de *quorum* ; et pour les associations foncières urbaines, donc aussi pour les futures associations foncières urbaines de projet, de modifier les dispositions spécifiques du code de l'urbanisme, non modifiées en 2004, pour supprimer la représentation obligatoire des syndicats de copropriété par les syndics, qui n'est pas conforme aux droits individuels des copropriétaires, et laisser à ceux-ci le libre choix de leurs mandataires.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Sagesse favorable.

*L'amendement n°33 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

*L'article 26 bis demeure supprimé.*

*L'amendement n°437 n'est pas défendu.*

## ARTICLE 27

**M. le président.** – Amendement n°782, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 3

I. - Première phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

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.

II. - Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement modifie l'obligation d'assurance des copropriétaires introduites par la commission des affaires économiques. Outre des précisions rédactionnelles, il étend cette obligation au syndicat de copropriétaires, pour les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

*L'amendement n°782, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°101 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

I. - Alinéa 4

Remplacer le mot :

mentionné

par les mots :

ou au fonds de provision pour travaux mentionnés

II. - Après l'alinéa 17

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

d) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

« III. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de moins de dix lots, soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de provision pour travaux dans les conditions prévues au II.

« Par dérogation aux dispositions prévues au II, le montant de la cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires ne peut être inférieur à 3 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

« Lorsque le solde du fonds de provision pour travaux atteint un plafond fixé par décret en Conseil d'État, le versement des cotisations est interrompu. Il ne reprend que si le solde diminue en raison de l'utilisation du fonds. » ;

III. - Alinéa 19

Rédiger ainsi cet alinéa :

a) Le sixième alinéa est supprimé.

IV. - Alinéa 21, première phrase

Après le mot :

prévoyance

rédiger ainsi la fin de cette phrase :

ou au fonds de provision pour travaux prévus à l'article 14-2.

V. - Alinéa 23

Remplacer le mot :

mentionné

par les mots :

ou au fonds de provision pour travaux mentionnés

VI. - Alinéa 25

Remplacer le mot :

prévu

par les mots :

ou du fonds de provision pour travaux prévus

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Les petites copropriétés doivent être soumises à un régime spécifique en ce qui concerne le fonds de prévoyance.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable à l'amendement rectifié.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'ai des réserves sur la forme : le dispositif me paraît vulnérable. Sagesse.

*L'amendement n°101 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°389 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 15, seconde phrase

Supprimer cette phrase.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Mieux vaudrait laisser à l'assemblée générale le choix du montant du fonds de prévoyance. N'imposons pas une charge supplémentaire aux copropriétaires.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le fonds de prévoyance, ce ne sont pas des charges supplémentaires : il financera des travaux nécessaires. Et un fonds de 0,1 % ne servirait à rien. Le minimum de 5 % n'a rien d'excessif. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°389 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°780, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 21

I. - Première phrase

Remplacer les mots :

qu'il choisit

par les mots :

qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné à l'alinéa précédent

II. - Deuxième phrase

Supprimer cette phrase.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je l'ai dit : le compte courant et le compte de fonds de prévoyance doivent être dans la même banque.

*L'amendement n°780, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°390 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 21, troisième phrase

Supprimer les mots :

ni d'une compensation avec tout autre compte

**Mme Élisabeth Lamure.** – Les copropriétaires n'établissent qu'un seul chèque pour le paiement de l'ensemble de leurs charges. Mieux vaudrait ne pas interdire une compensation entre les deux comptes.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – J'ai trop souvent vu des sommes destinées à des travaux servir à payer le gardien... Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°390 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°250 rectifié *quater*, présenté par MM. Savin, Milon et Lefèvre, Mmes Sittler, Primas et Lamure et M. Pinton.

Alinéa 21

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il est possible pour le syndic d'effectuer des virements entre le compte de prévoyance et le compte bancaire des syndicats des copropriétaires après l'accord d'un vote lors de l'assemblée générale.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Il s'agit encore de faciliter la gestion des comptes.

*L'amendement n°250 rectifié quater, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.*

*L'amendement n°466 rectifié n'est pas défendu.*

*L'article 27, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 28

**M. le président.** – Amendement n°243, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret. » ;

**Mme Mireille Schurch.** – Les frais facturés par les syndicats sont parfois prohibitifs. Il faut les plafonner.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Défavorable. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le projet de loi facilitera la comparaison entre syndicats. Mais s'agissant de l'état daté, un copropriétaire n'a pas le choix. Sagesse.

**M. Alain Fouché.** – Je voterai cet amendement intéressant, qui ne porte pas seulement sur l'état daté. Il faut éviter les prix excessifs.

*L'amendement n°243 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°718, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase de l'article 18-1, après les mots : « de chacune des catégories de charges », sont insérés les mots : « intégrant un décompte spécifique, le cas échéant, du détail des dépenses d'énergie et d'entretien du chauffage collectif et de la production d'eau chaude sanitaire » ;

**M. Joël Labbé.** – Plus de 5 millions de logements en France sont chauffés par un système de chauffage collectif dont le coût augmente fortement compte tenu du prix de l'énergie. Lors de la réception de leurs charges de copropriété, nombreux sont les propriétaires qui peinent à connaître le coût de ce chauffage collectif, alors que le préalable à toute action efficace de maîtrise de l'énergie consiste à connaître sa consommation. Cet amendement pose le principe d'un décompte détaillé.

**M. le président.** – Amendement n°719, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° 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 sanitaires collectifs, » ;

**M. Joël Labbé.** – Amendement de repli.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Comme tout à l'heure, avis défavorable au premier, avis favorable au second.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Mêmes avis.

*L'amendement n°718 est retiré.*

*L'amendement n°719 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°704 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Leleux et Guerriau.

I. – Alinéa 17

Rédiger ainsi cet alinéa :

« c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, sous réserve de l'application de l'article 24-8. L'accord du syndicat des copropriétaires est nécessaire pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de restauration immobilière portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires. Les dispositions de l'article 9 sont applicables aux travaux portant sur les parties privatives lorsque ceux-ci sont nécessaires à la bonne fin des travaux de

restauration immobilière effectués sur les parties communes. ;

II. – Après l'alinéa 22

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article 24-6, il est inséré un article 24-8 ainsi rédigé :

« Art. 24-8. – Lorsque des travaux de restauration immobilière ont été notifiés au syndicat des copropriétaires ainsi qu'à chacun des copropriétaires en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, à l'issue du délai mentionné au deuxième alinéa du même article, l'assemblée générale prend acte des engagements pris par les copropriétaires. En l'absence d'engagement de la totalité des copropriétaires à réaliser les travaux notifiés, elle ne peut voter les modalités de réalisation des travaux en application du c) du II de l'article 24 qu'avec l'accord de l'autorité expropriante.

« Les créances du syndicat des copropriétaires résultant de la réalisation des travaux portant sur les parties communes et, le cas échéant, sur les parties privatives, en application du c) du II de l'article 24, sont garanties par le privilège immobilier spécial de l'article 19-1.

« Lorsqu'un lot de copropriété, compris dans une opération de restauration immobilière engagée en application des articles L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une mutation, les obligations et engagements l'affectant sont transmis au cessionnaire, notamment les obligations financières vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. À défaut de cette mention dans l'acte de vente, l'acquéreur peut demander la nullité de la vente dans le délai de deux ans. » ;

**M. Pierre Jarlier.** – Ces dispositions ont pour but de faciliter les travaux de restauration immobilière définis aux articles L313-4 et suivants du code de l'urbanisme dans les immeubles en copropriété.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Mieux vaut que le syndicat attende l'expropriation. Si les travaux sont urgents, des pouvoirs de police spéciale existent. Nous avons bien étudié votre proposition. Je pourrais vous répondre plus amplement d'ici à la deuxième lecture.

*L'amendement n°704 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°715, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

I. – Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...) Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre réalisés pour les parties communes ;

II. - Alinéa 26

Remplacer le mot :

modifié

par le mot :

rédigé

III. - Alinéa 27

Rédiger ainsi cet alinéa :

« f) À moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation de ces travaux d'intérêt collectif, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f ;

IV. - Alinéa 28

Supprimer cet alinéa.

**M. Joël Labbé.** – Les travaux d'économie d'énergie doivent être autorisés à une majorité simple, si nous voulons réussir la transition énergétique. (*M. Jean Desessard applaudit*)

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La majorité simple de l'article 24 ne vaut que pour les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble. Ne bouleversons pas les règles de majorité, au risque que le champ de la majorité de l'article 25, déjà restreint par rapport à celui de la loi de 1965, se réduise comme peau de chagrin. N'ouvrons pas une brèche. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le projet de loi modifie en profondeur les règles de vote en assemblée générale, grâce à la collaboration de la Chancellerie. Restons-en là. Retrait, même si je partage évidemment l'objectif de la rénovation thermique, sur laquelle une campagne vient d'être lancée. Les travaux seront d'ailleurs facilités.

**M. Joël Labbé.** – Pour une fois, nous maintenons.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Vous allez prendre le maquis ! (*Sourires*)

*L'amendement n°715 n'est pas adopté.*

**M. Jean Desessard.** – Merci aux socialistes de soutenir notre ministre ! (*Sourires à gauche*)

*L'amendement n°131 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°779, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au second alinéa de l'article 24-1, la référence : « j » est remplacée par la référence : « h » et après le mot : « alinéa », il est insérée la référence : « du I ».

*L'amendement de coordination, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°785, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

...- Au 4° du 3 du I de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, la référence : « g » est remplacée par la référence : « f ».

*L'amendement de coordination n°785, accepté par le Gouvernement est adopté.*

*L'article 28, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°705 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Leleux et Guerriau.

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 24-... ainsi rédigé :

« Art. 24-... - Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c) du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive. »

**M. Pierre Jarlier.** – Dans les cas où le syndicat des copropriétaires n'assure pas la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties privatives, la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux portant à la fois sur les parties communes et les parties privatives des immeubles peut être assurée par une association foncière urbaine (AFU). Nous proposons que lorsque le syndicat des copropriétaires et chacun des copropriétaires ont créé ou adhéré à une AFU, celle-ci assure tous les travaux, sans compétence concurrente du syndicat sur les parties communes.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable. Merci à M. Jarlier de se soucier de cette question éminemment complexe.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Moi-même, je m’y perds... Il faudra revoir légèrement la rédaction au cours de la navette, cependant.

*L’amendement n°705 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

**M. le président.** – Amendement n°477, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l’article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L’article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « à l’unanimité de ses membres » sont remplacés par les mots : « à la majorité prévue à l’article 26 » ;

2° Au deuxième alinéa, le mot : « outre » et les mots : « l’accord des copropriétaires de l’étage supérieur du bâtiment à surélever, » sont supprimés ;

3° À la seconde phrase du troisième alinéa, les mots « l’accord unanime des copropriétaires de l’étage supérieur du bâtiment à surélever et » sont supprimés ;

4° Le quatrième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les copropriétaires de l’étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d’un droit de priorité à l’occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d’un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l’étage supérieur du bâtiment surélevé l’intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

« Les copropriétaires de l’étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l’occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s’exerce dans les mêmes conditions que celles prévues à l’alinéa précédent. »

**M. Joël Labbé.** – Cet amendement facilite l’exercice du droit de surélévation du syndicat des copropriétaires, la cession de ce droit, ainsi que la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatifs et ce afin d’apporter une réponse à la pénurie foncière.

Il harmonise les règles de majorité, remplace le droit de veto par un droit de priorité à l’occasion de la vente des locaux privatifs créés ou de l’aliénation par le syndicat de son droit de surélever, et supprime la possibilité pour le règlement de copropriété de prévoir des règles de majorité plus strictes que celles prévues par la loi.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable à cet amendement courageux.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L’amendement n°477 est adopté et devient un article additionnel.*

*L’article 28 bis est adopté.*

## ARTICLE 29

*L’amendement n°468 rectifié n’est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°102, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéa 33

Après la référence :

II. -

insérer les mots :

Toutefois, à titre exceptionnel,

et après le mot :

désigner

insérer les mots :

, par décision spécialement motivée,

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Défendu.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Sagesse.

*L’amendement n°102 est adopté.*

*L’article 29, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 30

**M. le président.** – Amendement n°103, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

1° Alinéa 10

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le juge peut également désigner un organisme, dont l’activité à titre principal est la gestion des copropriétés, inscrit sur une liste fixée par arrêté du ministre chargé du logement.

2° Alinéa 11, première phrase

Après les mots :

le mandataire ad hoc

insérer les mots :

, s’il est l’une des personnes prévues au présent III,

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Cet amendement précise les personnes qui peuvent être nommées administrateur provisoire, en plus des administrateurs judiciaires.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Dans les copropriétés très dégradées, il peut être intéressant que l'administrateur provisoire soit un opérateur, par exemple. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Retrait. Mieux vaut s'en tenir à la voie réglementaire.

*L'amendement n°103 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°790, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 62

I. - Après les mots :

redressement de la copropriété

insérer les mots :

, notamment d'individualisation du chauffage,

II. - Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Dans les copropriétés, l'individualisation des charges est souvent la seule issue. Cet amendement permet au juge d'autoriser l'individualisation du chauffage, même contre l'assemblée générale.

*L'amendement n°790, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'amendement n°469 rectifié n'est pas défendu.*

*L'article 30, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 31

**M. le président.** – Amendement n°792, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 15

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé peut être assortie de l'obligation de joindre à la déclaration préalable faite par le propriétaire en application de l'article L. 213-2 du même code un rapport sur la salubrité et la sécurité du bien établi par les services de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou par un organisme spécialement missionné à cet effet par le titulaire du droit de préemption urbain renforcé. Le délai prévu au troisième alinéa de l'article L. 213-2 est suspendu tant que ce rapport n'est pas fourni par le propriétaire qui, pour obtenir sa réalisation, 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.

II. - Alinéa 18, première phrase

1° Remplacer les mots :

et si le site

par les mots :

, si le site

2° Compléter cette phrase par les mots :

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

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement facilite la mise en œuvre des opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod) d'intérêt national.

*L'amendement n°792, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 31, modifié, est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°706 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Leleux et Guerriau.

Après l'article 31

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Elles peuvent prévoir les travaux nécessaires pour assurer la sécurité contre les risques d'incendie ou de panique. »

II. - Le début de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 313-4-2 du même code est ainsi rédigé :

« Si un propriétaire, ou un copropriétaire, fait connaître, au plus tard 3 mois après la clôture de l'enquête, son intention... (*le reste sans changement*) ».

**M. Pierre Jarlier.** – Il s'agit de faciliter les travaux de sécurité dans les copropriétés dégradées.

Le paragraphe I précise que les travaux de restauration immobilière peuvent comprendre ceux qui sont nécessaires pour assurer la sécurité publique, notamment en matière de prévention d'incendie, dans un immeuble ou un ensemble d'immeubles, pour répondre aux préoccupations des collectivités publiques.

Le paragraphe II précise les délais de réponse des copropriétaires à qui les travaux de restauration immobilière ont été notifiés lors de l'enquête parcellaire : le délai de trois mois suivant la clôture de cette enquête permettra aux copropriétés d'avoir le temps d'instruire le dossier des travaux à faire sur les parties communes, donc aux copropriétaires de

connaître le montant de la quote-part qui leur reviendra et donc d'adhérer au projet d'ensemble en toute connaissance de cause.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ces extensions ne paraissent pas justifiées. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°706 rectifié n'est pas adopté.*

## ARTICLE 32

**M. le président.** – Amendement n°791, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 3, première phrase

1° Après le mot :

confier

insérer les mots :

par décret en Conseil d'État

2° Remplacer le mot :

réalisation

par le mot :

conduite

II. - Alinéa 3, seconde phrase

Remplacer le mot :

deux

par le mot :

trois

III. - Après l'alinéa 3

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« La conduite de l'opération mentionnée au premier alinéa comporte :

« - 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 ;

« - la réalisation de tout ou partie des actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° du même article.

IV. - Alinéa 4

Remplacer le mot :

réaliser

par le mot :

conduire

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Amendement de clarification relatif aux opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national.

*L'amendement n°791, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 32, modifié, est adopté, ainsi que les articles 33 et 34.*

## ARTICLE 35

**M. le président.** – Amendement n°391 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 21, première phrase

Après les mots :

le cas échéant,

insérer les mots :

le syndic et

**Mme Élisabeth Lamure.** – Le syndic, qui connaît bien l'immeuble, doit être membre de la commission de sauvegarde.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cela ne saurait être obligatoire. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°391 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°393 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 26

Après le mot :

syndic

insérer les mots :

un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse

**M. Jean-Claude Lenoir.** – L'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation précise que le syndic est tenu de mettre à la disposition des autorités publiques et à la commission les documents nécessaires à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du plan de sauvegarde sous peine de sanctions disciplinaires. Toutefois, le texte ne précise pas à partir de quand ce défaut de communication entraîne des sanctions. Récupérer toutes les pièces d'une copropriété, notamment dans les grands ensembles, et les mettre à la disposition des autorités publiques peut prendre un certain temps. C'est la raison pour laquelle, il est important de préciser que cette responsabilité peut être engagée à condition qu'une mise en demeure restée infructueuse pendant plus d'un mois ait été au préalable adressée au syndic.

*L'amendement n°393 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Merci, madame la ministre !

*L'article 35, modifié, est adopté.*

*Les articles 36 et 36 bis sont successivement adoptés.*

*L'amendement n°57 rectifié bis n'est pas défendu, non plus que l'amendement n°47 rectifié.*

*L'article 37 est adopté.*

### **ARTICLE 38**

**M. le président.** – Amendement n°784, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 6

Remplacer les mots :

d'un droit d'usage

par les mots :

d'une servitude

*L'amendement n°784, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 38, modifié, est adopté.*

*L'article 39 demeure supprimé.*

*L'article 40 est adopté.*

### **ARTICLE 41**

*L'amendement n°499 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°786, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéas 16 et 28

Supprimer les mots :

L. 1334-4 du code de la santé publique et

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Suppression d'une référence.

*L'amendement n°786, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'amendement n°500 rectifié n'est pas défendu.*

*L'article 41, modifié, est adopté.*

### **ARTICLE 41 BIS**

*L'amendement n°130 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°789, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 10

Après les mots :

de l'article L.133-8,

rédigé ainsi la fin de cet alinéa :

une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4. »

*L'amendement de précision n°789, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 41 bis, modifié, est adopté.*

*Les articles 42 et 42 bis sont adoptés.*

### **ARTICLE 43**

*L'amendement n°484 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°787, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En conséquence :

1° Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'arrêté prévu au I concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

2° Après l'alinéa 36 et après l'alinéa 42

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

*L'amendement de coordination n°787, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°485 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Bockel et Dubois, Mme Férat et MM. Guerriau, Jarlier, Merceron et Tandonnet.

Alinéa 16

Remplacer le pourcentage :

43 %

par le pourcentage :

63 %

**M. Daniel Dubois.** – Nous voulons majorer les sommes ainsi collectées qui iront à l'Agence nationale de l'habitat.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Retrait.

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** – Même avis.

**M. Daniel Dubois.** – Je le maintiens : pour la rénovation de l'habitat dégradé ce serait une bonne solution.

*L'amendement n°485 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°788, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 35

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 129-1. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Rectification de cohérence.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Avis favorable.

*L'amendement n°788 est adopté.*

*L'article 43, modifié, est adopté.*

*L'article 43 bis A demeure supprimé.*

*L'article 43 bis B est adopté,  
ainsi que l'article 43 bis C.*

*Les articles 43 bis D et 43 bis E  
demeurent supprimés.*

*Les articles 43 bis, 44, 45, 46, 46 bis A,  
46 bis sont successivement adoptés.*

*L'amendement n°86 rectifié bis  
n'est pas défendu.*

*L'article 46 ter est adopté.*

## **ARTICLE 46 QUATER**

**M. le président.** – Amendement n°192, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au second alinéa de l'article L. 412-6, après les mots : « entrées dans les locaux » est inséré le mot : « occupés ».

**Mme Mireille Schurch.** – La trêve hivernale des expulsions est un acquis de l'abbé Pierre. Elle est remise en cause pour « les occupants par nécessité de locaux vacants » à la suite d'une jurisprudence contredisant l'esprit dans lequel avait été adoptée en 1991 une disposition autorisant l'expulsion des personnes étant entrées dans les lieux par voie de fait. Les associations et l'abbé Pierre s'étaient alors vivement inquiétés de cette entorse à la trêve

hivernale des expulsions. Le législateur et le garde des sceaux avaient tenu à rassurer en séance les associations quant aux modalités d'application de cette disposition. La trêve avait été depuis globalement respectée, pour les occupants par nécessité, jusqu'à l'hiver dernier. Il est nécessaire de renforcer à nouveau la protection accordée par la trêve hivernale, d'autant plus que les dispositifs d'hébergement d'urgence sont complètement saturés en hiver.

*L'amendement n°192, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.*

*L'article 46 quater est adopté,  
ainsi que l'article 46 quinquies.*

*Prochaine séance aujourd'hui, vendredi 25 octobre 2013, à 9 h 30.*

*La séance est levée à minuit et demi.*

**Jean-Luc Dealberto**

*Directeur des comptes rendus analytiques*

**ORDRE DU JOUR**

**du vendredi 25 octobre 2013**

**Séance publique**

**À 9 HEURES 30, À 14 HEURES 30  
ET LE SOIR**

1° Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Rapport de M. Claude Dilain et M. Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n°65, 2013-2014)

Avis de Mme Aline Archimbaud, fait au nom de la commission des affaires sociales (n°29, 2013-2014)

Avis de M. Jean-Luc Fichet, fait au nom de la commission du développement durable (n°44, 2013-2014)

Avis de M. René Vandierendonck, fait au nom de la commission des lois (n°79, 2013-2014)

Texte de la commission (n°66, 2013-2014)