

JEUDI 30 JANVIER 2014

Accès au logement et urbanisme rénové
(Deuxième lecture - Suite)

Déficit démocratique de l'Union européenne
(Questions cribles)

SOMMAIRE

MISE AU POINT AU SUJET D'UN VOTE	1
AVIS SUR UNE NOMINATION	1
ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (<i>Deuxième lecture - Suite</i>)	1
<i>Discussion générale (Suite)</i>	1
M. Yannick Vaugrenard	1
M. Marc Daunis	1
Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement	2
<i>Discussion des articles</i>	2
ARTICLE PREMIER	2
M. Claude Dilain, co-rapporteur de la commission des affaires économiques	3
ARTICLE 8 (Appelé en priorité)	7
Mme Mireille Schurch	7
M. Jacques Mézard	7
M. Jean-Claude Lenoir	7
M. Philippe Dallier	7
M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques	7
DÉPÔT D'UN RAPPORT	17
DÉFICIT DÉMOCRATIQUE DE L'UNION EUROPÉENNE (<i>Questions cribles</i>)	17
M. Jean-Claude Requier	17
M. Thierry Repentin, ministre délégué, chargé des affaires européennes	17
M. Jean Bizet	17
Mme Chantal Jouanno	18
M. Richard Yung	18
M. Éric Bocquet	18
M. André Gattolin	19
Mme Joëlle Garriaud-Maylam	19
M. Jean-Yves Leconte	19
MISE AU POINT AU SUJET D'UN VOTE	20
ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (<i>Deuxième lecture - Suite</i>)	20
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	20
ARTICLE PREMIER BIS A	20
ARTICLE PREMIER BIS B	20
ARTICLE PREMIER BIS	20
ARTICLE 2	21
ARTICLE 3	23
ARTICLE 4	29
ARTICLE 4 QUATER (Supprimé)	29
ARTICLE 5 BIS	30

ARTICLE 6 TER	30
ARTICLE 6 SEXIES	31
ARTICLE 9	31
ARTICLE 10	33
ARTICLE 12	35
ARTICLE ADDITIONNEL	36
ARTICLE 14	36
ARTICLE 18	36
ARTICLE 21	38
ARTICLE 22	38
ARTICLE 22 BIS AA	39
ARTICLE 22 BIS A	39
ARTICLE 23	40
ARTICLE 25	40
ARTICLE 26	41
ARTICLE 26 BIS A	43
ARTICLE 27	43
CMP (DEMANDE DE CONSTITUTION)	45
ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Deuxième lecture - Suite)	45
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	45
ARTICLE 28	45
ARTICLE 31	46
ARTICLE 34	46
ARTICLE 37	46
ARTICLE 41	47
ARTICLE 46 SEXIES A	49
ARTICLE 47	49
ARTICLE 48	51
ARTICLE ADDITIONNEL	51
ARTICLE 49	52
ARTICLE ADDITIONNEL	54
ARTICLE 50	54
ARTICLE 52	55
ARTICLE 54 QUATER (Supprimé)	57
ARTICLE 55	57
ARTICLE 56	58
ARTICLE 57	60
ARTICLE 58	60
ORDRE DU JOUR DU VENDREDI 31 JANVIER 2014	64

SÉANCE du jeudi 30 janvier 2014

64^e séance de la session ordinaire 2013-2014

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

SECRÉTAIRES :

M. ALAIN DUFAUT, MME ODETTE HERVIAUX.

La séance est ouverte à 09 h 35.

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

Mise au point au sujet d'un vote

M. Philippe Dallier. – Lors du scrutin n°131 sur l'ensemble du projet de loi relatif à la consommation, ma collègue Catherine Procaccia a été considérée votant contre, alors qu'elle voulait s'abstenir.

M. le président. – Cette rectification figurera au *Journal officiel* et sera portée dans l'analyse politique du scrutin.

Avis sur une nomination

M. le président. – M. le Premier ministre, par lettre en date du 28 janvier 2014, a demandé à M. le président du Sénat de lui faire connaître l'avis de la commission compétente sur le projet de nomination de M. Alain Fuchs comme président du centre national de la recherche scientifique. Cette demande a été transmise à la commission de la culture.

Accès au logement et urbanisme rénové (Deuxième lecture - Suite)

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

Discussion générale (Suite)

M. Yannick Vaugrenard. – Je veux d'abord m'associer aux remerciements adressés à nos deux rapporteurs pour leur écoute et leur remarquable travail.

Madame la ministre, vous avez démontré votre volontarisme. Malheureusement, l'Assemblée nationale ne vous a pas toujours suivie. Reste que le texte apporte les protections indispensables, opère un juste équilibre entre les droits et les devoirs des uns et des autres. La crise du logement ne se résoudra certes pas en un jour ou même en une loi. Nous partons de loin, et parfois de très loin. Ce texte nous donne des outils pour lutter contre les copropriétés dégradées, contre les marchands de sommeil qui exploitent les malheurs des autres, pour prévenir les expulsions.

Le travail de longue haleine a commencé dès l'adoption du projet de loi sur la libération du foncier public.

Les dispositions relatives au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) mettent le Sénat en colère. L'équilibre que nous avons trouvé a été défait à l'Assemblée nationale, qui est revenue sur la minorité de blocage que nous avons conçue. La commune doit demeurer la cellule de base de la démocratie. Quand un sondage confirme l'attachement des Français à la figure du maire, notre devoir est de la consolider. Pour nous, rien ne doit être imposé ; tout doit être concerté, discuté. Revenons au texte du Sénat. Le PLUI adopté à l'Assemblée nationale ne respecte pas la libre administration des collectivités territoriales. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Marc Daunis. – Grandes avancées, belle loi... À mon tour de saluer l'excellent travail du Gouvernement, ainsi que des deux rapporteurs. Nos débats en commission ont été riches et féconds.

Si le PLUI répond à de vrais besoins de mutualisation, l'essentiel est ailleurs. Dans le nom même des EPCI figure le mot « coopération ». Ces coopératives ne sauraient avoir à leur tête des monarques de droit divin qui y feraient la pluie et le beau temps, quand bien même ils auraient les deux tiers des voix.

Sans compter que le paradigme a changé avec la recomposition des rapports urbain-rural-périurbain. Et surtout avec la dernière loi sur l'intercommunalité : dès lors que le rattachement à un EPCI peut être imposé, les communes ne sont plus réunies autour d'un projet commun, d'un destin partagé. Elles doivent donc pouvoir disposer d'une minorité de blocage. Faute de quoi, le PLUI intercommunautaire ne sera qu'une belle construction technocratique, on aura remplacé l'intelligence territoriale par une procédure administrative. On ne doit toucher à la loi que d'une main tremblante : le mot de Montesquieu est souvent rappelé ici. Un seuil de 25 % des communes, ce n'est pas l'expression d'un petit égoïsme local.

Messieurs de l'UMP...

MM. Gérard Longuet et Jean-Claude Lenoir. – Nous sommes tout ouïe ! (*Sourires*)

M. Marc Daunis. – Vous dites qu’il ne faut rien toucher.

M. Jean-Claude Lenoir. – Je n’ai rien dit de tel.

M. Marc Daunis. – Si nous adoptons votre amendement de suppression, le texte actuel continuera de s’appliquer : deux tiers des communes représentant 50 % de la population peuvent imposer un Plan local d’urbanisme au tiers restant !

Madame la ministre, nous vous appuierons. Nous ferons le chemin avec vous. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

Mme Cécile Duflot, ministre de l’égalité des territoires et du logement. – Je remercie à mon tour les deux rapporteurs pour leur travail.

Monsieur Mézard, ne nous méprenons pas sur le volume du texte : il n’ajoute pas quantité de dispositions, il remplace nombre de celles qui existent et reprend des travaux parlementaires trop peu médiatisés au moment de leur parution. Fractionner ce projet de loi aurait été possible, et peut-être même plus gratifiant pour la ministre. J’ai préféré m’attaquer à tous ces sujets de front. La situation sera meilleure après qu’avant, avez-vous rappelé : c’est bien notre objectif.

Monsieur Labbé, vous pouvez constater que le Gouvernement tient ses engagements mais il juge préférable que les dispositions relatives à un sujet figurent dans le texte où elles prennent leur sens. C’est pourquoi celles relatives à l’urbanisme commercial seront examinées dans le texte présenté par Mme Pinel, celles relatives à l’agriculture dans celui de M. Le Foll.

Madame Lamure, monsieur Dubois, je prends acte de nos désaccords politiques de fond. De telles divergences sont saines : elles font le sel de la démocratie. Oui, nous présentons une loi de régulation qui va encadrer les loyers. Nous sommes allés au fond du débat.

Oui, madame Schurch, la garantie universelle des loyers est bien universelle. En première lecture, nous avons prévu une taxe prélevée sur les locataires et propriétaires. Nous sommes revenus sur ce mécanisme. Pour le reste, la garantie universelle des loyers demeurera favorable aux propriétaires qui acceptent de loger des personnes précaires. Merci, madame Lienemann, d’avoir replacé ce débat dans un cadre plus large.

L’IGF chiffre son coût à 420 millions d’euros, monsieur Dallier, pas à 560 millions. Le Loca-pass, la garantie des risques locatifs, la prévention des expulsions... Tous ces dispositifs sont coûteux, nous les rationalisons ; nous n’ajoutons pas quelque chose qui serait ruineux. J’ai certes défendu une revalorisation de la taxe sur les logements vacants, mais il faut aussi des dispositions incitatives. La garantie universelle des loyers doit dénouer les

tensions, favoriser les locations, sécuriser l’investissement dans l’immobilier locatif puisque la banque aura une garantie.

Monsieur Jarlier, j’entends votre appel à rassurer les maires ruraux. Dès cette année, le pacte rural sera opérationnel. Grâce aux débats parlementaires, nous avons trouvé un point d’équilibre.

Je veux saluer la clarté, l’engagement, la constance des mousquetaires du PLUI, MM. Mirassou, Vaugrenard et Daunis, emmenés par M. Bérít-Débat. Vous êtes sincères, je n’en doute pas. Les députés le sont tout autant. J’ai déposé à l’Assemblée nationale un amendement qui reprenait le dispositif adopté par le sous-amendement en première lecture ; il été sous-amendé par les députés. Je ne défendrai pas d’amendement revenant sur le texte que votre commission a rétabli. (*« Très bien ! » sur les bancs socialistes*) Le bicamérisme, auquel je suis attachée, cela veut dire deux assemblées avec la prééminence de l’une sur l’autre.

M. Jean-Claude Lenoir. – C’est dommage !

Mme Cécile Duflot, ministre. – Aux parlementaires de trouver un compromis.

Oui, nous avons bien avancé. On a qualifié le projet de loi initial d’embryon, de squelette. Je le revendique : vous présenter un texte entièrement verrouillé n’aurait pas été très respectueux du travail parlementaire. Je crois à l’intelligence collective, ce texte en a beaucoup bénéficié. (*Applaudissements à gauche*)

La discussion générale est close.

Discussion des articles

ARTICLE PREMIER

M. le président. – Amendement n°254 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

I. – Après l’alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé

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

II. – Alinéa 24, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Cette notice d’information précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle

des loyers telle que prévue à l'article 8 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

M. Jacques Mézard. – La garantie universelle des loyers a évolué depuis la première lecture, grâce aux propositions du groupe de travail présidé par Daniel Raoul, dont j'ai été rapporteur. La suppression de la caution, que je défendais, était fragile d'un point de vue constitutionnel. D'où cet amendement qui privilégie une autre voie : renforcer l'automatisme de la garantie universelle des loyers, sauf si le bailleur y renonce.

M. Claude Dilain, co-rapporteur de la commission des affaires économiques. – La commission ne peut être que très favorable à cet amendement qui reflète parfaitement les positions du groupe de travail et de la commission des affaires économiques. Grâce à son caractère automatique, la garantie universelle des loyers démarrera.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le groupe de travail préconisait la suppression de la caution. Sa constitutionnalité n'est pas évidente. Le Conseil constitutionnel la mettra en balance avec le respect du droit de propriété. Votre proposition est en tout état de cause une très bonne réponse. Avis très favorable.

M. Philippe Dallier. – Je comprends que vous souhaitiez l'utilisation la plus large possible de la garantie universelle des loyers. Pour autant, disposer que la loi s'applique automatiquement est curieux. J'aurais proposé le contraire : que le propriétaire mentionne son souhait que s'applique la garantie universelle des loyers.

L'amendement n°254 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°205 rectifié, présenté par MM. Husson, Milon et Longuet, Mmes Bruguière et Boog, MM. Pierre, Grignon, Houel, Cambon et Lefèvre et Mme Deroche.

Alinéa 30, dernière phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

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

M. Jean-François Husson. – Mieux vaut réduire à six mois le délai durant lequel le locataire pourra contester la surface. On y gagnera en « fluidité », notion que le Gouvernement a mise en avant hier à propos du projet de loi relatif à la consommation...

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Six mois, c'est court, et plus encore après un déménagement. Cette disposition incitera le bailleur à être attentif à la surface louée : avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La surface du logement n'est pas appelée à changer. Le dispositif est équilibré : avis défavorable.

L'amendement n°205 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°10, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

I. – Alinéa 33, première phrase

Remplacer les mots :

à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire par les mots :

aux frais du bailleur

II. – Alinéa 54

Remplacer les mots :

aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I

par les mots :

à la rédaction du bail

III. – En conséquence, alinéas 55 et 56

Supprimer ces alinéas.

Mme Mireille Schurch. – Notre amendement est de bon sens. Il limite les dépenses susceptibles de revenir pour moitié au locataire aux seuls frais liés à la rédaction du bail. Sur le fondement de l'article 5 de la loi de 1989, la jurisprudence considère que certains actes obligatoires ne sont faits que dans l'intérêt du bailleur : il n'est pas légitime de les facturer au locataire.

M. le président. – Amendement n°92, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 54

Remplacer les mots :

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

par les mots :

partagée entre le bailleur et le preneur

M. Jean-Claude Lenoir. – Le locataire comme le bailleur tire bénéfice des prestations des intermédiaires. Les frais doivent être partagés.

M. le président. – Amendement n°136, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. – Alinéa 54

Supprimer les mots :

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

II. – Alinéas 55 et 56

Supprimer ces alinéas.

III. – Alinéa 57

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

M. Joël Labbé. – Le candidat à la location doit souvent constituer de volumineux dossiers, subir des visites parfois collectives. L'agence fournit des services qui ne profitent qu'au propriétaire. Ce texte entretient la confusion entre propriétaire et administrateur de biens. Exemptons le locataire des frais d'agence.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La rédaction du texte est équilibrée. La preuve : vos trois amendements contradictoires. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'enjeu, c'est le plafonnement des frais et leur décorrélation avec le montant des loyers. L'objectif reste de les diviser par deux, ce qui nous ferait revenir à une situation bien antérieure à celle qui a vu augmenter massivement les loyers. Si ces frais étaient à la charge du seul propriétaire, l'intermédiaire le considérerait comme son seul client. Comme le dit le président Chassaigne : « qui paie les violons choisit la musique ».

L'amendement n°10 n'est pas adopté.

M. Gérard Longuet. – Le marché de l'immobilier n'est pas homogène en France, Mme la ministre le reconnaît quand elle évoque des « zones tendues ». Si certains professionnels de l'immobilier se contentent de donner les clés et de laisser les clients visiter seuls les appartements, la plupart font leur métier, un métier utile et parfaitement respectable.

Le problème est également technique : l'intermédiation est un métier, elle a un coût. En zone peu dense, on ne peut pas toujours faire visiter plusieurs biens dans la même demi-journée. Gardons la souplesse nécessaire à la protection du métier d'agent immobilier. L'amendement n°92 en prend en compte les contraintes.

L'amendement n°92 n'est pas adopté.

M. Joël Labbé. – J'ai apprécié le propos de la ministre sur le violon et la musique. Il m'incite à retirer mon amendement.

L'amendement n°136 est retiré.

M. le président. – Amendement n°89, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 35

Supprimer cet alinéa.

M. Jean-Claude Lenoir. – Cet alinéa accorde dix jours au locataire, pour demander un complément à l'état des lieux d'entrée. En cas de dégradation dont la mention aurait été omise lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, il sera impossible de prouver que son origine est antérieure à l'entrée dans les lieux du locataire.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Cette disposition n'est pas obligatoire, et il appartient au locataire de démontrer que les dégradations sont antérieures à l'état des lieux.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Jean-Claude Lenoir. – Je persiste : il peut arriver que l'appartement ne soit pas dans un état identique dix jours après à celui dans lequel il était au moment de la remise des clés.

M. Gérard Longuet. – L'amendement de M. Lenoir est pertinent, qui concerne ce moment très fort que constitue la restitution des clés. Un délai de dix jours, ce n'est certes pas la mort du petit cheval et le locataire ne pourra pas se livrer à toutes les turpitudes. Mais pourquoi diable remettre en cause ce rendez-vous solennel de la prise de possession du bien ? D'autant que sont fournis des diagnostics termites, amiante, ou plomb, dont il y aurait beaucoup à dire : il n'y a de danger qu'à lécher continûment les peintures et les canalisations sont entartrées...

L'amendement n°89 n'est pas adopté.

M. Gérard Longuet. – Quel dommage !

M. le président. – Amendement n°90, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 39

Après le mot :

renouvellement

insérer les mots :

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

M. Jean-Claude Lenoir. – Les diagnostics techniques ne sont pas justifiés pour des meublés de tourisme. Ces biens sont destinés principalement à des étrangers : le caractère anxiogène de ces documents risque de les perturber, quelque peu...

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La loi vous satisfait : elle n'impose pas de diagnostics techniques pour les meublés de tourisme, seulement pour les résidences principales.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je le confirme.

M. Jean-Claude Lenoir. – Je m'incline.

L'amendement n°90 est retiré.

L'amendement n°189 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°328, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 42

1° Supprimer les mots :

inscrits sur une liste définie par voie réglementaire

2° Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

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

L'amendement de précision n°328, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°191 rectifié, présenté par MM. Dubois et Tandonnet.

Alinéa 43, première phrase

Supprimer les mots :

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

M. Henri Tandonnet. – Cet amendement technique a une portée très pratique : les tuyaux d'alimentation des appareils fonctionnant au gaz sont mobiles ; leur renouvellement est à la charge du locataire.

M. le président. – Amendement identique n°268 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménié, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Trillard et Lefèvre.

M. Philippe Dallier. – Aidez-nous à aller vers le grand choc de simplification qu'on ne voit pas venir ! Les tuyaux d'alimentation du gaz ont une date de péremption, les locataires doivent les renouveler. Pourquoi les intégrer dans le dossier de diagnostic technique ?

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Les députés ont eu des débats passionnés et prolongés sur les flexibles de gaz... Ce point n'est pas primordial, ne remettons pas en cause leur travail qui a atteint un point d'équilibre. On pourra éventuellement y revenir en CMP. Retrait, sinon rejet.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Philippe Dallier. – Le Sénat est une assemblée ringarde a dit un député, mais l'Assemblée nationale a passé des heures sur cette disposition !

En tout cas, nous aussi, nous avons mieux à faire que discuter des flexibles. Inutile d'en faire un objet éventuel d'échange en CMP : supprimons cette disposition de suite.

Les amendements n°s 191 rectifié et 268 rectifié bis ne sont pas adoptés.

M. le président. – Amendement n°190 rectifié, présenté par MM. Dubois et Tandonnet.

Alinéa 45

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

M. Henri Tandonnet. – Il faut préciser à l'intention des locataires la valeur informative de tous les documents du dossier de diagnostic technique, sans se limiter au diagnostic de performance énergétique.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le diagnostic technique a un prix : notre santé. N'en déplaise à M. Longuet, le saturnisme tue encore de nos jours : avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°190 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°91 rectifié, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

I. – Après l'alinéa 56

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

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

... - Dans les territoires mentionnés au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tel qu'il résulte de l'article 3 de la présente loi, les dispositions du I de l'article 5 de la loi n° 89-462 précitée telles qu'elles résultent du présent article entrent en vigueur dès le lendemain de la publication de l'arrêté fixant les loyers médians de référence. Les dispositions de l'article 5 de la même loi dans leur rédaction antérieure à la publication de la présente loi restent en vigueur jusqu'à cette date.

M. Jean-Claude Lenoir. – Dans le projet de texte, l'emploi de l'adverbe « exclusivement » conduira les professionnels de l'immobilier mandatés par le propriétaire à ne plus pouvoir se faire conférer un mandat de recherche par tout candidat locataire qui souhaiterait faciliter ses démarches.

Laissons au client le choix. Il est important de ne pas brimer la liberté d'entreprendre.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le mot « exclusivement » ne figure plus dans le texte. Le travail parlementaire a abouti à un équilibre qu'il ne faut pas remettre en cause. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°91 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°42, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et M. J.L. Dupont.

Alinéas 58, première phrase, 60 et 61

Supprimer le mot :

local

M. Henri Tandonnet. – J'avais défendu cet amendement important dès la première lecture. La loi crée des observatoires locaux des loyers sans mentionner l'observatoire Clameur alimenté par plus de 60 % des professionnels. On dispose ainsi d'un tableau de bord trimestriel analysant l'évolution du marché locatif privé dans 1 242 villes, depuis 1998.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Nous n'avons rien contre Clameur, même si nous ignorons sa méthodologie, mais nous avons besoin d'observatoires délocalisés. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°42 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°11, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 61

Remplacer les mots :

peut saisir

par le mot :

saisit

Mme Mireille Schurch. – La transmission des informations par les professionnels aux observatoires locaux des loyers joue un rôle pivot. Elle doit être obligatoire.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – En effet, cela améliorera le texte... Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Il faut intervenir le plus en amont possible. Même avis favorable.

L'amendement n°11 est adopté.

M. le président. – Amendement n°137, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 65

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

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

M. Joël Labbé. – Un déménagement suppose de payer des frais d'installation de téléphone, d'Internet, etc. Or les salaires sont versés en fin de mois. Pour faciliter cette période, mieux vaut que le loyer soit payé à terme échu.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Votre démonstration vaut aussi pour les petits bailleurs... Surtout, la question relève du droit des contrats. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. C'est le contrat qui fixe la date du terme.

L'amendement n°137 est retiré.

M. le président. – Amendement n°269 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre.

Alinéa 71, première phrase

Remplacer les mots :

à la demande du bailleur

par les mots :

à la date anniversaire de la signature du bail

M. Philippe Dallier. – Le locataire doit prouver qu'il est dûment assuré lors de l'entrée dans l'appartement, mais le bailleur est tenu de lui en réclamer chaque année la preuve. Simplifions.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – En pratique, que se passera-t-il si votre amendement est adopté ? Si le locataire ne produit pas son attestation, le bailleur la lui réclamera. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le défaut d'assurance est un motif de résiliation du contrat. Rejet.

L'amendement n°269 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°93, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 80

Supprimer cet alinéa.

M. Jean-Claude Lenoir. – Pour préserver un équilibre entre les parties, nous supprimons l'alinéa 80 de l'article premier en appliquant la prescription triennale à toutes les actions découlant d'un contrat de bail quelle que soit leur origine.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Rejet : la prescription annuelle est justifiée.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°93 n'est pas adopté.

L'article premier, modifié, est adopté.

ARTICLE 8 (Appelé en priorité)

Mme Mireille Schurch. – Depuis le début, nous avons soutenu la GUL, un dispositif très prometteur que certains allaient jusqu'à appeler la sécurité sociale du logement. Après les travaux de l'Assemblée nationale, elle est pourtant déséquilibrée : l'organisme prendra en charge les impayés durant 18 mois ; le Trésor public pourra se retourner contre le débiteur. Qu'un organisme public prenne en charge une dette privée est absurde, aucune possibilité d'effacement de la dette n'est prévue. Finalement, seul le créancier change ; la GUL ne constitue pas un droit nouveau, sauf à considérer qu'elle ne profite qu'aux bailleurs. Déséquilibrée, la GUL l'est aussi par son financement. Je ne reviendrai pas sur les estimations divergentes de son coût.

Elle est injuste, les locataires du parc social n'en bénéficieront pas. Les propriétaires lui préféreront la caution. Au final, ce dispositif risque d'être contreproductif : on demande un taux d'effort des locataires inférieur à 50 % de leur budget, ce qui exclut les plus démunis. Ceux-ci se verront reprocher, passez-moi l'expression, leur casier judiciaire du logement. Le texte adopté en commission ne suffit pas, nous proposerons des amendements élargissant notamment son périmètre au parc privé et public.

M. Jacques Mézard. – La GUL, en première lecture, n'était qu'une déclaration de principe, selon le rapporteur, un communiqué de presse selon moi. Le président Raoul, et je lui en rends hommage, a créé un groupe de travail, dont j'ai été nommé rapporteur. Nous avons travaillé dans un esprit constructif pour aboutir à une solution sécurisant tout autant les bailleurs que les locataires. J'y tiens, certains bailleurs sont dans une situation extrêmement difficile : ils ont économisé toute leur vie pour acheter un bien leur assurant leur retraite. Ne leur faisons pas de mauvais procès.

M. Gérard Longuet. – Très bien !

M. Jacques Mézard. – Ce texte reprend la plupart de nos propositions. Chose suffisamment rare pour être mentionnée, l'apport du Sénat a été reconnu et pris en compte. La GUL sera financée, non par une taxe, mais par des fonds publics ; sa gestion sera confiée à un organisme public léger, et sa mise en œuvre progressive.

Reste la question de la suppression de la caution. Elle présente un risque réel, non certain, d'inconstitutionnalité que nous ne pouvons pas courir. Comptons sur le fait que les propriétaires préféreront naturellement la GUL à la caution parce qu'ils y auront intérêt. J'ai proposé un amendement pour renforcer l'automatisme de la GUL.

Pour finir, la GUL ne vise pas seulement à régler les 1 % à 2 % d'impayés. Elle apporte une réponse peut être partielle, un progrès à tout le moins pour faciliter l'accès au parc privé. Les bailleurs, à 15 % des

petits retraités, exigent à 75 % une caution. Beaucoup laissent leurs logements vacants plutôt que de se trouver face à de mauvais payeurs.

L'intervention de Mme Schurch prouve que notre dispositif est équilibré. Sécuriser les bailleurs est l'un des moyens, je le répète, de faciliter l'accès au parc privé. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et RDSE*)

M. Jean-Claude Lenoir. – Derrière la GUL, il y a des personnes, des moyens... Madame la ministre, quels seront-ils ? Combien la GUL va-t-elle coûter ? Nous aimerions savoir quelle sera la matérialité de la chose...

M. Philippe Dallier. – Oui, il faut valoriser le travail du Sénat. En revanche, laisser croire que le monde est suspendu aux travaux de notre groupe... N'en faisons pas trop : en pleine audition, certains, qui revenaient du ministère, qui avait continué à travailler, nous ont annoncé ce qui allait se passer, que l'État paierait et nous avons tous été dépités par cette annonce.

La GUL sera un progrès par rapport à la GRL. Il y avait toutefois, j'en suis persuadé, une possibilité de faire mieux avec moins d'argent public en proposant un dispositif assurantiel universel.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Notre groupe avait décidé de réfléchir en toute autonomie.

Pour que chacun le sache, la seule chose que nous ont apprise les professionnels de l'immobilier ce jour-là, c'est l'accélération du calendrier, ce qui nous a obligés à travailler à un rythme que certains ont trouvé très soutenu...

M. le président. – Amendement n°88, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

M. Jean-Claude Lenoir. – La solution proposée est loin d'être la meilleure. Nous défendons pour notre part un mécanisme assurantiel. Ni les locataires du parc social, ni les apprentis, ni les étudiants, ne pourront bénéficier de ce dispositif : c'est pourquoi nous demandons sa suppression.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – L'intérêt de la GUL ne fait plus question, M. Mézard vient d'en faire la brillante démonstration.

On nous reprochait une taxe, encore une ; on nous reprochait de ne pas associer les assurances ; on nous reprochait de ne pas commencer par une expérimentation. Le texte de deuxième lecture répond à ces critiques. Vous n'en voulez toujours pas, sans proposer d'alternative - ce que vous aviez fait en première lecture - sauf à considérer que votre alternative consiste à revenir à une situation qui ne satisfait personne.

Je regrette cette position dure sur la GUL. Ce n'est pas une idée nouvelle, ni une idée de gauche...

Mme Lienemann est de gauche, pas M. Borloo. Nous avons travaillé, en cherchant à dépasser les clivages politiques comme il convient de façon générale pour la politique de la ville.

Il ne faut pas supprimer la GUL. Donnons une chance à ce dispositif, qui tire les leçons du passé, parce qu'il y va aussi de l'accès au logement. Y renoncer parce qu'il est imparfait serait une véritable erreur.

Mme Cécile Duflot, ministre. – D'après l'IGF, l'agence chargée de la GUL coûtera 9 millions d'euros en frais de fonctionnement, pour 20 à 40 Équivalents temps plein (ETP).

Monsieur Dallier, il n'y aura pas de dépense supplémentaire, compte tenu de la masse de fonds publics déjà engagés. Le coût de la GUL est à comparer à celui des impayés mais aussi des expulsions. Le dispositif sera mobilisable dès les premiers mois d'impayés, pas au bout de 18 mois, lorsqu'il est trop tard.

Au fond, la GUL est un outil de prévention. Nous devons changer de culture, en cessant d'abandonner locataires et propriétaires face aux difficultés. Les petits propriétaires en ont aussi besoin, M. Mézard l'a bien dit. Il s'agit d'un progrès social.

Faisons un calcul : il existe deux millions de logements vacants en France. Un taux marginal d'imposition de 10 % - ce qui n'est pas le cas aujourd'hui – par la remise en location de 10 % du parc couvrirait le financement de la GUL.

Qu'on comprenne bien : la GUL favorise l'accès au logement et est utile à la société, elle est même rentable. Pour la construction, les résultats sont là : plus 14 % d'autorisations de construction de logements sociaux en 2013, sachant qu'un logement, c'est deux emplois non délocalisables. Dans le climat de morosité politique actuel, nous devons tout faire pour résister. Adopter l'article 8, c'est renoncer au défaitisme politique qui fait tant de mal en Europe. Avis très défavorable à cet amendement n°88 de suppression. (*Applaudissements sur les bancs écologistes et socialistes*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Après les arguments charpentés de M. Mézard et la défense passionnée de la ministre, un peu de polémique... Votre proposition d'assurance obligatoire n'est rien d'autre qu'un prélèvement ; qui dit assurance dit réassurance. Votre dispositif, chers collègues de l'UMP, n'est ni juste, ni attractif pour les propriétaires mais je vois bien à qui il profiterait. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Joël Labbé. – Nous aurions pu ne pas soutenir ce dispositif et la participation loyale au Gouvernement n'est pas facile. Notre groupe écologiste ne marche pas au pas.

M. Jean-François Husson. – C'est le grand écart !

M. Joël Labbé. – Nous avons évolué sur la GUL : le travail parlementaire a permis d'atteindre un équilibre sociétal entre locataires et bailleurs, des bailleurs qui sont souvent de petits propriétaires, comme l'a rappelé M. Mézard. Nous voterons contre l'amendement n°88 et ferons œuvre de pédagogie pour expliquer notre position autour de nous. (*Applaudissements sur les bancs écologistes et socialistes*)

L'amendement n°88 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°284 rectifié, présenté par le Gouvernement.

A. - Avant l'alinéa 1

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

I. - Après l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un article 24-2 ainsi rédigé :

B. – Alinéa 1

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

« Art. 24-2.-I. – Il est créé

C. – Après l'alinéa 104

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

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

D. - Alinéa 105

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

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

g) Au financement du dispositif prévu à l'article 24-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi

n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et au versement de compensations... (*le reste sans changement*)

E. - Alinéa 106

Remplacer la référence :

VI

par la référence :

III

F. – Alinéa 107

Remplacer les mots :

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

par les mots :

24-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

G. – Alinéas 108 à 111

Supprimer ces alinéas.

H. – Alinéa 112

Remplacer la référence :

VIII. -

par la référence :

IV. -

et la référence :

VII

par les mots :

IV quater de l'article 24-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

Mme Cécile Duflot, ministre. – Il s'agit d'insérer dans la loi de 1989 les dispositions relatives à la GUL. Cet amendement prévoit, en outre, que le délai de carence applicable pour les contrats avec un locataire en place ne s'applique pas aux anciens contrats GRL.

M. le président. – Amendement n°257 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 110

1° Remplacer les mots :

les cas de renouvellement ou d'un avenant à un

par les mots :

le cas d'un renouvellement d'un

2° Compléter cet alinéa par les mots :

ou d'un avenant à un tel contrat

M. Jacques Mézard. – Amendement rédactionnel.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Je propose à M. Mézard de retirer son amendement au profit de celui du Gouvernement.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°257 rectifié est retiré.

L'amendement n°284 rectifié est adopté.

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

I. – Alinéa 1

Remplacer le mot :

universelle

par les mots :

de recouvrement

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

Procéder au même remplacement

III. – En conséquence, intitulé du chapitre II

Rédiger ainsi cet intitulé :

Mettre en place une garantie de recouvrement des loyers

M. Philippe Dallier. – La GUL n'est pas universelle : c'est plutôt une super GRL payée par l'État.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – L'adjectif « universel » a deux sens, vous l'avez brillamment démontrée en première lecture, monsieur Dallier. Ici, il signifie que le dispositif s'adresse à tous. Ne changeons pas un nom bien accepté désormais.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Prenez la couverture maladie universelle, elle s'adresse à tous mais tous n'en bénéficient pas... Certes, la GUL n'est pas universelle dans tous les sens du terme, mais elle n'en est pas moins telle. C'est un droit ouvert à tous, sans distinction, ce que n'était pas la GRL. Son caractère automatique a été renforcé par l'amendement de M. Mézard ; elle n'exclut aucun bailleur privé, personnes morales comme collectivités gérant un patrimoine privé, ni aucun locataire. Au surplus, c'est un mécanisme solidaire – je l'ai démontré. Cessez les débats sémantiques à géométrie variable. La GUL porte bien son nom.

M. Philippe Dallier. – Je vais vous contredire. La CMU est un mauvais exemple, tout le monde y a accès... si certains critères sont remplis. La GUL dépend du bon vouloir du propriétaire, il faut appeler un chat, un chat.

L'amendement n°272 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°273 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguère, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Trillard et Lefèvre.

Alinéa 4

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

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

M. Philippe Dallier. – L'amendement n°254 rectifié de M. Mézard pourrait poser problème : si le propriétaire ne dit rien, la GUL est automatique ; mais si plus bas, dans le contrat, il est question d'une caution, le contrat est-il nul ? La GUL l'emporte-t-elle sur la caution, ou l'inverse ? Il y a là un flou.

M. Jean-Claude Lenoir. – Donc un loup...

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* – C'est un peu éculé...

M. Claude Dilain, *co-rapporteur.* – Votre inquiétude vaut aussi pour la GRL... Vous vouliez que la GUL fût automatique, vous demandez maintenant une mention expresse. Quoi qu'il en soit, votre amendement s'oppose à celui de M. Mézard : avis très défavorable.

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

L'amendement n°273 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°361, présenté par le Gouvernement.

I. – Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

II. – Alinéa 8

Après les mots :

exclus les contrats de location

insérer les mots :

ou de sous-location

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Cet amendement sécurise les associations d'intermédiation locative en étendant la GUL aux contrats de sous-location.

M. Claude Dilain, *co-rapporteur.* – D'autant plus favorable que nous avons déposé le même

amendement en première lecture ; il avait été censuré au titre de l'article 40.

M. Pierre-Yves Collombat. – Une stupidité, l'article 40 !

L'amendement n°361 est adopté.

M. le président. – Amendement n°23, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 10 et 11

Supprimer ces alinéas.

M. Gérard Le Cam. – Nous lançons un appel : la GUL, en dépit de son nom, n'est pas vraiment universelle. On reste au milieu du gué. La rédaction ne tient pas compte des observations du groupe de travail qui avait proposé son extension à tous les baux.

L'amendement n°254 rectifié de M. Mézard a clarifié le dispositif. Nous voulons aller plus loin en supprimant le cautionnement et en rendant impossible la souscription par le bailleur d'une assurance qui couvre les mêmes risques que la GUL. Un risque d'inconstitutionnalité ? Nous y voyons plutôt l'absence de volonté politique. C'est son caractère obligatoire qui fera le succès de la GUL.

Les collectivités pourront-elles être attributaires de la GUL ?

M. Claude Dilain, *co-rapporteur.* – Avis défavorable. La suppression de la caution présente un risque très élevé d'inconstitutionnalité, la question n'est pas politique.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – J'ai déjà répondu : toutes les personnes morales pourront souscrire au mécanisme, y compris les collectivités territoriales, ce qui garantit ...son universalité. (*Sourires*)

Je confirme que le risque d'inconstitutionnalité est très sérieux. Et nous parlons bien du cautionnement pour les loyers, non du dépôt de garantie. Avis de retrait.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il ne s'agit pas d'un manque de volonté politique. Le Gouvernement veut un mécanisme de garantie universelle des loyers. Le risque constitutionnel est réel, nombre de gens pourraient l'instrumentaliser pour contrecarrer la réforme.

On ne peut contraindre, fusil sur la tempe, les propriétaires à loger des pauvres ; en revanche, on peut leur expliquer que la caution est une mauvaise précaution : elle ne peut pas être appelée dans 60 % des cas. Avec la GUL, les loyers tombent pendant 18 mois. Qui aurait intérêt à se compliquer la vie ? Si la caution, outil de ségrégation, devient résiduelle, il sera possible de plaider au nom de l'intérêt public qu'on ne peut laisser perdurer un dispositif contraire aux objectifs du droit.

La GUL procède d'une dynamique de gauche, républicaine car la mutualisation des risques entre

jeunes et vieux, entre riches et pauvres, on l'a vu avec l'assurance emprunteur hier, fait partie intégrante de notre culture républicaine. La GUL procède d'une stratégie consciente et déterminée. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*)

Mme Mireille Schurch. – Nous n'avons pas voté l'amendement de suppression de M. Lenoir. Nous défendons l'équilibre entre propriétaires et locataires, aujourd'hui rompu au détriment de ces derniers. Toutefois, nous ne voulons pas fragiliser le dispositif ; nous retirons l'amendement. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*)

L'amendement n°23 est retiré.

M. le président. – Amendement n°255 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 15

Remplacer les mots :

et stipule que ce contrat peut faire l'objet de la déclaration prévue au D du II du présent article, ainsi que les droits et obligations qui en découlent

par les mots :

et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers

M. Jacques Mézard. – Amendement de conséquence avec le vote de l'amendement n°254 rectifié à l'article premier. Le risque constitutionnel existe : Mme la ministre le sait mieux que quiconque...

M. Jean-Claude Lenoir. – Vous êtes cruel !

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°255 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°313, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 18

Remplacer les mots :

, depuis moins de dix ans, le bailleur a obtenu par fraude le versement de l'aide, lorsque

par les mots :

le bailleur a fait l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II ou

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – C'est un amendement de clarification.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°313 est adopté.

M. le président. – Amendement n°22, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 19 à 25

Supprimer ces alinéas.

Mme Mireille Schurch. – Après le fichier positif évoqué hier, vous entendez mettre en place un fichage généralisé de la pauvreté... Ce n'est pas acceptable. Les difficultés des plus fragiles à se loger seront aggravées. L'attestation GUL est une sorte de casier judiciaire du logement, que les bailleurs pourront exiger. Qui, à la recherche d'un logement, ne se plierait pas à cette exigence, quand bien même elle serait illégale ?

M. le président. – Amendement n°102, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 19

Supprimer les mots :

contrôle, par le bailleur, du

M. Jean-Claude Lenoir. – Oui, il faut supprimer l'alinéa 19. Je ne vois pas comment en pratique le bailleur pourra procéder à ce contrôle.

M. le président. – Amendement n°312, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 24

Rédiger ainsi cet alinéa :

2° Le locataire ne fait pas l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Cet amendement est de clarification.

L'amendement n°102 est satisfait par la nouvelle rédaction. Le locataire fournira une attestation ne portant aucune autre mention que l'absence d'obstacles au bénéfice de la GUL. Le contrôle par le propriétaire est en effet impossible, et même dangereux. L'amendement n°22 est également satisfait. Il ne s'agit nullement d'un casier judiciaire. On ne peut pas faire plus simple. Mais on ne peut pas non plus accepter les fausses déclarations.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Madame Schurch, l'emploi de l'expression « casier judiciaire » me fait dresser les cheveux sur la tête. Vous reprenez là les mots d'un journal qui se réclame libéral et pro *business*...

Nous ne pouvons pas ignorer les risques de fraude ou de mauvaise foi, même si la grande majorité des locataires paient leurs loyers ce qui, avec la hausse de l'immobilier, les prive parfois de manger à leur faim. Le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre est très éclairant. Avancer que certains le font délibérément est non seulement faux, mais inacceptable.

Contrairement à ce que vous avancez, la GUL bénéficiera bien aux personnes en situation d'impayés ou engagés dans une démarche d'apurement ; seuls les fraudeurs et les locataires de mauvaise foi en seront exclus. Avis favorable à l'amendement n°312.

Les amendements n°s 102 et 22 sont retirés.

L'amendement n°312 est adopté.

M. le président. – Amendement n°274 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre.

Alinéas 36 et 37

Supprimer ces alinéas.

M. Philippe Dallier. – Ces alinéas sont bien flous. Qui jugera de la bonne foi ou de la négligence des propriétaires ? J'entends bien qu'un décret précisera les choses, mais je préfère la loi...

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Un des intérêts de la GUL, c'est la prévention des expulsions. La déclaration d'impayés doit se faire le plus tôt possible (*M. Philippe Dallier en convient*) ; incitons à la promptitude. Le cadre réglementaire semble plus adapté : retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Philippe Dallier. – Soit le décret encadrera les choses, soit un fonctionnaire de l'agence s'en chargera, au risque de divergences d'appréciation. Je le retire, en faisant confiance au pouvoir réglementaire.

L'amendement n°274 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement n°25 rectifié *bis*, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 46

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans tous les cas, l'agence dispose de la faculté de ne pas exercer ses droits à l'encontre du locataire, si celui-ci apporte la preuve que l'existence d'impayés de loyers est liée à des difficultés particulières économiques ou sociales.

Mme Mireille Schurch. – Le mécanisme de l'alinéa 46 se justifie en cas de mauvaise foi. Mais, l'on ne fait pas toujours le choix d'être en impayé. La GUL serait renforcée par notre amendement qui propose un meilleur équilibre entre bailleurs et locataires.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La majorité de la commission partageait votre objectif, mais j'avais rendu un avis défavorable en raison d'une difficulté rédactionnelle ; après rectification, j'y suis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet amendement est satisfait depuis très longtemps : le livre des procédures fiscales autorise les remises gracieuses aux personnes « dans la gêne et indigentes ». C'est aussi une des raisons qui explique le recours au Trésor public. Mais je comprends votre volonté de mettre en lumière la dimension sociale de la GUL : avis favorable à votre amendement pertinemment rectifié.

M. Joël Labbé. – Le groupe de travail a insisté sur le fait que le recours au Trésor public, partie prenante, était à la fois dissuasif et protecteur. J'ai rencontré lundi un fonctionnaire du Trésor, humain et professionnel. Les agents des finances reçoivent des instructions les incitant à afficher le taux de recouvrement le plus élevé possible... Les poursuites passent nécessairement par des avis à tiers détenteurs, c'est-à-dire les banques. Et celles-ci autorisent systématiquement des découverts... pour couvrir leurs frais. C'est scandaleux. L'agence de Vannes traite 300 à 400 cas de ce type par mois.

M. Marc Daunis. – Cela relativise l'humanité...

M. Jean-Claude Requier. – Nous ne voterons pas l'amendement. L'Agence n'est pas un tribunal, chargé de faire un tri arbitraire entre les bons et les mauvais payeurs.

L'amendement n°25 rectifié bis est adopté.

M. le président. – Amendement n°26, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 48

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Ces actions ne peuvent être introduites pendant toute la durée du bénéfice de la garantie universelle des loyers.

M. Gérard Le Cam. – Les actions contentieuses liées au bail ne sont pas interdites pendant la durée de la GUL. La mise en œuvre de celle-ci ne protège pas complètement les locataires, qui peuvent toujours faire l'objet d'une procédure d'expulsion. Protéger les locataires, c'est garantir le maintien dans les lieux, au moins tant que le bailleur est indemnisé.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Votre préoccupation sera satisfaite dès lors que la déclaration d'impayés sera précoce. Tout est une question d'équilibre. Ainsi rédigé, votre amendement maintient tous les locataires dans les lieux, même ceux de mauvaise foi. Attention à l'aléa moral : retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis défavorable, je l'ai déjà exprimé ici. Avec votre amendement, les procédures ne s'enclencheraient qu'après la GUL, et on sait qu'elles peuvent durer longtemps. Pendant ce temps, les impayés s'accumulent... Dissocions la GUL et les procédures judiciaires. Imaginez un locataire qui ne paie pas son loyer parce que son logement est indécemment ; la GUL intervient mais la procédure contre

le bailleur doit suivre son cours. Et on ne peut interdire une procédure contre un locataire de mauvaise foi.

Mme Mireille Schurch. – Notre idée était d'empêcher l'expulsion pendant les 18 mois de la GUL.

L'amendement n°26 est retiré.

M. le président. – Amendement n°27, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 48

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Lorsqu'elle estime qu'elle doit octroyer au bailleur une aide au titre de la garantie universelle des loyers, l'agence met le locataire en mesure de présenter des observations écrites et l'informe du sens qu'elle entend donner à sa décision, des considérations de fait et de droit qui la motivent, et de sa possibilité de consulter le dossier.

La décision motivée de l'agence est notifiée au bailleur et au locataire.

Mme Mireille Schurch. – La décision de l'Agence d'accorder une aide financière au bailleur concerne directement le locataire, dès lors qu'elle constate sa carence dans le paiement de son loyer. Toutefois, le principe du contradictoire doit être respecté par l'autorité administrative avant qu'elle ne prenne sa décision.

Reprenons explicitement l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 dans ce cadre. Il s'agit tout de même de garantir un droit fondamental du locataire qui risque de se voir fiché.

Il ressort de la jurisprudence constante tant du Conseil d'État que de la Cour européenne des droits de l'homme, que si l'Agence devait ignorer le principe du contradictoire lors de l'examen de la demande du bailleur, sa décision serait illégale et inopposable au locataire.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le locataire a été mis dans la boucle à ma demande. Mais doit-on aller jusqu'au principe du contradictoire ? Il vaut dans le cadre des procédures judiciaires et non des missions administratives de l'Agence.

Mme Cécile Duflot, ministre. – En effet, l'information du locataire relative au déclenchement de la GUL manquait, elle a été ajoutée.

La GUL intervient précisément comme intermédiaire, récupérant les sommes sur le propriétaire ou le locataire suivant l'issue donnée aux procédures. Le dispositif, robuste, répond à vos objections.

Mme Mireille Schurch. – Sa robustesse n'est pas avérée. Nous souhaitons aller plus loin qu'une simple information du locataire.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le principe du contradictoire ne protège pas le locataire. Sans GUL, les impayés continuent de courir ; raison pour laquelle elle doit intervenir le plus tôt possible. Et si elle a été appelée indûment, l'Agence se tournera vers le propriétaire pour récupérer les sommes perçues.

L'amendement n°27 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°61, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 51

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

À ce titre, elle peut financer des actions d'accompagnement social des locataires en situation d'impayés de loyer.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet amendement donne compétence à l'Agence de la garantie universelle des loyers d'assumer la mission sociale de la GUL : l'accompagnement des locataires en impayés.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Avis favorable à cette précision utile et heureuse au plan social.

L'amendement n°61 est adopté.

M. le président. – Amendement n°28, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 59

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi que de représentants des associations de défense des consommateurs représentatives au plan national œuvrant dans le domaine du logement

M. Gérard Le Cam. – Les associations de locataires représentatives au plan national doivent être représentées au sein du conseil d'administration de l'Agence de la GUL. Leur expertise est reconnue.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le groupe de travail a préféré n'y faire siéger que les financeurs. En revanche, la commission souhaite que les associations soient au comité d'orientation. Madame la ministre peut-elle nous rassurer ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Oui, toutes les parties prenantes seront représentées dans le comité d'orientation, à commencer par les associations de locataires.

L'amendement n°28 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°275 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguère, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre.

Alinéa 68

Après le mot :

publique

insérer les mots :

, à l'exception des communes et de leurs groupements,

M. Philippe Dallier. – Si la GUL est financée par l'État et Action logement, pourquoi cet alinéa 68 ? Disons explicitement que les communes et leurs groupements, auxquels on demande déjà beaucoup, ne participent pas au financement de la GUL.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Dans ce cas, nous nous fâcherons avec la ville d'Arras, qui s'est déjà engagée sur ce terrain en conventionnant... N'interdisons pas aux communes de faire ce qu'elles souhaitent.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Il y a là une faculté, non une obligation. Pourquoi empêcher les collectivités de conventionner avec l'agence de la GUL ? Avis défavorable.

M. Philippe Dallier. – Nous parlons du financement de l'agence, non du rôle de chacun ; il ne s'agit pas d'empêcher quiconque de conventionner. Soyons précis, surtout en cette période où la DGF pique du nez et demande aux collectivités de prendre en charge, sans leur demander leur avis, la réforme des rythmes scolaires ou, je viens de le découvrir, l'exonération de contribution foncière des travailleurs indépendants...

L'amendement n°275 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°262, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 69

Supprimer cet alinéa.

M. Jean-Claude Lenoir. – Mon amendement est dans le droit fil de celui défendu par M. Dallier sur les ressources de l'agence de la GUL. Compte tenu des déclarations de la ministre, je ne vois pas quelles seront les « recettes fiscales affectées par la loi » à l'agence. Les arguments de M. Dallier sont forts. On va très loin, on demandera à une collectivité de financer une antenne de la garantie universelle des loyers.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Si la ville le veut ! J'ai bien financé une antenne de Pôle emploi ! Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Pierre-Yves Collombat. – Pour une fois qu'une loi prévoit un financement spécifique pour ce qu'elle met en place, plutôt que d'en rester à des considérations stratosphériques ! Que demande le peuple ? (*Applaudissements à gauche*)

M. Jean-Claude Lenoir. – Ce sont les collectivités qui seront tondues !

L'amendement n°262 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°276 rectifié bis, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguère, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Pillet, Pintat, Trillard et Lefèvre.

Alinéa 73

Supprimer les mots :

Les emprunts et

M. Philippe Dallier. – Une agence comme celle-là ne devrait pas pouvoir emprunter.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Pendant cinquante ans, il n'y aura jamais besoin de financer la trésorerie ?

M. Philippe Dallier. – À l'État de le prendre en charge. Sans quoi, désolé, mais ce sera de la dette non maastrichtienne.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Avis défavorable : il faudrait revoir le mode de fonctionnement de tous les établissements publics d'État.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Ce que nous avons prévu est un décalque du statut de tous les établissements publics de l'État Juste ! Et leur dette est comptabilisée dans la dette maastrichtienne.

M. René-Paul Savary. – Encore une porte d'entrée pour appeler le financement par les collectivités territoriales à qui on reproche, dans le même discours, de trop dépenser. Ne faisons pas porter aux générations futures nos choix.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Hors sujet !

M. Philippe Dallier. – De mémoire, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine n'a pas la possibilité d'emprunter.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – C'est une agence, pas un établissement public !

M. Philippe Dallier. – C'est le même sujet.

M. Marc Daunis. – Mais pas le même statut.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – L'Anru n'est pas un bon exemple.

L'amendement n°276 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°314, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 80, première phrase

Remplacer les mots :

un montant de 20 000 €

par les mots :

deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Cet amendement réduit le plafond de la sanction pécuniaire appliquée contre les locataires qui auraient effectué une fausse déclaration.

*L'amendement n°314,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

M. le président. – Amendement n°103, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 81

Après les mots :

maximale de

rédigé ainsi la fin de cet alinéa :

deux ans pour les bailleurs et pour les locataires

M. Jean-Claude Lenoir. – L'alinéa 81 prévoit, qu'en cas de fraude ou de fausse déclaration, les bailleurs et les locataires encourent une interdiction de bénéficier de la garantie universelle des loyers pendant une durée de dix ans, et de deux ans pour les locataires. Harmonisons les durées à deux ans d'interdiction.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le parallèle ne vaut pas, les situations ne sont pas identiques. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°103 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°321, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 92

Après les mots :

les modalités

insérer les mots :

d'organisation,

*L'amendement de précision n°321,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

M. le président. – Amendement n°21, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 94

Après le mot :

organismes

insérer les mots :

à but non lucratif

Mme Mireille Schurch. – Les organismes chargés d'assister les bailleurs doivent être à but non lucratif afin d'éviter tout conflit d'intérêt et préserver les intérêts des bailleurs et des locataires.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – D'accord sur le principe, mais certains organismes à but lucratif peuvent aussi le faire. Faisons confiance à l'agrément par l'Agence.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis défavorable.

L'amendement n°21 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°277 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pintat, Trillard et Lefèvre.

Après l'alinéa 100

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les centres de gestion agréés réalisent les missions visées aux 1° à 6° au plus tard dans les deux mois suivants la déclaration d'impayés.

M. Philippe Dallier. – Il faut donner des garanties aux propriétaires que les dossiers seront traités rapidement.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Un délai de deux mois paraît bien court et un unique délai ne peut convenir à toutes les situations. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Philippe Dallier. – Il faut au moins un délai pour rassurer les propriétaires.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Cela sera dans le cahier des charges.

L'amendement n°277 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°315, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 101

Remplacer les mots :

à l'indemnisation des

par les mots :

au versement des aides aux

*L'amendement rédactionnel n°315,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

M. le président. – Amendement n°132, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 101

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

Ces organismes ne peuvent cumulativement procéder à la sélection des locataires et vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers.

Ces organismes ne peuvent directement ou indirectement percevoir de rémunération sur les sommes versées à titre d'indemnisation par l'agence de la garantie universelle des loyers au titre de loyers impayés.

M. Jean-Claude Lenoir. – Les centres de gestion agréés ne doivent pas être les mêmes que ceux qui auront choisi le locataire lors de son entrée dans les lieux. En outre, les organismes agréés ne sauraient se rémunérer sur les sommes versées par l'AGUL au titre de l'indemnisation pour loyers impayés.

M. le président. – Amendement n°253 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Après l'alinéa 101

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

Ces organismes ne peuvent être les mêmes que ceux qui procèdent à la sélection des locataires.

Ils ne peuvent directement ou indirectement percevoir de rémunération sur les sommes versées à titre d'indemnisation par l'agence de la garantie universelle des loyers au titre de loyers impayés.

M. Jean-Claude Requier. – Cet amendement poursuit le même but : prévenir les conflits d'intérêts. Le financement des centres de gestion est-il inclus dans les 420 millions d'euros ?

M. le président. – Amendement n°364, présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 101

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Toutefois, l'instruction des demandes d'aide d'un propriétaire doit être autonome de la sélection des locataires et de l'encaissement des loyers à l'échéance éventuellement effectués pour le compte de ce propriétaire.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet amendement répond aux préoccupations des auteurs des deux amendements, dans une rédaction plus précise.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La commission avait décidé de s'en remettre à l'avis du Gouvernement sur les deux amendements. Nous venons de l'entendre ! Je propose que chacun s'y rallie.

Les amendements n°s 132 et 253 rectifié sont retirés.

L'amendement n°364 est adopté.

M. le président. – Amendement n°104, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 103

Supprimer cet alinéa.

M. Jean-Claude Lenoir. – J'ai interrogé la ministre tout à l'heure sur le financement de la garantie universelle des loyers. Or l'agence exercera ses missions en s'appuyant sur des organismes. Elle est la tête, elle aura des bras armés. De quelle dimension ? Comment seront-ils financés ? C'est un amendement d'appel pour obtenir des éclaircissements.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Drôle de manière de poser une question que de déposer un amendement de suppression... Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Défavorable.

M. Jean-Claude Lenoir. – L'agence coûtera 9 à 10 millions d'euros, mais les organismes ? J'attends une réponse du Gouvernement.

L'amendement n°104 n'est pas adopté.

M. Jean-Claude Lenoir. – Nous avons entamé la discussion de cet article par un amendement de suppression. Ensuite, nous avons fait des propositions, aucune n'a été retenue. Ce dispositif n'apporte pas de plus-value par rapport à l'existant. Il ne protège pas les plus fragiles, comme les étudiants et les apprentis. Il constitue une incitation à ne pas payer les loyers et fait peser bien des incertitudes sur les bailleurs. Au surplus, il n'est pas équitable. Nous ne le voterons pas.

Mme Mireille Schurch. – Nous avons beaucoup progressé depuis la première lecture. La ministre a présenté un amendement qui précise la mission sociale de l'agence de la garantie universelle des loyers, nous y sommes très favorables. Si nous continuons de douter de l'efficacité du dispositif, il y a eu des avancées, notamment en direction des locataires de bonne foi, avec l'amendement n°25 rectifié. Ne soyons pas craintifs, votons cet article. *(Applaudissements à gauche)*

M. René-Paul Savary. – Ce projet de loi, d'un article à l'autre, passe de la confiance à la défiance. Celui-ci déresponsabilisera les locataires. Je voterai contre. *(Applaudissements sur les bancs UMP)*

M. Jean-Claude Requier. – Le groupe RDSE, vous connaissez son attachement à la liberté, n'était pas très emballé par la garantie universelle des loyers. Grâce aux débats, alimentés par le travail de M. Mézard, et je remercie la ministre de l'avoir accepté, nous avons changé de pied. Nous voterons cet article à la quasi-unanimité. *(Applaudissements à gauche)*

M. Joël Labbé. – Certains textes progressent par petits pas. La garantie universelle des loyers est un grand pas, une grande avancée ! Nous voterons des deux mains cet article. *(Applaudissements à gauche)*

M. Pierre Jarlier. – Ce texte est un bel exemple de coconstruction. La garantie universelle des loyers facilitera l'accès au logement. Nous voterons cet article. (*Applaudissements à gauche*)

L'article 8, modifié, est adopté.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Cet article témoigne véritablement de la logique de coconstruction, qui a présidé à nos travaux, coconstruction entre la ministre et le groupe de travail, dont les membres n'étaient pas tous de notre commission. « Peut mieux faire », voilà en somme le sens des amendements que M. Mézard a apportés au texte, dont il faut reconnaître qu'il était un peu faible, même après le passage à l'Assemblée nationale. Merci !

Dépôt d'un rapport

M. le président. – M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre le rapport sur l'état sanitaire des monuments historiques en France. Il a été transmis à la commission de la culture.

La séance est suspendue à 13 heures.

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-PIERRE BEL

La séance reprend à 15 heures.

Déficit démocratique de l'Union européenne (Questions cribles)

M. le président. – L'ordre du jour appelle les questions cribles posées à M. Thierry Repentin, ministre chargé des affaires européennes, sur le déficit démocratique de l'Union européenne, thème choisi par le groupe UDI-UC.

M. Jean-Claude Requier. – Depuis des mois, les Ukrainiens se révoltent contre leurs dirigeants parce qu'ils ont tourné le dos à l'Europe. Dans le même temps, les migrants africains, au péril de leur vie, continuent d'affluer à Lampedusa, la porte méditerranéenne de l'Europe. Le contraste est saisissant entre ceux qui aspirent à l'Europe, et ceux qui en sont désenchantés : 70 % des Français, selon un sondage récent, sont prêts à limiter les pouvoirs de l'Union européenne. Dans les urnes, l'Europe est devenue le défouloir des votes contestataires et extrêmes. Relancer le chantier européen, c'est d'abord redonner du souffle à sa construction démocratique. Le mode de scrutin artificiellement découpé par région n'a pas fait ses preuves et l'abstention frôle 50 % ; rares, très rares, sont les Français qui connaissent leurs députés européens. Les radicaux souhaitent le rétablissement d'une circonscription unique, comme

nous le demandions dans une proposition de loi soutenue par toute la gauche sénatoriale en 2010. Renforcer le lien entre les citoyens et leurs représentants à Bruxelles et à Strasbourg, c'est les rendre plus visibles, plus représentatifs et, donc, plus fort face à la commission et à la technocratie européenne qui fait tant de ravages. (*Applaudissements sur les bancs du RDSE, socialistes, écologistes ; M. Alain Gournac applaudit aussi*)

M. Thierry Repentin, ministre délégué auprès du ministre des affaires étrangères, chargé des affaires européennes. – Je connais l'attachement viscéral des radicaux à l'Europe. Plusieurs modes de scrutin ont été expérimentés : une circonscription unique de 1979 à 2003, puis une élection par grandes régions. Aucun n'a fait ses preuves. Paradoxalement, l'abstention progresse à mesure que les pouvoirs du Parlement européen augmentent.

La solution est ailleurs. La notoriété ne se décrète pas : elle s'acquiert à force de travail. L'Europe est aux États ce que l'intercommunalité est aux communes ; elle est fondée sur le compromis. Ce qui rendra confiance en l'Europe, ce n'est pas un nouveau *meccano* institutionnel, ce sont des politiques plus efficaces et plus justes. C'est cet espoir qui anime sans doute les Ukrainiens.

M. Jean-Claude Requier. – J'ai rencontré des élus de toutes sortes, pas d'élus européens. Le Lot, comme l'Ariège, a beau être loin de Strasbourg, puisse-t-on voir un peu plus les élus européens sur le terrain ! Ce sont eux qui incarnent l'Europe.

M. Jean Bizet. – Déficit démocratique ? J'ai plutôt tendance à voir le verre à moitié plein. Le Parlement européen a vu ses pouvoirs renforcés, par le traité de Lisbonne, et le pacte de stabilité a créé un mécanisme d'information des parlements nationaux. Les progrès sont réels, même si l'intergouvernemental, en temps de crise, est plus pertinent.

Il faut faire preuve de pédagogie. Nous ne saurions abandonner le projet européen. Le « vrai gouvernement de la zone euro » annoncé par le président de la République implique-t-il un parlement de la zone euro ?

M. Thierry Repentin, ministre délégué. – La zone euro est le cœur du réacteur de l'Union européenne. Sa stabilité est primordiale. Notre priorité est l'union bancaire : supervision et résolution uniques.

La coordination des politiques économiques n'est pas moins indispensable : on parle aujourd'hui de contrats de compétence et de croissance.

L'union économique et monétaire doit aussi se voir conférer une dimension sociale. Le président de la République appelle de ses vœux un gouvernement de la zone euro, avec à terme une capacité financière propre. Pour renforcer le caractère démocratique de cette construction, il a annoncé avec Mme Merkel le

lancement d'une réflexion après les élections au sein du parlement européen. Nous souhaitons aussi renforcer le dialogue avec les syndicats et leur confédération européenne.

M. Jean Bizet. – J'approuve la création de l'union bancaire en notant les désaccords entre le commissaire Barnier et les autorités françaises. Je la voudrais plus coercitive et plus rapide à mettre en place. Puis viendra l'union économique et monétaire. J'ai pris connaissance des déclarations de Mme Merkel hier au Bundestag. J'aimerais que la voix de la France se fasse entendre.

Mme Chantal Jouanno. – Un récent sondage place un parti clairement europhobe en tête des intentions de vote aux élections européennes. L'Europe n'est plus une évidence pour nos concitoyens. Les gouvernements alimentent parfois la méfiance à son égard, ainsi M. Cameron qui a promis un referendum sur le maintien du Royaume-Uni dans l'Europe.

Pourtant, les organes fédéraux de l'Union européenne sont à l'origine de décisions à saluer : l'union bancaire, à l'initiative de la Commission européenne, le sauvetage de la zone euro, grâce à la BCE.

Dans le cadre du gouvernement de la zone euro, jusqu'où accepterez-vous de pousser la convergence des politiques énergétique et de ressources ?

M. Thierry Repentin, ministre délégué. – Alors que les mouvements populistes font de l'Europe un bouc émissaire, chaque semaine, je fais de la pédagogie dans un département différent, j'explique le rôle que l'Europe joue dans nos vies quotidiennes : les grandes infrastructures, c'est le Feder ; la politique de la ville, c'est le FSE ; le fonds d'aide alimentaire, c'est le soutien au Secours catholique et aux Restau du cœur.

Les Français sont moins eurosceptiques qu'euro-ignorants : à nous de dire que, grâce aux 10 milliards injectés dans la BEI, nous soutiendrons les PME, qu'avec la nouvelle PAC, nous aurons une politique agricole plus juste et plus verte.

Pour ce qui est de l'énergie, il y a un grand rendez-vous au mois de mars, où nous débattons d'une diminution de 40 % des émissions de gaz à effet de serre, avec au moins 25 % d'énergies renouvelables.

Mme Chantal Jouanno. – Espérons que vous serez mieux entendu sur ce thème fédéraliste ! Nous sommes tous convaincus ici que c'est par plus d'Europe que nous retrouverons le chemin de la croissance. (*Applaudissements au centre et sur les bancs socialistes*)

M. Richard Yung. – Puisse le plaidoyer fédéraliste de Mme Jouanno être entendu !

La *troïka* qui comprend des représentants de la Commission européenne, de la BCE et du FMI, fait l'objet de critiques justifiées. Les politiques qu'elle recommande sont parfois contradictoires ; elle n'est soumise à aucun contrôle des instances européennes. La Commission européenne a même mis en place un groupe de travail à ce sujet.

Il y a un malaise. Quelle est donc la position du Gouvernement français face à la *troïka* ?

M. Thierry Repentin, ministre délégué. – La *troïka* fait l'objet de critiques parfois justifiées. Les programmes d'aide qu'elle recommande sont parfois trop douloureux pour les populations. Cependant, elle le fait en concertation avec les gouvernements intéressés, et ses décisions sont avalisées par les ministres des finances des États membres, qui en informent leur parlement.

Nous pouvons mieux faire, cependant. Les nouvelles structures propres à la zone euro seront le moyen de renforcer le contrôle démocratique de l'ensemble. La France et l'Allemagne souhaitent qu'il y ait au sein du parlement européen une structure dédiée à ce contrôle.

M. Richard Yung. – Un mot sur l'union bancaire : une structure parlementaire de l'Eurogroupe devrait intervenir. Les parlements nationaux doivent être consultés en cas de résolution, car les États paieront. (*Applaudissements*)

M. Éric Bocquet. – D'emblée, je salue le choix du thème de ce débat. Pour la majorité des Français, l'Europe ressemble à une gigantesque machine très éloignée de leurs préoccupations. Le manque de démocratie est flagrant : le non au référendum de 2005 n'a pas empêché l'adoption du traité de Lisbonne, le budget est discuté à Bruxelles avant de l'être à Paris. Aucun contrôle démocratique sur les décisions économiques et financières. Qui a consulté les Français sur la directive « Travailleurs détachés » ? Quelles initiatives prendrez-vous pour renforcer le lien entre les citoyens et l'Europe ?

M. Thierry Repentin, ministre délégué. – Il faut renouer ce lien, mais la solution n'est pas dans le *Meccano* institutionnel. Sur la directive « Travailleurs détachés », nous avons consulté le Sénat qui a voté une proposition de résolution européenne contre le *dumping* social. Six milliards ont été débloqués pour les régions où le taux de chômage des jeunes est le plus fort, le budget de 1 030 milliards pour la période 2014-2020 servira à des grands chantiers créateurs d'emplois, nous sommes en discussion pour interdire la diffusion des OGM en plein champ. Nous avons constamment en tête les préoccupations des Français, et nous dialoguons avec le parlement : nous avons tenu compte de son carton jaune à propos du droit de grève. Le texte qui le menaçait en Europe n'a pas abouti. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Éric Bocquet. – Trois propositions concrètes : consulter systématiquement les Français sur les sujets des traités européens ; renforcer les pouvoirs du Parlement européen face à des commissaires sans légitimité démocratique ; accélérer l'harmonisation fiscale, en cessant de tolérer qu'un seul État bloque les avancées. J'espère que la prochaine campagne sera l'occasion d'en débattre.

M. André Gattolin. – Le déficit démocratique est aussi le fait des gouvernements. Qu'on l'aime ou l'abhorre, qu'on la rejoigne ou qu'on la quitte, l'Europe est au cœur de tous les enjeux. Comment considère-t-on les élections européennes ? Comme des élections de seconde zone. Au-delà des discours bardés de bonnes intentions, les faits sont là : on prévoit cinq semaines de suspension pour les élections municipales, mais pour les élections européennes, rien, *nada, niente, nothing, nichts*. Pas une seule misérable semaine. À défaut de changer ce calendrier injuste, ne pouvons-nous pas consacrer une semaine de nos travaux à l'Europe ? (*Applaudissements à gauche*)

M. Thierry Repentin, ministre délégué. – L'Europe, vous avez raison, est de plus en plus au cœur de notre quotidien ; et c'est d'autant plus vrai depuis le traité de Lisbonne qui prévoit l'élection du président de la Commission européenne. Déjà des groupes politiques se sont choisis des chefs de file. Ainsi, nos concitoyens prendront mieux la mesure programmatique de ce scrutin. Charge aux partis, pas seulement au Gouvernement, de mieux expliquer l'Europe. Le Parlement, vous le savez, a un pouvoir sur son ordre du jour ; qu'il inscrive des débats sur l'Europe. J'espère que les Français seront nombreux à voter le 25 mai prochain.

M. André Gattolin. – Le président du Sénat, qui préside cette séance, a entendu votre message. Il n'empêche, le Parlement pourrait consacrer une séance par an à l'Europe. Nous sommes officiellement 36 à siéger à la commission des affaires européennes en réalité une petite douzaine. Si nous avons, nous-mêmes, du mal à parler de l'Europe, il n'est pas étonnant que nos concitoyens ne nous entendent pas.

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. – En 2013, 13 millions de citoyens européens vivaient dans un autre État membre que leur État d'origine : c'est deux fois plus qu'il y a dix ans, et c'est plus que la population de certains États membres. Nos pères fondateurs avaient rêvé de listes transnationales ; pourquoi ne pas offrir aux expatriés une représentation propre au Parlement européen ? Ils posent des questions spécifiques : la multiplication des couples mixtes et des enfants nés de leur union aboutit à des conflits juridiques en cas de divorce... Nous pouvons imaginer un Défenseur des enfants européens.

M. Thierry Repentin, ministre délégué. – L'Europe concerne bien les expatriés. Nous avons opté pour

une autre solution que la vôtre : les Français expatriés pourront voter dans la circonscription Île-de-France. Certains groupes politiques ont pris la mesure de ce changement : ils ont mis en bonne place sur leur liste des candidats expatriés. J'ajoute que l'organisation le même jour de l'élection des conseillers consulaires est l'occasion de mobiliser les Français expatriés.

Quant aux couples binationaux, ils auront désormais le choix, en cas de divorce, entre les lois nationales des deux époux.

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. – Cela ne suffit pas, nous devons aller beaucoup plus loin ; certaines situations familiales sont dramatiques.

Depuis le traité de Maastricht de 1992, la citoyenneté européenne paraît une coquille vide. La solution de la circonscription Île-de-France n'est pas adaptée : les centres de vote sont éloignés des pays de résidence, les candidats leurs sont étrangers.

Réservez aux Français expatriés une circonscription : ce sont eux les véritables artisans de l'Europe. En attendant pourquoi ne pas leur attribuer nos deux sièges supplémentaires au Parlement européen ? (*Applaudissements sur les bancs de l'UMP*)

M. Jean-Yves Leconte. – L'Europe s'impose à tous mais il ne peut y avoir d'Europe sans démocratie. Que penser quand le budget européen pour 2014 à 2020 est voté avant l'élection des députés européens ? (*M. Alain Gournac acquiesce*)

Il n'y a pas de démocratie sans peuple. L'émergence de la citoyenneté européenne doit accompagner la construction européenne. Pour l'instant, avoir la nationalité d'un État membre fait de vous un citoyen européen. Comment réagir quand un pays comme Malte marchande la citoyenneté ?

Depuis 2008, la zone euro a enregistré des succès techniques pour corriger l'union monétaire mais il y a un risque politique en l'absence de contrôle démocratique. Comment assurer des décisions financières et économiques de façon démocratique dans la zone euro ? (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Thierry Repentin, ministre délégué. – L'idée de synchroniser le calendrier budgétaire et le calendrier politique est séduisante. Pour autant, la négociation prend deux ans. Le cadre pluriannuel de sept ans garantit des politiques sur le temps long. Je vous rassure néanmoins : une clause de revoyure est prévue sur le budget 2014-2020 ; les nouveaux députés européens auront leur mot à dire.

Quant au contrôle démocratique de la zone euro, l'Allemagne et la France, vous le savez, ont fait des propositions concernant le Parlement européen.

M. Jean-Yves Leconte. – Que je salue.

Je comprends l'intérêt d'un cadre pluriannuel sur sept ans : pour autant, nous devons évoluer, tant au plan institutionnel que dans la pratique, pour en arriver à la concordance des calendriers.

La séance est suspendue à 15 h 50.

PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI,
VICE-PRÉSIDENTE

La séance reprend à 16 heures.

Mise au point au sujet d'un vote

M. Henri Tandonnet. – Lors du scrutin n°131 sur l'ensemble du projet de loi relatif à la consommation, mon collègue Yves Pozzo di Borgo a été porté votant pour alors qu'il souhaitait voter contre.

Mme la présidente. – Acte est donné de cette mise au point qui sera publiée au *Journal officiel* et figurera dans l'analyse politique du scrutin.

Accès au logement et urbanisme rénové (Deuxième lecture - Suite)

Mme la présidente. – Nous reprenons l'examen du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Discussion des articles (*Suite*)

ARTICLE PREMIER BIS A

Mme la présidente. – Amendement n°12, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après le mot :

Parlement

insérer les mots :

, dans les six mois suivant la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,

Mme Mireille Schurch. – Le rapport sur la révision du décret de 2003 définissant les critères de décence d'un logement doit être remis avant six mois.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Précision utile. Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°12 est adopté.

L'article premier bis A, modifié, est adopté.

ARTICLE PREMIER BIS B

Mme la présidente. – Amendement n°330, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéas 7 à 9

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

b) Sont ajoutés les mots : « et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement »

II. – Après l'alinéa 9

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Au deuxième alinéa de l'article 3 de la même loi, les mots : « que l'assuré s'est conformé » sont remplacés par les mots : « qu'il est satisfait ».

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Amendement de clarification et de cohérence.

*L'amendement n°330,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

L'article premier bis B, modifié, est adopté.

ARTICLE PREMIER BIS

Mme la présidente. – Amendement n°1, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéas 1 à 5

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

La section 1 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil est complétée par un article 1751-1 ainsi rédigé :

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. – Cet amendement supprime le régime de cotitularité légale du bail réintroduit à l'Assemblée nationale en deuxième lecture. Il n'est pas ici question de remettre en cause le droit des partenaires liés par un pacte civil de solidarité à être protégés mais de tenir compte des spécificités du Pacs.

Le juge n'intervient pas pour dissoudre le Pacs, veut-on qu'il intervienne systématiquement pour mettre fin à la cotitularité ?

La rédaction de l'Assemblée nationale est inopérante et ambiguë. On ne sait si la demande du partenaire preneur est susceptible d'entraîner l'autre partenaire contre sa volonté, au mépris de la liberté contractuelle. Celui-ci risque d'être tenu solidaire des charges liées au logement même après la dissolution du Pacs, puisque le texte ne dit rien de la façon de mettre fin à la cotitularité légale. À chaque dissolution de Pacs, faudra-t-il l'intervention du juge ? Est-ce bien cela que l'on veut ?

La commission des lois propose de revenir à la rédaction de première lecture.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Les commissions des lois de l'Assemblée nationale et du Sénat ont des appréciations juridiques différentes. La commission des affaires économiques suivra l'avis du Gouvernement.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait. La cotitularité doit être de droit pour les couples pacsés comme pour les couples mariés. C'est plus protecteur.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – La discussion de cet article n'étant pas fermée, je retire l'amendement en attendant qu'une rédaction plus satisfaisante soit trouvée.

L'amendement n°1 est retiré.

L'article premier bis est adopté.

ARTICLE 2

Mme la présidente. – Amendement n°94, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 12, dernière phrase

Supprimer cette phrase.

M. Jean-Claude Lenoir. – Il n'y a aucune raison d'interdire au nouveau propriétaire de donner congé au terme du bail en cours, puisque le bail n'est pas remis en cause par la vente; le contraire serait introduire une inégalité entre les locataires. Je rappelle qu'en cas de vente à la découpe, les locataires sont déjà protégés par des dispositions spécifiques.

Mme la présidente. – Amendement n°43, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et MM. Jarlier, Amoudry, Marseille et J.L. Dupont.

Alinéa 12, dernière phrase

Supprimer les mots :

du premier renouvellement

M. Henri Tandonnet. – Nous entendons rééquilibrer les relations entre bailleurs et locataires. De nombreux propriétaires privés achètent un logement occupé pour y installer un enfant un ou deux ans après. Les contraindre d'attendre le premier renouvellement est excessif.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Les débats ont été longs en première lecture. Le propriétaire doit pouvoir donner congé, mais il faut aussi lutter contre les congés frauduleux ou spéculatifs.

Nous avons trouvé un équilibre que l'Assemblée nationale n'a pas remis en cause. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°94 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°43.

Mme la présidente. – Amendement n°4 rectifié, présenté par Mme Lienemann.

Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je laisse à Mme Schurch le soin d'expliquer cet amendement.

Mme la présidente. – Amendement identique n°13 rectifié *ter*, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Mme Mireille Schurch. – Nous proposons de rétablir le contrôle de la réalité du motif du congé par le juge, celui-ci devant apprécier si les éléments rapportés justifient ou non la non-reconduction du bail. La jurisprudence a progressivement privé le juge de ce contrôle *a priori* sauf intention frauduleuse manifeste, contrairement à ce qui est prévu dans la loi de 1989. Il s'agit de rééquilibrer les relations entre propriétaires et bailleurs; le juge tiendra compte des intérêts des deux parties.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Avis favorable à cette avancée.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis : c'est une protection supplémentaire.

M. Gérard Longuet. – La Cour de cassation a toujours considéré que le juge ne pouvait contrôler qu'*a posteriori*, rendant ainsi un hommage peut-être involontaire à la réalité du monde judiciaire. La procédure *a priori* est longue; le propriétaire ne pourra pas récupérer son bien avant plusieurs années de procédures. Cela n'encouragera pas à investir pour donner à bail...

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – En cas de contestation, il est normal que le juge intervienne.

Les amendements identiques n°4 rectifié et 13 rectifié ter sont adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°95, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 20

Supprimer cet alinéa.

M. Jean-Claude Lenoir. – Une notice d'information sur les droits des locataires leur est déjà remise au moment de la conclusion du bail.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Celle qui est remise avec le congé est différente. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Jean-Claude Lenoir. – Soit.

L'amendement n°95 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°270 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Lafoauly, Leleux, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre.

Alinéas 23 et 24

Rédiger ainsi ces alinéas :

« Le délai de préavis est toutefois de deux mois sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17.

« Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

M. Philippe Dallier. – Un préavis d'un mois dans les zones tendues, c'est trop court.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Non, en zone tendue, cela suffit pour trouver un nouveau locataire. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°270 rectifié bis n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°96, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 35

Compléter cet alinéa par les mots :

et lorsque le bailleur en a été averti par le locataire avant la réception du congé

M. Jean-Claude Lenoir. – L'Assemblée nationale a étendu les dispositions protectrices de l'article 15 III au locataire ayant une personne à charge. Encore faut-il que le propriétaire le sache.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Faut-il signaler l'existence d'une personne à charge *a priori*? Cela réduirait la protection. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Gérard Longuet. – L'amendement est très pertinent. Il est normal de vouloir héberger ses vieux parents, bien que cela soit rarement le cas. Le plus souvent, on s'en débarrasse... Plus fréquemment, ce sont les parents qui hébergent les enfants largement adultes, et plus encore.

De parent à charge en parent à charge, on crée un système de maintien dans les lieux qui empêche le propriétaire de récupérer son bien pour une juste cause. Cette demande n'est pas exorbitante. Le propriétaire doit savoir dans quelles conditions il peut gérer son bien.

L'amendement n°96, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°44, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et M. J.L. Dupont.

Alinéa 36

Rédiger ainsi cet alinéa :

e) Au deuxième alinéa du même III, les mots : « à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » ;

M. Henri Tandonnet. – L'article 2 abaisse à 65 ans l'âge minimal du locataire dont les ressources sont inférieures à 1,5 smic pour lequel le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat sans lui proposer un logement situé à proximité correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Il prévoit aussi de relever à 65 ans l'âge minimal du bailleur auquel les dispositions au premier alinéa du III ne s'appliquent pas. Cet amendement revient à l'âge de 60 ans pour le bailleur, qui ne doit pas être trop pénalisé. À moins que le passage à 65 ans ne soit une manière de préparer la prochaine loi sur les retraites...

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le locataire doit avoir 70 ans et des ressources inférieures au plafond. Pour les propriétaires, les conditions d'âge et de ressources sont alternatives. Le dispositif est donc équilibré. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°44 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°5, présenté par Mme Lienemann.

I. – Alinéa 39

Après le mot :

amende

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

pénale dont le montant est compris entre 3 000 € et 20 000 € pour une personne physique, ou 40 000 € pour une personne morale.

II. – Alinéa 40

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

III. – Alinéas 41 et 42

Supprimer ces alinéas.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Pour sanctionner les congés frauduleux, nous proposons une amende pénale au lieu d'une sanction administrative, afin que le locataire puisse se porter partie civile.

Mme la présidente. – Amendement identique n°14 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du CRC.

Mme Mireille Schurch. – C'est le même amendement. Les peines doivent être assez lourdes pour être dissuasives. L'impact d'une sanction pénale est plus grand et de cette façon le locataire pourra intervenir. La loi du 22 juin 1982 le prévoyait.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – M. le rapporteur de commission des lois avait attiré notre attention à ce sujet, je lui rends hommage. Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La navette a permis d'aboutir à une solution efficace. Avis favorable.

M. Gérard Longuet. – Au moment même où le président de la République, engagé sur son chemin de Damas, reconnaît l'utilité des entreprises pour la croissance de notre pays et propose de dépénaliser les relations économiques pour encourager les investisseurs, vous vous ingéniez à inventer des formules blessantes. Vu la complexité du droit français, beaucoup de congés risquent d'être déclarés frauduleux. Décidément, vous refusez l'investissement privé.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Un gamin qui vole une tranche de jambon est condamné au pénal, et pour les investisseurs qui trichent, rien ?

M. Pierre-Yves Collombat. – Une fois n'est pas coutume, je suis opposé à cette initiative de M. Vandierendonck. Nous sommes en régime libéral, tout est libéral ; nous ne cessons pourtant de créer de nouvelles incriminations pénales ! Une sanction administrative suffit amplement.

M. Henri Tandonnet. – Cet amendement ne tient pas la route. L'infraction n'est pas qualifiée. Et le caractère frauduleux d'un congé étant très difficile à apprécier, on peut craindre des actions de locataires pour retarder leur départ...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il y a une jurisprudence.

Les amendements identiques n°5 et 14 rectifié ne sont pas adoptés.

L'article 2, modifié, est adopté.

ARTICLE 3

Mme la présidente. – Amendement n°87, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

M. Jean-Claude Lenoir. – Avec l'encadrement des loyers, l'insécurité s'installe pour les propriétaires et les promoteurs. Et il aura l'effet paradoxal de protéger ceux qui ont les loyers les plus élevés. Quant aux observatoires locaux des loyers, ils ne sont qu'un nouveau machin, à l'efficacité incertaine. Il faudrait tenir compte des modifications dans l'environnement d'un logement ! Autant de raisons de supprimer cet article.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La commission tient à cet encadrement. Avis défavorable.

En supprimant l'article 3 dans son entier, vous supprimez aussi les nouvelles dispositions sur le dépôt de garantie et les sanctions en cas de demandes de documents interdits.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je ne reprendrai pas le débat théologique sur l'encadrement des loyers. Contrairement à une légende tenace, ce sont bien les petits logements principalement occupés par des personnes modestes qui seront principalement concernés, puisque l'on raisonne par prix au mètre carré en fonction du type de logement. En Île-de-France, les loyers de ces logements pourraient baisser de 25 % à 30 %.

L'observatoire francilien a montré son efficacité. Nous souffrions d'un manque de données précises sur le marché locatif ; le nouveau dispositif sera très utile aux élus locaux.

M. Jean-Claude Lenoir. – Vous ne savez rien de l'incidence de cet article ; moi, je prends des précautions. En outre, s'il est très facile d'évaluer un bien à Paris ou dans sa banlieue proche, c'est beaucoup plus difficile ailleurs.

M. Henri Tandonnet. – Cet encadrement des loyers recentralise et étatisé le droit de propriété. Pour diminuer les loyers, mieux vaudrait construire. Le nouveau dispositif de fixation du loyer de référence est impraticable. Vous ne faites que compliquer et judiciaireiser les relations locatives, au détriment des plus faibles. Et les situations exceptionnelles ouvrent un champ infini de contentieux.

M. René-Paul Savary. – Ouvrez les yeux sur ce qui se passe hors d'Île-de-France ! Je suis élu de la Marne ; Reims compte plus de 43 % de logements sociaux, je rencontre des investisseurs privés préoccupés par l'évolution de la législation. Ils ont besoin de stabilité, vos projets les découragent. Nous avons pourtant besoin d'eux ! La meilleure régulation du marché, c'est l'équilibre entre l'offre et la demande.

Les propriétaires hésiteront à rénover les logements si le loyer ne doit pas s'en ressentir.

M. Gérard Longuet. – Voici une opposition de fond. Pour baisser les prix, il ne suffit pas de les encadrer. Souvenez-vous de la tragédie de la loi de 1948, seule vaut la rencontre entre l'offre et la demande.

Qu'il y ait des observatoires, soit, connaître le marché est nécessaire. Qu'ils contrôlent les loyers, en revanche, serait désastreux. J'aime beaucoup les préfets, mais ils tournent tous les deux ans. Que connaissent-ils du terrain ? Rien. Il faudra s'en remettre à une commission de fonctionnaires. Pourquoi leur faire plus confiance qu'aux acteurs du secteur et aux locataires qui connaissent leur intérêt ?

À Paris, d'un côté de la rue à l'autre, le prix peut être différent, pour une raison ou pour une autre d'exposition ou de mode. Certains choisissent d'être parisiens pour des motifs rationnels ou non. Pourquoi diable les empêcherait-on de surpayer la rareté qu'ils ont décidé d'ériger en valeur absolue ?

Fort heureusement, le monde n'est pas peuplé seulement de ratiocineurs et de procéduriers. La rencontre entre l'offre et la demande l'emportera, votre loi n'y changera rien.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Que MM. Savary et Longuet se rassurent : ni Reims, ni la Meuse ne sont en zone tendue. La tragédie de la loi de 1948 ? Les parlementaires doivent aussi se préoccuper de la tragédie des 3,5 millions de mal-logés, alors que le droit au logement est garanti par la Constitution.

L'amendement n°87 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°45, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UDI-UC.

Alinéas 2 à 61

Supprimer ces alinéas.

M. Henri Tandonnet. – C'est le même amendement, à ceci près qu'il conserve des outils utiles.

Mme la présidente. – Amendement n°131, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 4

Compléter cet alinéa par les mots :

et à l'exception des logements relevant des articles L. 321-4, L. 321-8 et L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation

M. Jean-Claude Lenoir. – Le parc de référence pour les observatoires de loyers doit être limité au secteur privé non réglementé et exclure les logements conventionnés.

Mme la présidente. – Amendement n°233 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Leur financement est assuré par des contributions ou subventions de l'État, dans la limite de l'enveloppe prévue à cet effet dans le cadre de la mission Egalité des territoires, Logement et Ville.

M. Pierre-Yves Collombat. – Je vais vous parler d'argent... Cet amendement garantit un financement par l'État des observatoires locaux des loyers. Il y a aujourd'hui 19 sites pilotes, financés par lui à hauteur

de 5 millions d'euros ; le Gouvernement prévoit d'augmenter leur nombre, mais de diminuer leurs ressources à due concurrence pour rester dans cette enveloppe... J'aimerais avoir des explications.

Nous avons choisi une rédaction assez alambiquée pour passer l'écueil de l'article 40...

Mme la présidente. – Amendement n°16 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 11 à 14

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Le montant du loyer de référence est fixé au regard des plafonds de loyers applicables aux logements financés par le dispositif du prêt locatif social.

« II. – A. – Dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence en vigueur à la date de signature dudit contrat.

Mme Mireille Schurch. – La seule mesure efficace serait le plafonnement des loyers au niveau du loyer médian car, dans les zones tendues, ils ont atteint un niveau incompatible avec les moyens des familles. Comme vous le disiez, madame la ministre, la situation n'est plus tenable. En l'état, le dispositif ne fait qu'accompagner la hausse de loyers. Et, puisqu'il s'agit des zones tendues, le locataire n'entreprendra que rarement les démarches prévues par le projet de loi... J'ajoute qu'aucun moyen n'est prévu pour le contrôle.

D'où cet amendement qui supprime les notions de loyers de référence majoré et minoré pour les remplacer par un loyer de référence unique, fixé par le préfet par rapport aux plafonds du PLS. Nous entendons revenir à l'objectif de l'encadrement, une baisse significative des loyers.

Mme la présidente. – Amendement n°266, présenté par le Gouvernement.

I. – Alinéa 11, dernière phrase

Supprimer cette phrase

II. – Après l'alinéa 11

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

« Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

« Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés par l'observatoire local des loyers.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet amendement détaille et encadre les modalités de détermination par le préfet de département des loyers de référence, de référence majoré et de référence minoré. Le débat a été long en première lecture, je n'y reviens pas. Les loyers de référence ne sont pas inventés par le préfet. L'objectif du Gouvernement est bien de rendre effectif le droit au logement.

Pour mettre en œuvre ce dispositif, le projet de loi donne aux préfets le soin de fixer le prix de référence. Cet amendement précise la manière dont ils s'y prendront : les notions de catégorie de logements et de secteur géographique devront être déterminées en fonction de la structuration du marché locatif local, chaque loyer de référence sera égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyer constatés par l'observatoire local ; enfin, les loyers de référence majorés et minorés seront fixés en tenant compte de la dispersion des niveaux de loyers.

Madame Schurch, le cas de loyers inférieurs au loyer médian est une hypothèse d'école à ce stade. Monsieur Collombat, les observatoires assureront d'autres missions que la mission de préparer la fixation du loyer de référence ; les collectivités territoriales pourront les solliciter.

Mme la présidente. – Amendement n°324, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Dans l'Île-de-France, la mise en œuvre de l'encadrement des loyers reviendra au préfet de région.

Mme la présidente. – Amendement n°97, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 13

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le loyer médian de référence minoré ne peut être fixé à un montant inférieur au loyer médian de référence diminué de 20 %.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°135, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Sur les territoires soumis au présent I, le loyer de base des logements mis en location, dont les consommations énergétiques sont supérieures à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret, est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail dans la limite du loyer médian de référence, minoré de 30 %.

M. Joël Labbé. – Dans les passoires thermiques, le montant des dépenses énergétiques est considérable, au point que des locataires doivent renoncer à se chauffer correctement. Pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux, passons par les loyers en instaurant une « surréduction ». Ce ne sera qu'une contrepartie des désagréments subis par les locataires qui voient leur facture énergétique exploser. Elle ne compensera jamais les otites que les enfants contractent à cause de l'humidité.

Mme la présidente. – Amendement n°46 rectifié, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mmes Gourault et Férat et MM. Amoudry, Marseille et J.L. Dupont.

Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« II. – A. – Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors du renouvellement du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré.

M. Henri Tandonnet. – Les indicateurs de loyers déterminés au moment de la conception d'un programme immobilier de logement pourront différer de ceux applicables au stade de l'achèvement du programme, à celui de la mise en vente du logement ainsi qu'à celui de la mise en location des logements neufs. Cela constitue un frein à l'investissement.

Mme la présidente. – Amendement n°206 rectifié, présenté par MM. Husson, Milon et Longuet, Mmes Bruguière et Boog, MM. Savary, Pierre, Grignon, Houel, Cambon et Lefèvre et Mme Deroche.

Alinéa 14

Après les mots :

logements mis en location

insérer les mots :

, à l'exception des logements neufs,

M. René-Paul Savary. – Les législations précédentes, notamment les lois des 1^{er} septembre 1948, 22 juin 1982 et 6 juillet 1989, ont toujours cantonné l'encadrement des loyers aux logements existants. La limitation du premier loyer en fonction du

loyer médian de référence majoré n'aurait aucun sens, ce loyer médian étant fixé par référence à des logements existants auxquels tout logement neuf est étranger.

Mme la présidente. – Amendement n°17, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 15 à 23

Supprimer ces alinéas.

M. Gérard Le Cam. – Nous contestons le principe d'un complément de loyer exceptionnel, d'autant qu'il contribuera à tirer vers le haut le loyer de référence.

Mme la présidente. – Amendement n°333, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéa 22, première phrase

Remplacer les mots :

du document de non-conciliation

par les mots :

de l'avis

II. – Alinéa 71

Rédiger ainsi cet alinéa :

« À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

III. – Alinéas 76 et 77

Supprimer ces alinéas.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Nous clarifions la procédure de conciliation.

Mme la présidente. – Amendement n°47, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Gourault, M. Namy, Mme Férat et MM. Marseille, Amoudry et J.L. Dupont.

Alinéa 24

Rédiger ainsi cet alinéa :

« III. – Hormis le cas où il est fait application des loyers prévus au titre des articles 199 *septvicies* et 199 *novovicies* du code général des impôts, et dans les territoires autres que ceux mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

M. Henri Tandonnet. – Nous sommes dans une logique d'incitation fiscale pour les investisseurs.

Mme la présidente. – Amendement n°18, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 26 à 53

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

« 3° Après l'article 17, est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :

« Art. 17-1. – Dans les territoires mentionnés au I de l'article 17, le loyer ne peut être révisé jusqu'au 1er janvier 2017. Ce moratoire prend effet au lendemain de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Au terme de cette période, l'augmentation éventuelle du loyer ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers ainsi que celle de l'évolution des salaires et des pensions de retraite. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. » ;

M. Christian Favier. – Les loyers des foyers les plus modestes ont augmenté de 42 % en dix ans. Il y a urgence à déclarer un moratoire, moraliser les aides à la pierre et revenir sur le gel des APL.

Mme la présidente. – Amendement n°98, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 29 et 30

Supprimer ces alinéas.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°234 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 34, première phrase

Supprimer les mots :

pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire

M. Pierre-Yves Collombat. – Avec cet amendement, nous revenons sur une incongruité votée à l'Assemblée nationale. Pourquoi donc n'y aurait-il pas un délai identique pour le bailleur et le locataire ?

Mme la présidente. – Amendement n°99, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 54 à 60

Supprimer ces alinéas.

M. Jean-Claude Lenoir. – Avec cette nouvelle réglementation sur les loyers médians de référence, il n'y a pas lieu que le Gouvernement puisse fixer par décret le montant maximum d'évolution des loyers.

Mme la présidente. – Amendement n°100, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 60

Après le mot :

conciliation

rédigé ainsi la fin de cet alinéa :

peut être saisie par chacune des parties dans un délai de trois mois. À compter du jour où la commission départementale de conciliation a rendu un avis ou si elle n'a pas rendu d'avis dans un délai de deux mois, chaque partie dispose d'un délai de deux mois pour saisir le juge.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Défavorable aux amendements n°45 et 131. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n°233 rectifié ? Avis défavorable à l'amendement n°16 rectifié. Avis favorable à l'amendement n°266 du Gouvernement. L'amendement n°97 est contraire au principe d'encadrement des loyers, défavorable, comme à l'amendement n°135, trop complexe à mettre en œuvre parce que subjectif. L'amendement n°46 rectifié limite la procédure d'encadrement, avis défavorable comme à l'amendement n°206 rectifié. Le principe de complément de loyer a été clarifié à l'initiative de Mme Lienemann : rejet de l'amendement n°17. L'amendement n°47 est satisfait par le droit actuel : retrait. Avis défavorable aux amendements n°18 et 98.

Nous souhaitons le retrait de l'amendement n°234 rectifié : le délai différencié entre bailleurs et locataires se justifie pour éviter les congés sanctions à l'encontre de locataires qui demanderaient une baisse de loyer.

Avis défavorable aux amendements n°99 et 100 sachant, sur le dernier, qu'il ne saurait y avoir de délai pour l'application d'un décret.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Mêmes avis. Je demande le retrait de l'amendement n°233 rectifié. Il existe déjà des observatoires copilotés avec les collectivités territoriales, qui accomplissent des missions qui les intéressent directement, comme le suivi des Programmes locaux de l'habitat. Il est donc normal que les collectivités territoriales les financent. Avis favorable aux amendements n°324 et 333 de la commission.

L'amendement n°45 n'est pas adopté.

M. Philippe Dallier. – Je ne comprends pas le raisonnement de la commission et du Gouvernement. C'est le bon sens d'exclure les loyers conventionnés, comparons ce qui est comparable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Les logements conventionnés au titre des APL, avec l'État, sont exclus, je vous le répète encore une fois, parce que

leur loyer est fixé administrativement. Quant aux conventionnements avec l'Agence nationale de l'habitat, ils relèvent bien du domaine privé, et ils donnent lieu à des aides pour des travaux d'amélioration de l'habitat.

Votre amendement est donc pour moitié satisfait et pour moitié non pertinent.

L'amendement n°131 n'est pas adopté.

M. Pierre-Yves Collombat. – J'ai dû mal m'exprimer, je ne demande pas l'exclusivité du financement des observatoires par l'État. Avouez tout de même qu'il est paradoxal de diminuer leur enveloppe ; cela instille le doute. Nous demandons simplement que l'État maintienne sa contribution actuelle.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Dans ce cas, vous pouvez rectifier votre amendement et ajouter « notamment ».

M. Pierre-Yves Collombat. – Soit.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Favorable, bien que notre commission n'aime pas cet adverbe.

Mme la présidente. – Ce sera l'amendement n°233 rectifié *bis*, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Leur financement est assuré notamment par des contributions ou subventions de l'État, dans la limite de l'enveloppe prévue à cet effet dans le cadre de la mission « Egalité des territoires, Logement et Ville ».

L'amendement n°233 rectifié bis est adopté.

L'amendement n°16 rectifié n'est pas adopté.

*L'amendement n°266 est adopté,
de même que l'amendement n°324.*

*L'amendement n°97 n'est pas adopté,
non plus que les amendements n°135 et 46 rectifié.*

M. René-Paul Savary. – Le logement neuf ne doit pas être pris en compte dans le loyer médian. Cette liberté laissée aux investisseurs de fixer le loyer sera incitative.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Certes, mais cela ne change pas l'avis de la commission.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis très défavorable : la fixation libre des loyers a abouti à un renchérissement des loyers et donc du prix du foncier. Ce serait une erreur funeste que de ne pas inclure le logement neuf. Lisez l'étude du sociologue Loïc Bonneval sur 170 immeubles lyonnais du XIX^e siècle

au XX^e siècle. Travail lumineux qui montre les ravages de la dérégulation.

L'amendement n°206 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°17.

L'amendement n°333 est adopté.

L'amendement n°47 est retiré.

L'amendement n°18 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°98

L'amendement n°234 rectifié est retiré.

L'amendement n°99 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°100.

Mme la présidente. – Amendement n°235 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Après l'alinéa 88

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après la première phrase, sont insérées trois phrases ainsi rédigées :

« Les dépôts de garantie relatifs aux baux d'habitation sont consignés auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts produits par les dépôts de garantie abondent les fonds de solidarité pour le logement. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent alinéa, notamment les modalités de récupération des dépôts de la part des locataires et des bailleurs. » ;

– après le mot : « versé », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigé : « à la Caisse des dépôts et consignations » ;

M. Pierre-Yves Collombat. – Je vais vous parler d'argent. (*Sourires*) Je propose de centraliser tous les dépôts de garantie à la Caisse des dépôts et consignations. Chaque année, cela représenterait 100 à 150 millions dont les intérêts pourraient aider à financer le Fonds Solidarité Logement.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Malheureusement, cela paraît trop compliqué à mettre en œuvre. Avis défavorable même si je suis d'accord avec vous sur le principe.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Sujet intéressant sur lequel un rapport, demandé à l'article 3 *bis*, sera remis pour évaluer l'opérationnalité du dispositif. Les coûts de gestion pourraient être élevés.

M. Pierre-Yves Collombat. – Pourquoi cela serait-il si difficile ? De tels dispositifs existent. Le coût ? Il ne devrait pas être si élevé à moins que l'on veuille rémunérer grassement la Caisse des dépôts... Curieusement, je ne sens pas un grand enthousiasme

dans cet hémicycle quand on fait appel aux banquiers...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Nous serons nombreux à porter ce combat ; que le rapport ne tarde pas trop.

L'amendement n°235 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°19, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 98 à 104

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

10° L'article 22-1 est ainsi rédigé :

« Art. 22-1. - Le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur que s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. ».

M. Gérard Le Cam. – La caution, qui vient s'ajouter au dépôt de garantie, ne se justifie plus avec la garantie universelle des loyers.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Retrait. Nous en avons déjà beaucoup parlé, je ne vais pas répéter mes arguments.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°19 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°271 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre.

Après l'alinéa 106

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

M. Philippe Dallier. – On m'avait demandé le retrait de cet amendement en première lecture. Je l'ai remanié. Il faut mettre un terme à ces pratiques abusives.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Avis favorable. Je m'interroge cependant... Et si les parents vivent vraiment dans le logement ? Peut-être faudra-t-il affiner la rédaction en CMP.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même analyse : sagesse.

L'amendement n°271 rectifié bis est adopté.

L'article 3, modifié, est adopté.

ARTICLE 4

Mme la présidente. – Amendement n°236 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 7

Compléter cet alinéa par les mots :

, à l'exception de l'article 25-9

M. Pierre-Yves Collombat. – Problème tout à fait particulier que celui des logements loués aux travailleurs saisonniers. En ce domaine aussi, il existe des abus, d'autant que, par définition, ces travailleurs arrivent en période de haute saison. Qu'on leur applique aussi l'encadrement des loyers.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Cela me paraîtrait normal pour les locations non meublées. Or les locations saisonnières sont meublées... Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Ces logements ne sont pas visés par la loi de 1989. La question des travailleurs saisonniers, dont le logement est un élément accessoire du contrat de travail, doit être traitée plus globalement. La très courte durée des baux serait d'ailleurs peu compatible avec le mécanisme de recours prévu par le projet de loi. La question des saisonniers mérite une réflexion particulière ; je m'engage à la mener. Retrait ?

M. Pierre-Yves Collombat. – J'admets que ce problème est très particulier ; pour autant, je ne comprends pas pourquoi on s'interdit d'encadrer les loyers de ces meublés.

L'amendement n°236 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°267, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 18

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. 25-9. – I. – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au I de l'article 17 de la présente loi pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet amendement est le corollaire pour les logements meublés de celui que j'ai présenté à l'article 3.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Précision utile.

L'amendement n°267 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°325, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les compétences attribuées au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Ile-de-France, par le représentant de l'Etat dans la région.

L'amendement de coordination n°325, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 4, modifié, est adopté.

ARTICLE 4 QUATER (Supprimé)

Mme la présidente. – Amendement n°69 rectifié *bis*, présenté par Mmes Procaccia, Boog, Bruguière, Deroche, Debré, Giudicelli et Cayeux, MM. Milon, Savary, Cardoux, Laménie et Pinton, Mme Lamure et MM. Lenoir, Retailleau, Dulait, Bécot, Pierre, Houel, Cambon et J. Gautier.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Toute personne qui pratique la promotion en ligne de biens immobiliers à usage d'habitation, locatifs ou non, est tenue d'afficher une information loyale, claire et transparente sur la surface habitable prévue au titre de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les outils de recherche en ligne et les résultats filtrés ne peuvent faire apparaître une autre surface que celle indiquée au premier alinéa.

Mme Élisabeth Lamure. – Cet article avait fait consensus lors de son adoption au Sénat : il évite une tromperie. L'Assemblée nationale l'a supprimé ; que le Sénat ne se déjuge pas.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La commission s'en remet au Gouvernement pour trancher.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait, sinon défavorable : la loi de 1965 ne couvre pas de la même manière les maisons individuelles et les lots de copropriété.

Mme Élisabeth Lamure. – La loi Carrez ne s'applique pas aux maisons individuelles.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Votre amendement, tel qu'il est rédigé, vise aussi les maisons individuelles.

Mme Élisabeth Lamure. – Je peux le rectifier...

Mme Cécile Duflot, ministre. – Sagesse, je fais confiance aux membres de la CMP pour trouver une rédaction applicable.

L'amendement n°69 rectifié bis est adopté et l'article 4 quater est rétabli.

L'article 5 est adopté.

ARTICLE 5 BIS

Mme la présidente. – Amendement n°329, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 9, deuxième alinéa du II (non modifié), seconde phrase

Remplacer les mots :

le I de

par les mots :

les neuvième à dix-neuvième alinéas du I de

L'amendement de coordination n°329, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 5 bis, modifié, est adopté.

ARTICLE 6 TER

Mme la présidente. – Amendement n°318, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 3

Supprimer cet alinéa.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Il faut supprimer cet alinéa satisfait par l'article L. 631-7-1.

L'amendement n°318, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°237 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéas 4 et 6

Remplacer les mots :

de courtes durées

par les mots :

des durées inférieures à trois mois

M. Pierre-Yves Collombat. – Encore un problème particulier : la location meublée pour répondre à des situations d'urgence comme le divorce. Elle mérite un traitement spécifique.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Instituer un bail de trois mois ? C'est dangereux... La notion de courte durée figure déjà dans le code. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. Nous avons travaillé avec Mme Pinel afin d'harmoniser les rédactions.

L'amendement n°237 rectifié est retiré.

Mme la présidente. - Amendement n°67, présenté par M. Yung, Mme Lepage et M. Leconte.

Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue l'habitation unique en France d'un ressortissant français établi hors de France, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. » ;

M. Jean-Yves Leconte. – Cet amendement autorise les Français résidant à l'étranger de louer pour de courtes périodes leur habitation unique en France sans avoir à obtenir d'autorisation préalable.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Pour les Français expatriés de courte durée, cet amendement est satisfait par la définition de la résidence principale qui figure au début de ce projet de loi. Pour les autres, faire une exception serait d'autant moins justifié que le texte prévoit seulement une autorisation préalable. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Effectivement, un traitement différent pour les expatriés ne se justifie pas.

M. Jean-Yves Leconte. – Je m'incline.

L'amendement n°67 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°147, présenté par M. César et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« En l'absence de délibération du conseil municipal, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour louer un seul local à usage d'habitation ne constituant pas la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, si ce local est situé dans une autre région que celle dans laquelle le loueur possède sa résidence principale et que les périodes de mise en location n'excèdent pas six mois en journées cumulées par année civile. » ;

Mme Elisabeth Lamure. – Cet amendement autorise sous certaines conditions tout propriétaire à louer pour de courtes durées une seule résidence secondaire ou un pied-à-terre, le temps que les

conseils municipaux s'emparent de cette question, et ajustent ou restreignent.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Avis favorable : la précision est utile pour les conseils qui n'auraient pas encore délibéré.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Sans délibération, la mesure ne s'applique pas. Quant à la condition de périodicité, elle est excessivement complexe. Avis défavorable.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Pourquoi spécifier « dans une autre région » ? Pourquoi exclure un Sarthois qui voudrait louer un appartement à la Baule ?

Mme Élisabeth Lamure. – Il s'agit d'éviter la location de fausses résidences secondaires.

L'amendement n°147 est adopté.

L'article 6 ter, modifié, est adopté.

ARTICLE 6 SEXIES

Mme la présidente. – Amendement n°101, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

M. Jean-Claude Lenoir. – L'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires alourdit excessivement les démarches nécessaires au changement d'usage.

L'amendement n°101, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

L'article 6 sexies est adopté.

Mme la présidente. – L'article 8 a déjà été examiné.

ARTICLE 9

Mme la présidente. – Amendement n°264, présenté par M. du Quart et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 12

Insérer deux alinéas ainsi rédigé :

2° bis) L'article 2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Aux personnes physiques ou morales qui se livrent ou prêtent leur concours aux opérations de relocation, qui dans le cadre d'une mission d'assistance et d'accompagnement, par un tiers, à la mobilité géographique pour raison professionnelle (embauche ou mutation professionnelle), font des recherches, des visites, et de l'assistance à l'état des lieux pour autrui. »

Mme Élisabeth Lamure. – L'amendement exclut les professionnels de la relocation, qui sont chargés

d'une mission générale et globale de conseil aux collaborateurs mutés et à leur famille, de la loi Hoguet.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Les exonérer des contraintes de la loi Hoguet ferai tousser ceux qui y sont soumis... Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°264 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°105, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 52 et 53

Supprimer ces alinéas.

M. Jean-Claude Lenoir. – Sur l'encadrement des professions de l'immobilier, j'ai défendu nos amendements en première lecture.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Je me contenterai de dire : avis défavorable... (Sourires)

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°105 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°216 rectifié, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 55

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Ladite clause d'exclusivité est facultative dans le cas où le bien immobilier n'est pas destiné à figurer sur la liste initiale vendue au client.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°216 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°130, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 55

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article, dans sa rédaction résultant de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ne s'applique pas aux conventions en cours. » ;

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°130, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°210 rectifié, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 62

Insérer six alinéas ainsi rédigés :

...) Le second alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « cette exécution » sont remplacés par les mots : « l'exécution de la convention » ;

- il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Dans ce dernier cas, aucune autre somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due ou ne peut être exigée ultérieurement. » ;

...) Est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La liste initiale ou les éventuelles listes successives devront comporter l'indication de la date de dernière vérification de disponibilité de chaque bien y figurant, le numéro d'inscription de la convention mentionné au registre spécial prévu à l'article 79-1 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, ainsi que l'indication des biens couverts par une clause d'exclusivité pour les différencier de ceux qui ne le sont plus. » ;

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°210 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°326, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 73

Remplacer la référence :

13-6

par la référence :

13-5

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Correction d'une erreur de référence.

L'amendement n°326, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°334, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 86

Avant les mots :

Les représentants

insérer les mots :

Parmi les personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er},

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Amendement de clarification.

L'amendement n°334, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°263, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 90

Compléter cet alinéa par les mots :

et des représentants des associations représentant les copropriétaires et reconnues représentatives au plan national

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°263, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°319, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéa 102

1° Remplacer les mots :

une ou plusieurs commissions

par les mots :

une commission

2° Remplacer le mot :

connaissent

par le mot :

connaît

II. – Alinéa 104

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 1° Des représentants de l'État, désignés conjointement par le ministre de la justice, garde des Sceaux, et par le ministre chargé du logement ;

III. – Alinéa 106

Supprimer cet alinéa.

IV. – Alinéa 107

Remplacer les mots :

Un membre

par les mots :

Des membres

V. – Alinéa 109

Supprimer cet alinéa.

VI. – Alinéa 111

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le président de la commission de contrôle est désigné conjointement par le ministre de la justice, garde des Sceaux, et par le ministre chargé du logement, parmi les représentants de l'État mentionnés au 1°.

« La commission comporte des sections spécialisées dédiées à une ou plusieurs activités mentionnées à l'article 1^{er}. Ces sections spécialisées instruisent les dossiers et formulent des avis.

« Les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la commission et des sections spécialisées, ainsi que la composition de ces dernières sont fixées par décret en Conseil d'État.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Nous avons décidé qu'il n'y aura qu'une commission nationale de contrôle.

*L'amendement n°319,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°107, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 108

Après les mots :

des personnes

insérer les mots :

exerçant ou

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

*L'amendement n°107, repoussé par la commission
et le Gouvernement, n'est pas adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°320, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 123

Supprimer les mots :

à la chambre de commerce et d'industrie de région et

*L'amendement de coordination n°320,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°327, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 131

Remplacer la référence :

13-7

par la référence :

13-8

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Correction d'une erreur de référence.

*L'amendement n°327,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°311, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 135, première phrase

Remplacer les mots :

ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter en application

par les mots :

frappés

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Suppression d'une mention inutile.

*L'amendement n°311, accepté par le Gouvernement,
est adopté.*

L'article 9, modifié, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°134, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Ces dispositions sont applicables aux personnes dont l'expulsion a été ordonnée et qui sont entrées dans les locaux par voie de fait, et aux occupants sans droits ni titres. »

Mme Aline Archimbaud. – En hiver, l'expulsion ne règle ni les problèmes sanitaires, ni les problèmes de scolarisation. Elle coûte très cher à l'État. Loin de faire de la surenchère, nous voulons regarder la réalité en face.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le projet de loi comprend à cet égard d'heureuses avancées, très significatives. On ne saurait laisser vivre des familles dans des logements insalubres et des campements. Retrait, sinon rejet.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Vous connaissez l'engagement du Gouvernement en faveur de l'hébergement. On ne peut pas tolérer des bidonvilles en France. Cependant, votre amendement en liant les mains du juge, compromet l'équilibre du texte. Retrait.

Mme Aline Archimbaud. – Je fais confiance à Mme la ministre. L'action publique, c'est parfois long. Mais les choses devaient être dites.

L'amendement n°134 est retiré.

L'article 10 A est adopté, de même que l'article 10 B

ARTICLE 10

Mme la présidente. – Amendement n°108, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 21 et 22

Supprimer ces alinéas.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°238 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 22, première et deuxième phrases

Remplacer ces phrases par une phrase ainsi rédigée :

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 1244-1 et à l'article 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

M. Pierre-Yves Collombat. – Je ne serai pas aussi laconique... L'Assemblée nationale a donné au juge la possibilité d'accorder un délai de trois ans au lieu de deux pour le versement des loyers impayés. C'est déséquilibré. La loi ne prévoit aucune construction de logements nouveaux - ce n'est pas le lieu, me direz-vous. Toujours est-il qu'il ne faut pas décourager les propriétaires modestes de mettre leur bien en location. Le juge peut toujours soulever d'autres moyens que la situation du débiteur ou du créancier.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le délai de trois ans n'est qu'un maximum. L'Assemblée nationale a considéré qu'un allongement de l'échéancier facilitait le paiement des mensualités de retard. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis : avec des mensualités plus importantes, le risque de défaut est plus grand.

M. Pierre-Yves Collombat. – L'esprit de la loi n'est-il pas d'en finir avec une situation où les bons bailleurs font les frais des mauvais locataires ? Cette mesure n'incite pas à louer son logement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Comment croire que des juges favoriseront des locataires indélicats, de mauvaise foi ? Sans délai suffisant, il faudra recourir à l'aide sociale... Donnons au juge les moyens d'établir un plan d'apurement raisonnable. Il faut rembourser ses dettes.

M. Jean-Claude Lenoir. – Je suis plutôt convaincu par ces explications. La chose est rare...

L'amendement n°108 est retiré.

L'amendement n°238 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°29, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 35

Insérer deux paragraphes ainsi rédigés :

... – À la première phrase de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « un local affecté à l'habitation » sont remplacés par les mots : « le lieu d'habitation ».

... – Au premier alinéa de l'article L. 412-3 du même code, les mots : « de locaux d'habitation ou à usage

professionnel » sont remplacés par les mots : « du lieu d'habitation ou de locaux ».

Mme Mireille Schurch. – L'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette formulation est générale et s'étend également aux habitats informels.

Or la rédaction actuelle des articles L. 412-1 et L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution prive les personnes dont le domicile est un habitat précaire ou informel de cette protection.

Mme la présidente. – Amendement n°183, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 35

Insérer deux paragraphes ainsi rédigés :

... – À la première phrase de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « un local affecté à l'habitation » sont remplacés par les mots : « le lieu d'habitation ».

... – Au premier alinéa de l'article L. 412-3 du même code, les mots : « locaux d'habitation ou » sont remplacés par les mots : « lieu d'habitation ou de locaux ».

Mme Aline Archimbaud. – C'est le même but.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Retrait, pour des raisons déjà expliquées.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°29 n'est pas adopté.

L'amendement n°183 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°30, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 35

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La saisine de la commission de médiation départementale par le demandeur, après la délivrance du jugement d'expulsion, et lorsqu'il est devenu exécutoire, suspend les effets du commandement de quitter les lieux jusqu'à la réception par le demandeur de la décision de la commission. »

Mme Mireille Schurch. – Il y a quelques années, le comité de suivi du Dalo appelait l'État à ne pas rester « hors la loi ». Depuis, une circulaire a été publiée sur la suspension des expulsions, qui est une avancée majeure, mais il faut aller plus loin. Nous voulons, comme le souhaite le comité de suivi du Dalo, inscrire dans la loi le principe selon lequel la saisine de la commission de médiation suspend l'exécution d'un

jugement d'expulsion. Il faut parfois attendre six mois pour que la commission de médiation se réunisse.

Mme la présidente. – Amendement identique n°184, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

Mme Aline Archimbaud. – Nous demandons seulement d'attendre l'avis de la commission de médiation avant toute expulsion.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – L'intention est louable, mais ces amendements contredisent un jugement. Retrait, au bénéfice des amendements n°s 232 et 286 à l'article 18 qui produisent le même effet par un autre moyen.

Mme Cécile DufLOT, ministre. – Même avis. Il y a un problème de constitutionnalité. Puisque rien n'interdit de déposer un nouveau recours Dalo, vous créez un moyen d'échapper tout à fait à l'expulsion. Merci Madame Schurch d'avoir salué la publication de la circulaire, d'octobre 2012 qui s'applique. Je donnerai un avis favorable aux amendements n°s 232 et 286 à l'article 18.

Les amendements identiques n°s 30 et 184 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°59 rectifié, présenté par MM. Dubois et Tandonnet.

Alinéa 37

Remplacer à deux reprises le mot :

trois

par le mot :

deux

M. Henri Tandonnet. – Il faut ramener à deux ans les délais renouvelables, dits délais de grâce, que le juge peut accorder aux occupants de locaux dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Cette mesure va à l'encontre de l'objectif poursuivi par le projet de loi en décourageant les bailleurs de bonne foi et modestes. Ce n'est pas au propriétaire de supporter les lenteurs des délais de procédure et de relogement dues au manque de logements sociaux dont la construction incombe à l'État et aux collectivités.

Mme la présidente. – Amendement identique n°239 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

M. Pierre-Yves Collombat. – Cette mesure, elle aussi, va à l'encontre des objectifs poursuivis. C'est extraordinaire cette manière de renvoyer toutes les décisions au juge !

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Nous ne faisons que revenir au délai antérieur. Retrait.

Mme Cécile DufLOT, ministre. – Ce n'est qu'une faculté offerte au juge, qui ne posait pas problème avant la modification de la loi.

M. Henri Tandonnet. – On fait supporter au propriétaire la charge de la loi Dalo !

M. Pierre-Yves Collombat. – Si tout va bien, que faisons-nous ici ? Pour mobiliser les logements existants, il faut socialiser le risque locatif, au lieu de s'accrocher à de vieilles lunes. Beaucoup de logements appartiennent à des petites gens, qui en vivent. Ne les empêchons pas de recouvrer leur dû.

Les amendements identiques n°s 59 rectifié et 239 rectifié ne sont pas adoptés.

L'article 10 est adopté.

ARTICLE 12

Mme la présidente. – Amendement n°49, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Marseille et J.L. Dupont.

Après l'alinéa 46

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 345-2-... – Les transformations, les recompositions de l'offre, les modifications d'agréments, les extensions de capacités des équipements mentionnés aux 2° à 6° de l'article L. 345-2-6 et des établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 pour accueillir les personnes et familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 ne sont pas soumises aux appels à projets prévu à l'article L. 313-1-1. Elles sont programmées et mises en œuvre dans le cadre d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens en application de l'article L. 313-11 et de l'article L. 345-3.

« Art. L. 345-2-... – Dans le respect des compétences de chacun, la coordination des interventions et des financements des actions pour les personnes et familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 qui sont prévues par le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées prévu à l'article L. 312-5-3, par les schémas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 312-5 ainsi que les actions en santé mentale pour ces publics font l'objet de contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens communs en application de l'article L. 6114-2 du code de la santé publique et des articles L. 313-11 et L. 313-12-2 du présent code.

M. Henri Tandonnet. – Clarifions le rôle de l'État et des départements. Le nouvel article L. 345-2-10 facilitera et assouplira la recomposition de l'offre des réponses et permettra leur adaptabilité permanente. Il convient en la matière de s'appuyer sur des CPOM valant mandatement au sens du droit communautaire plutôt que sur des appels à projets juridiquement risqués et administrativement lourds.

Le nouvel article L. 3145-2-11 facilitera la coordination des actions des différents schémas sociaux et médico-sociaux. En effet, les publics les plus précaires sur les questions de l'hébergement cumulent souvent d'autres vulnérabilités.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La déspecialisation des établissements qu'entraînerait cet amendement n'est pas souhaitable. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°49 n'est pas adopté.

L'article 12 est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°50, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Gourault et MM. Marseille et J.L. Dupont.

Avant l'article 14

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La prise en charge des femmes enceintes et les mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans mentionnées au 4° par les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres de demandeurs d'asile visés respectivement aux 8° et 13° du I de l'article L. 312-1 est maintenue dans ces établissements même en l'absence d'agrément d'une section centre maternel ou d'un hôtel maternel dans ces établissements. »

M. Henri Tandonnet. – Il faut garantir la prise en charge des femmes enceintes et des mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans dans les CHRS et les CADA.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Avis défavorable : on ne saurait installer ces femmes n'importe où, car elles ont besoin d'un accompagnement spécifique.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°50 n'est pas adopté.

ARTICLE 14

Mme la présidente. – Amendement n°186, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 39

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale du département comprennent des territoires tels que définis à l'article 232 du code général des impôts, le plan détermine pour chacun de ces établissements et par période triennale un objectif chiffré de mobilisation de

logements dans le parc privé. Il répartit cet objectif entre les communes du territoire. Pour les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, la répartition s'effectue en tenant compte du nombre de logements sociaux nécessaire dans chaque commune pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du même code. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer un objectif sans leur accord. Les établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation sont chargés de la coordination des mesures adaptées mentionnées au 7° pour atteindre les objectifs fixés au présent alinéa. Le comité responsable du plan établi, à l'issue de chaque période triennale, un bilan portant sur le respect des objectifs. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et est rendu public par le représentant de l'État dans le département. » ;

Mme Aline Archimbaud. – En attendant les effets de ce projet de loi, mobilisons le parc privé pour parer aux besoins immédiats.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – L'amendement est satisfait par la nouvelle rédaction de l'article 14. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°186 est retiré.

L'article 14 est adopté.

ARTICLE 18

Mme la présidente. – Amendement n°360 rectifié, présenté par le Gouvernement.

I. – Alinéas 3 et 4

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

...) Après la deuxième phrase du cinquième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3. » ;

« aa) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les personnes figurant sur cette liste auxquelles un logement est attribué sont comptabilisées au titre de l'exécution des engagements souscrits par les bailleurs et par les titulaires de droits de réservation dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. » ;

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

... - Le aa) du 1° du I du présent article s'applique à compter de l'entrée en vigueur de l'avenant à l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 ou à l'article L. 441-1-2 ou de son renouvellement comportant la modification des engagements annuels quantifiés destinée à prendre en compte les personnes ou familles mentionnées au III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Il faut mener de front accords collectifs et relogements Dalo.

*L'amendement n°360,
accepté par la commission, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°201, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 12

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le neuvième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le préfet dans le département peut également présenter, lorsque le délai de relogement prévu au huitième alinéa est dépassé, une proposition de logement en application des articles L. 641-1 et L. 642-2 du code de la construction et de l'habitation, dans l'attente de l'attribution d'un logement social. »

M. Joël Labbé. – François Hollande s'est engagé à faire appliquer la loi Dalo, et le Gouvernement, dans le cadre de son programme de lutte contre la pauvreté, avait prévu de reloger 15 000 prioritaires supplémentaires en 2013.

Selon le comité de suivi du Dalo, au 1^{er} février 2013, le nombre de prioritaires en attente de relogement et hors délais légaux était de 36 905 en Île-de-France, dont 17 461 à Paris. Les délais ne sont pas non plus respectés dans plusieurs départements urbanisés. Il est nécessaire de renforcer les moyens de relogement dont dispose le Préfet. C'est pourquoi nous proposons d'inclure la procédure d'attribution d'office et la réquisition avec attributaire dans les moyens de relogement du préfet lorsque les moyens de relogement existants sont insuffisants.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le projet de loi comprend des mesures importantes pour prévenir les expulsions. Les problèmes de réquisition sont d'un autre ordre. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°201 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°202, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... L'article L. 441-2-3 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Lorsque la demande fait apparaître l'existence d'un jugement d'expulsion, la commission de médiation qui reconnaît le demandeur comme prioritaire peut saisir le juge de l'exécution aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du demandeur. En cas d'urgence, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du président de la commission. » ;

Mme Aline Archimbaud. – Lorsque la commission de surendettement estime qu'un dossier est recevable, elle peut saisir le juge en vue de demander la suspension des mesures d'expulsion. Ce mécanisme permet déjà de protéger les personnes menacées d'expulsion en raison d'une situation d'impayé. Nous transposons ce mécanisme du code de la consommation aux personnes dont la demande de relogement a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation départementale en raison d'une menace d'expulsion.

Ce mécanisme a l'avantage de ne pas remettre en cause le principe de séparation des pouvoirs, dès lors que la suspension est ordonnée par le juge.

Mme la présidente. – Amendement n°232, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 441-2-3 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - Lorsque la commission de médiation reconnaît un demandeur prioritaire auquel un logement doit être attribué en urgence et que celui-ci fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion de son domicile, elle peut saisir le juge afin que celui-ci accorde des délais dans les conditions prévues aux articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution. » ;

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°286, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Mme Mireille Schurch. – Pour que le Dalo soit respecté, il faut interdire d'expulser les gens sans les reloger. Ainsi sortirons-nous enfin de l'ambiguïté.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Retrait de l'amendement n°202, au bénéfice des suivants.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Les deux derniers amendements prolongent utilement la réflexion. Ils constituent une avancée significative dans la mise en œuvre du Dalo.

L'amendement n°202 est retiré.

Les amendements identiques n°s 232 et 286 sont adoptés.

L'article 18, modifié, est adopté.

ARTICLE 21

Mme la présidente. – Amendement n°185 rectifié *bis*, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

I. - Alinéa 4

Compléter cet alinéa par les mots :

ou des recours administratifs ou juridictionnels que la loi leur permet de formuler

II. - Alinéa 6

Compléter cet alinéa par les mots :

ou des recours administratifs ou juridictionnels que la loi lui permet de formuler

M. Joël Labbé. – Introduire un recours devant la commission Dalo nécessite de disposer d'une adresse pour les échanges de courriers. La réforme de la domiciliation entrant dans la mise en œuvre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté qui vise à améliorer l'effectivité des droits, il convient d'ajouter aux motifs de demande de domiciliation l'exercice des recours, et d'en tirer les conclusions pour les étrangers en situation irrégulière.

Mme la présidente. – Amendement identique n°285 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Mme Mireille Schurch. – C'est le même amendement. La rédaction a été améliorée depuis l'examen en commission, afin que la question ne tombe pas dans les limbes.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – À la lumière des travaux de Mme Létard et M. Touraine, je préfère en rester à l'équilibre actuel. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La domiciliation est une condition d'accès aux droits. Souvenez-vous, madame Schurch, de l'avis favorable du Gouvernement à votre amendement en première lecture. Cependant, celui-ci pourrait entrer en conflit avec d'autres délais de recours existants. Avis défavorable.

Les amendements n°s 185 rectifié bis et 285 rectifié sont retirés.

Mme la présidente. – Amendement n°133, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. – Alinéa 4

Après les mots :

reconnus par la loi

rédigé ainsi la fin de cet alinéa :

, à l'admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, » ;

II. – Alinéa 6

Après les mots :

L. 251-1 du présent code,

insérer les mots :

ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile,

III. – Alinéa 7

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

4° L'article L. 264-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 264-10. – Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que de celles mentionnées à l'article L. 264-4 du présent code, qui sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

Mme Aline Archimbaud. – Le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté prévoit d'unifier les trois régimes de domiciliation, afin de faciliter les démarches des usagers et des organismes domiciliataires. Un amendement adopté en deuxième lecture à l'Assemblée nationale a remis en cause cet engagement, arguant de la future réforme de l'asile annoncée par le ministre de l'intérieur. Il est pourtant urgent d'agir.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La commission Touraine-Létard préconise le maintien d'une filière spécifique pour l'asile. Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je comprends votre intention, mais attendons le projet de loi sur l'asile. Retrait.

L'amendement n°133 est retiré.

L'article 21 est adopté.

ARTICLE 22

Mme la présidente. – Amendement n°40 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 17 et 21, premières phrases

Remplacer les mots :

qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers

par les mots :

dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers

Mme Mireille Schurch. – Les coopératives d'habitants sont adossées à la loi de 1947 portant statut de la coopération. Elles incarnent les valeurs de la coopération comme la propriété collective, la démocratie et s'inscrivent dans le champ de l'économie sociale et solidaire. De plus, elles entendent maintenir l'accès à un logement abordable pour tous dans le temps.

Dans un contexte où les logiques spéculatives excluent de l'accès au logement une part de plus en plus importante de nos concitoyens, cet amendement interdit la spéculation dans ce champ.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Effectivement, il faut être rigoureux sur ce point d'autant qu'il existe d'autres formes d'habitat coopératif, comme l'autopromotion, qui autorisent l'épargne.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Ma position était de laisser les coopératives choisir ou non d'adopter dans leurs statuts une clause anti-spéculative. Faut-il la faire figurer dans la loi ? Je n'en suis pas certaine. Sagesse.

M. Joël Labbé. – Les projets sont soutenus par les collectivités publiques, il est légitime d'imposer une clause de non spéculation. Nous voterons cet amendement sans états d'âme.

L'amendement n°40 rectifié est adopté.

L'article 22, modifié, est adopté.

ARTICLE 22 BIS AA

Mme la présidente. – Amendement n°197, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

Mme Mireille Schurch. – Les habitants des logements-foyers ont longtemps vécu sans que leur statut et leurs droits soient clairement définis. Pour beaucoup d'entre eux, l'habitat en logement-foyer est un habitat stable et malheureusement très prolongé. Les textes en vigueur n'ont pas suffisamment pris en compte leurs droits fondamentaux. Nous proposons de revenir au droit commun en cas d'urgence : les pompiers interviendraient, non les gestionnaires.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Je comprends votre préoccupation. Nous avons déjà beaucoup progressé sur ce terrain. Il n'en reste pas moins que les droits et devoirs en habitat collectif ne peuvent être les mêmes qu'en habitat individuel.

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'installation d'un comité de résidents dans tous les foyers est déjà une

avancée, de même que les mesures visant à préserver la vie privée des résidents. Nous n'avons conservé qu'une seule exception : le danger, en cas de départ de feu par exemple, commande une intervention immédiate du gestionnaire. Les foyers sont, pour la plupart, très vétustes. Retrait ? J'ajoute que le Gouvernement, au-delà de la simple obligation législative, fera tout pour infuser cette nouvelle culture du respect de la vie privée dans les foyers.

Mme Mireille Schurch. – Je reconnais des progrès très sensibles sur les droits des résidents. Je vous fais confiance, madame la ministre, pour inciter les gestionnaires à ne pénétrer dans les espaces privatifs qu'en cas de danger. Il faudra d'ailleurs améliorer la sécurité de ces foyers.

L'amendement n°197 est retiré.

L'article 22 bis AA est adopté.

ARTICLE 22 BIS A

Mme la présidente. – Amendement n°182, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

I. – Alinéa 1, début

Insérer la référence :

I

II. – Alinéa 9, début

Insérer la référence :

II

Mme Aline Archimbaud. – Amélioration rédactionnelle. L'alinéa 9 précise que les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi, disposition d'application qui ne peut figurer dans l'article L. 633-4 du code. Il convient de numéroter les deux parties de l'article 22 bis A.

Mme la présidente. – Amendement n°180, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 6, première phrase

Après le mot :

foyer

insérer les mots :

au sein du conseil de concertation

Mme Aline Archimbaud. – Ce projet d'amendement améliore la rédaction de l'article et précise certaines modalités d'organisation et de fonctionnement de cette structure.

Mme la présidente. – Amendement n°181, présenté par Mme Archimbaud et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 8

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions selon les modalités définies par le conseil de concertation. Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne accès à des moyens de communication adaptés.

Mme Aline Archimbaud. – Idem.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Favorable aux trois amendements.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

*L'amendement n°182 est adopté,
de même que les amendements n°s 180 et 181.*

L'article 22 bis A, modifié, est adopté.

L'article 22 ter est adopté.

ARTICLE 23

Mme la présidente. – Amendement n°322, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 8

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 711-1. – Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – L'article 23 prévoit la création d'un registre des syndicats de copropriétaires, dont la tenue est confiée à un établissement public de l'État. C'est trop restrictif : on peut imaginer que le registre ne soit pas tenu par un tel établissement public.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Favorable.

L'amendement n°322 est adopté.

L'article 23, modifié, est adopté.

Mme la présidente. – Nous avons passé la barre des 200 amendements (*Soupirs de contentement*)

L'article 24 est adopté.

ARTICLE 25

Mme la présidente. – Amendement n°109, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 7 à 11

Supprimer ces alinéas.

M. Philippe Dallier. – Il s'agit des mentions qui doivent figurer dans les annonces immobilières et qui ne nous paraissent pas toutes obligatoires.

Mme la présidente. – Amendement n°110, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

I. - Alinéas 15 à 23

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« b) Une fiche récapitulative regroupant des données financières de la copropriété dont le contenu est déterminé par décret en Conseil d'État ;

II. - Alinéa 29

Supprimer cet alinéa.

M. Philippe Dallier. – Exiger d'annexer un nombre aussi important de documents d'information à la promesse de vente est peu raisonnable.

Mme la présidente. – Amendement n°111, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 29

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété lorsque que le lot ou la fraction du lot est à destination autre que d'habitation. »

M. Philippe Dallier. – Nous distinguons les lots à usage d'habitation des autres.

Mme la présidente. – Amendement n°278 rectifié ter, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mme Bruguière, MM. Cardoux, Couderc et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol et MM. Ferrand, B. Fournier, Laménie, Lafoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre.

I. - Compléter cet article par une division ainsi rédigée :

« Chapitre 2

« Disposition relative à la mention des superficies

« Art. L. 721-3.- Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble bâti pour tout ou partie à usage d'habitation mentionne la superficie du bien affectée à l'usage d'habitation.

« La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de cette superficie.

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à

l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie du bien entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

« Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur dans un délai de trois mois, supporte une diminution du prix négociée par les parties ou, à défaut d'accord, fixée par le juge compétent. »

II. - En conséquence, alinéa 5

Remplacer les mots :

« Chapitre unique

par les mots :

« Chapitre I^{er}

M. Philippe Dallier. – Les acquéreurs de maisons individuelles ont droit, eux aussi, de connaître la surface réelle de celles-ci. J'ai recherché une rédaction plus satisfaisante, prévoyant le cas échéant une réduction amiable du prix et à défaut le recours au juge.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Comme en première lecture, avis défavorable aux amendements.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Philippe Dallier. – Sur l'amendement n°278 rectifié *ter*, j'avais fait un effort. J'espérais un avis différent.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Cette nouvelle rédaction n'a pas convaincu la commission.

L'amendement n°109 n'est pas adopté, non plus que les amendements n°110, 111 et 278 rectifié ter.

L'article 25 est adopté.

ARTICLE 26

Mme la présidente. – Amendement n°252 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 4

Remplacer les mots :

le syndic provisoire

par les mots :

le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires

M. Pierre-Yves Collombat. – Tel qu'il est rédigé, l'alinéa 4 oblige un syndic provisoire à organiser sa

propre mise en concurrence pour être maintenu dans ses fonctions. C'est un peu tordu...

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La concision percutante de M. Collombat incite la commission à donner un avis favorable. En plus, le conseil syndical est le seul organe démocratique de la copropriété.

Mme Cécile Duflot, ministre. – De même.

L'amendement n°252 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°112, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 19, première phrase

Remplacer l'année :

2015

par l'année :

2016

M. Jean-Claude Lenoir. – La concision dont a usé M. Collombat a entraîné l'adhésion immédiate du rapporteur... Vérifions si ce principe vaut pour l'opposition... Cet amendement et les suivants sont défendus, j'attends en retour la récompense qui s'impose... (*Sourires*)

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – En mathématiques, la règle qui s'applique à l'objet ne s'applique pas forcément à un autre objet... Défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Également.

L'amendement n°112 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°113, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 23, deuxième phrase

Supprimer cette phrase.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°113, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°114, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 23, deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

relevant ainsi d'une prestation particulière et justifiant à ce titre d'une rémunération spécifique

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°114, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°115, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

I. – Après l’alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, l’assemblée générale peut, à la majorité de l’article 25, et, le cas échéant, de l’article 25-1, dispenser le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d’exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou dont l’activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d’ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. » ;

II. – En conséquence, alinéa 22

Rédiger ainsi cet alinéa :

f) Le septième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L’amendement n°115, repoussé par la commission et le Gouvernement, n’est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°126, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 24 à 26

Supprimer ces alinéas.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L’amendement n°126, repoussé par la commission et le Gouvernement, n’est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°116, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 29, première phrase

Supprimer cette phrase.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L’amendement n°116, repoussé par la commission et le Gouvernement, n’est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°117, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 38 et 39

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Pour tenir compte de la nécessité d’actualiser ces prestations, elles font l’objet d’une révision annuelle, à l’initiative du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l’article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d’exercice des activités relatives à certaines

opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

« Cette révision fait l’objet d’une concertation préalable sous l’égide de ce Conseil national au sein du Conseil national de la consommation.

« Les propositions ainsi négociées paritairement sont codifiées dans le décret prévu au premier alinéa.

« Le contrat de syndic respecte, au minimum, les obligations prévues dans un contrat type défini par décret en Conseil d’État, après consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. » ;

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L’amendement n°117, repoussé par la commission et le Gouvernement, n’est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°118, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 39

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le contrat de syndic respecte un contrat type dont la teneur est défini en concertation avec le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières prévu à l’article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d’exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. » ;

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L’amendement n°118, repoussé par la commission et le Gouvernement, n’est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°119, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 39

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il tient lieu de décompte détaillé des honoraires tel que prévu à l’annexe 2 de l’arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L’amendement n°119, repoussé par la commission et le Gouvernement, n’est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°120, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 41 et 42

Supprimer ces alinéas.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°120, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°121, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 44

Remplacer les mots :

par décret en Conseil d'État

par les mots :

par l'assemblée générale

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°121, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°122, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 53 à 59

Supprimer ces alinéas.

M. Jean-Claude Lenoir. – Défendu.

L'amendement n°122, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°123, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Les articles 17 à 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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. – Défendu.

L'amendement n°123, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

L'article 26, modifié, est adopté.

ARTICLE 26 BIS A

Mme la présidente. – Amendement n°332, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. 17-1-1. – Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, le syndicat peut bénéficier des dérogations suivantes aux articles 17-1 et 26 :

II. – Alinéa 3

Rédiger ainsi cet alinéa :

« A. – La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.

L'amendement de précision n°332, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 26 bis A, modifié, est adopté.

ARTICLE 27

Mme la présidente. – Amendement n°124, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 15, seconde phrase

Supprimer cette phrase.

M. Jean-Claude Lenoir. – Changeons donc de méthode, puisque je n'ai pas été récompensé de ma concision. (*Sourires*)

Le projet de texte impose la création d'un fonds de prévoyance dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de cinquante lots ou plus, à l'issue de la période de dix ans suivant la réception de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant notamment de travaux prescrits par les lois et règlements ou de travaux hors budget prévisionnel.

Imposer aux copropriétaires un tel fonds, dont le montant ne peut être inférieur à 5 %, c'est créer des charges supplémentaires dont certains ne pourront s'acquitter. Mieux vaudrait laisser l'assemblée générale décider du montant du fonds.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Le fonds de travaux, selon toutes les études, y compris celle de M. Braye au nom de l'Anah, est un outil essentiel de prévention de la dégradation des copropriétés. Adopter votre amendement serait une grave erreur. L'assemblée générale pourrait décider d'un fonds à hauteur de 0,001 % et rien ne serait réglé. Ayons le courage de le dire aux copropriétaires : ce fonds de travaux est nécessaire pour eux-mêmes, pour la valeur patrimoniale de leur bien. Je ne voudrais pas qu'on rate une occasion d'éviter les catastrophes que certains d'entre nous connaissent bien.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le rapporteur a parfaitement raison. Si cette mesure n'a pas été inscrite auparavant dans la loi, c'est qu'il y avait un doute constitutionnel. Le rapporteur a raison de faire référence au rapport Braye. Je le dis, cette disposition est une mesure de protection du droit de propriété ; elle est peu médiatique, mais c'est un outil puissant de prévention de la dégradation des copropriétés. Le fonds de travaux figurera dans les charges, les futurs copropriétaires en seront informés.

Certes, certains paieront sans que les travaux soient accomplis avant leur départ ; néanmoins, la dégradation se sera produite durant leur occupation des lieux du fait de leur usage.

Le plancher est bas : 8 euros par mois, une centaine d'euros par an. Retrait ?

M. Jean-Claude Lenoir. – Je pourrais vouloir faire plaisir à M. le rapporteur et à Mme la ministre et dire qu'ils m'ont convaincu... Vous avez tous deux fait référence à Dominique Braye ; c'est une raison encore plus puissante de m'incliner.

L'amendement n°124 est retiré.

L'amendement n°208 n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°125, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéa 26, deuxième phrase

Supprimer les mots :

, ni d'une compensation avec tout autre compte

M. Jean-Claude Lenoir. – Peut-être serai-je plus chanceux sur cet amendement... Le texte prévoit l'ouverture de deux comptes séparés distincts, l'un destiné à recevoir toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat, l'autre les cotisations au fonds de prévoyance. Il ne pourra y avoir ni convention de fusion ni compensation entre ces comptes. C'est oublier que les copropriétaires n'établissent qu'un seul et unique chèque pour le paiement de l'ensemble de leurs charges...

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Vous avez tellement raison, monsieur Lenoir, que la loi prévoit un passage du compte de gestion au compte de travaux. En revanche, soyons vigilants : le compte de travaux ne doit pas servir à alimenter le compte de gestion. Retrait, sinon rejet.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°125 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°309 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Alinéas 38 à 44

Remplacer ces alinéas par cinq alinéas ainsi rédigés :

IV. – Le titre Ier *bis* du livre II du code des assurances, tel qu'il résulte de l'article 7 *bis* de la présente loi, est complété par trois articles L. 215-2, L. 215-3 et L. 215-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 215-2 - Tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, assujéti à l'obligation d'assurance prévue à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques mentionnés à

ce même article et qui se voit opposer un refus, peut également saisir le bureau central de tarification mentionné à l'article L. 215-1 du présent code, qui fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

« Dans ce cas, le troisième alinéa de l'article L. 215-1 est applicable.

« Art. L. 215-3 - Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure les risques mentionnés aux articles L. 215-1 et L. 215-2 de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.

« Art. L. 215-4 - Les conditions de constitution et les règles de fonctionnement du bureau central de tarification mentionné à l'article L. 215-1 sont fixées par décret en Conseil d'État. »

Mme Cécile Duflot, ministre. – Nous articulons, aux articles 7 *bis* et 27, les mesures relatives au bureau central de tarification.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – J'avais proposé une sagesse conservatoire, l'amendement nous ayant été communiqué tardivement. À titre personnel, favorable.

L'amendement n°309 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°337 rectifié, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

VI. - Le deuxième alinéa de l'article L. 221-4 du code monétaire et financier est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Par dérogation au quatrième alinéa de l'article L. 221-3, le plafond applicable aux livrets A dont sont titulaires les syndicats de copropriétaires est fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété. »

VII. - Le VI entre en vigueur à compter d'une date mentionnée par décret et au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Cet amendement technique autorise la modulation du plafond des versements sur les livrets A ouverts par les syndicats des copropriétaires en fonction du nombre de lots de copropriétés. Le plafond ne peut être identique pour une copropriété qui a 5 lots et une autre qui en a 800 - j'en connais.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Favorable. Je lève le gage.

Mme la présidente. – Ce sera l'amendement n°337 rectifié.

L'amendement n°337 rectifié est adopté.

L'article 27, modifié, est adopté.

Mme la présidente. – Grâce à la sobriété de M. Lenoir, il reste 173 amendements à examiner.

M. Jean-Claude Lenoir. – Je n'en ai pas été récompensé !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – À ce rythme, je dois demander la réserve des articles 59 à 67 bis pour demain à 14 h 30.

La réserve, acceptée par le Gouvernement, est de droit.

Mme Cécile Duflot, ministre. – J'ai accepté de longue date d'être présente à la remise du rapport de la Fondation Abbé Pierre pour son soixantième anniversaire, demain matin. Je vous prie d'excuser mon absence. M. François Lamy me remplacera demain matin.

M. Jean-Claude Lenoir. – Puisqu'il est question de rythme sur le projet de loi Alur (*sourires*), je vous rappellerai que nous sommes le 30 janvier, journée de l'ellébore dans le calendrier républicain. « Ma commère, il vous faut purger / Avec quatre grains d'ellébore », dit le lièvre à la tortue dans la fable de La Fontaine, une tortue qui va « son train de sénateur »... et finit par arriver première ! Il fallait le dire en ces temps où le Sénat est attaqué... (*Applaudissements*)

CMP **(Demande de constitution)**

Mme la présidente. – M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre la demande de constitution d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à la consommation. En conséquence, les nominations intervenues lors de notre séance du 29 janvier prennent effet.

La séance est suspendue à 19 h 40.

PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI,
VICE-PRÉSIDENTE

La séance reprend à 21 h 40.

Accès au logement et urbanisme rénové **(Deuxième lecture - Suite)**

Mme la présidente. – Nous reprenons la discussion du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Discussion des articles (*Suite*)

ARTICLE 28

Mme la présidente. – Amendement n°70, présenté par M. Daudigny et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Alinéa 54

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

c) Le f devient le d ainsi rédigé :

« d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

« Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité. » ;

M. Jean-Jacques Mirassou. – Cet amendement favorise le maintien des gardiens et concierges d'immeubles dans les copropriétés.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La situation n'est pas fréquente, mais peut être source d'injustices ; cet amendement est donc utile.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis favorable.

L'amendement n°70 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°240 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le I de l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales de propriétaires régies par la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent leur capacité à ester en justice dès la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée. »

M. Pierre-Yves Collombat. – Cet amendement permet aux associations qui, régies par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, ont mis leurs statuts en conformité postérieurement au 5 mai 2008, de recouvrer leur

capacité à ester en justice dès la publication au *Journal officiel* de la loi, y compris aux procédures en cours, sous réserve des décisions passées en force de chose jugée.

Avez-vous compris quelque chose à mes explications ? (*Sourires*)

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Oui. La question porte sur le point de savoir si ces associations ont réellement perdu leur droit d'ester en justice, ou non. Pour ma part, je n'en sais rien. Je demande donc au savant Gouvernement (*Sourires*) de nous dire ce qu'il en est.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Vous avez raison de compter sur notre science ! (*Sourires*)

Cet amendement est fondé sur une interprétation erronée de l'arrêt du 5 juillet 2011 de la Cour de cassation. Les associations qui n'auraient pas mis leurs statuts en conformité peuvent le faire à tout moment, ce qui leur rend cette capacité automatiquement. L'amendement est donc satisfait.

M. Pierre-Yves Collombat. – Je suis à la torture ! Si c'est si évident, ne vaut-il pas mieux le mentionner explicitement dans la loi ? Il n'est pas rare que la jurisprudence l'emporte sur la loi...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Notre débat aura clarifié les choses.

M. Pierre-Yves Collombat. - J'espère que la chose sera claire pour les juges.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Elle le sera.

L'amendement n°240 rectifié est retiré.

L'article 28, modifié, est adopté.

L'article 30 est adopté.

ARTICLE 31

Mme la présidente. – Amendement n°317, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 21

Remplacer la référence :

L. 731-1

par la référence :

L. 741-1

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Nous corrigeons une erreur de référence.

L'amendement n°317, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 31, modifié, est adopté.

L'article 32 est adopté.

ARTICLE 34

Mme la présidente. – Amendement n°323, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 25

I. Après la référence :

25

insérer les mots :

, à l'exclusion du *n*,

II. Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au *c* de l'article 25.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Cet amendement clarifie les relations entre usufruitiers et nus-proprétaires.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°323 est adopté.

L'article 34, modifié, est adopté.

L'article 36 bis est adopté.

ARTICLE 37

Mme la présidente. – Amendement n°279 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Mayet, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre.

I. – Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au deuxième alinéa, après le mot : « notifiés », sont insérés les mots : « sous trois mois » ;

II. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au troisième alinéa, après le mot : « peut », sont insérés les mots : « sous trois mois » ;

M. Philippe Dallier. – Quand il s'agit de constater l'incapacité de la copropriété à réaliser les travaux et de rendre possible l'expropriation ou l'exécution d'office, la procédure peut durer cinq ans. Il faut fixer un délai maximum.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Ce mécanisme n'a pas été utilisé : il est prématuré de fixer un délai. Trois mois peut être trop long, ou trop court, selon les cas. Retrait ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le projet de loi a réduit autant que possible la procédure de carence. Fixer un délai fragiliserait l'édifice sur le plan constitutionnel et ne ressortit pas au domaine législatif.

L'amendement n°279 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°331, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéa 22

Compléter cet alinéa par le mot :

expropriées

II. – Alinéa 46, seconde phrase

Remplacer les mots :

parties communes

par les mots :

biens d'intérêt collectif

L'amendement rédactionnel n°331, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°280 rectifié bis, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé, J. Gautier et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Pillet, Trillard et Lefèvre.

Alinéas 41 à 50

Supprimer ces alinéas.

M. Philippe Dallier. – Pourquoi pas expérimenter mais les professionnels doutent de l'applicabilité de ces alinéas.

L'amendement n°280 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°281 rectifié bis, présenté par MM. Dallier, P. André, Beaumont, Bécot et Bizet, Mmes Boog et Bruguière, MM. Cardoux et Dassault, Mmes Debré et Deroche, MM. Delattre, Doligé et Grignon, Mme Giudicelli, M. Houel, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, B. Fournier et Laménie, Mme Lamure et MM. Laufoaulu, Leleux, Milon, Trillard et Lefèvre.

Après l'alinéa 50

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« VII. – Au plus tard dans un délai de vingt quatre mois à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un rapport est remis au Parlement sur l'application du dispositif expérimental prévu au I. Ce rapport présentera notamment le nombre d'opérations réalisées à ce titre pendant la période, ainsi que leurs principales données budgétaires et modalités de réalisation. Il évaluera l'efficacité et l'utilité du dispositif, et comportera le cas

échéant des propositions visant à améliorer sa mise en œuvre. »

M. Philippe Dallier. – Il conviendra donc d'évaluer l'usage concret qui aura pu être fait de ce dispositif dans ses deux premières années pour, le cas échéant, l'améliorer ou au contraire décider de sa suppression.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Je ne suis pas loin de penser comme vous puisque ce constat de carence est encore très théorique mais l'Anru réclame cet outil pour traiter les copropriétés dégradées. Il est difficile de l'ignorer. Je doute en revanche qu'un rapport soit indispensable. Un bilan de cette procédure sera, quoi qu'il en soit, dressé. Retrait ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. C'est toute une réflexion qui a abouti à cette expérimentation. Dans certains cas, on ne pourra passer que par l'expropriation de tous les habitants de la copropriété. Nous espérons, avec cette disposition, pouvoir réagir de manière efficace.

M. Philippe Dallier. – En Seine-Saint-Denis, les acteurs sont sceptiques.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. Je sais bien !

M. Philippe Dallier. – Nous avons dû entendre les mêmes.

L'amendement n°281 rectifié bis est retiré.

L'article 37, modifié, est adopté.

L'article 38 est adopté.

ARTICLE 41

Mme la présidente. – Amendement n°307, présenté par le Gouvernement.

I. - Alinéas 2 à 7

Remplacer ces alinéas par neuf alinéas ainsi rédigés :

1° Le A du I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de l'article L. 2212-2 du présent code, les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le VI est complété par les trois alinéas ainsi rédigés :

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour l'exercice des attributions définies à l'article L. 123-3 et aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département peut se substituer à celui-ci.

« Dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, le représentant de l'État dans le département se substitue au président de l'établissement public de coopération

intercommunale dans les conditions prévues à l'article L. 2215-1 du présent code. Les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'État dans le département sont à la charge de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour l'exercice des attributions définies aux articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département peut se substituer à celui-ci dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du présent code. » ;

3° Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. - Les services ou parties de services des communes qui participent à l'exercice des attributions mentionnées au sixième alinéa du A du I sont mis à disposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées.

« Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'établissement public de coopération intercommunale fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement. »

II. - Alinéa 9

Remplacer les mots :

au quatrième alinéa

par les mots :

au sixième alinéa du A

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet amendement, comme les deux suivants, est de coordination avec la loi relative aux métropoles en ce qui concerne la police de l'insalubrité.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Avis favorable.

L'amendement n°307 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°302, présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 7

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

I bis. - L'article L. 3642-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un 9. ainsi rédigé :

« 9. Sans préjudice de l'article L. 2212-2, le président du conseil de la métropole exerce les attributions mentionnées aux articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Au IV, après la référence : « au 5 », est insérée la référence : « et au 9 ».

Mme Cécile Duflot, ministre. – Il est défendu.

L'amendement n°302, accepté par la commission, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°339, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 22

Compléter cet alinéa par les mots :

mentionnés à l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La notion de bâtiment dangereux doit être définie en termes juridiques.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°339 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°363, présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 22

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application du présent article, les conventions de délégation de compétence en matière d'habitat, conclues par les métropoles sur le fondement du II ou du III de l'article L. 5217-2 ou du VI de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, tiennent lieu de convention mentionnée à l'article L. 301-5-1.

« Les dispositions du présent article sont applicables à la métropole de Lyon mentionnée au livre VI de la troisième partie du code général des collectivités territoriales lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention de délégation de compétence en matière d'habitat sur le fondement de l'article L. 3641-5 du même code. »

Mme Cécile Duflot, ministre. – Défendu.

L'amendement n°363, accepté par la commission, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°340, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

IV. - Les transferts prévus au sixième alinéa du A du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales interviennent à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation prévus au III du même article qui suivent la plus prochaine élection du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Il s'agit des délais d'opposition et de renonciation.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°340 est adopté.

L'article 41, modifié, est adopté.

*L'article 42 est adopté,
de même que l'article 43.*

ARTICLE 46 sexies A

Mme la présidente. – Amendement n°287, présenté par M. Vandierendonck.

I. - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Au premier alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, après le mot « extérieur », sont insérés les mots : «, les locaux dont la surface est inférieure aux prescriptions des arrêtés mentionnés à l'article L. 1311-2 ».

II. - En conséquence, alinéa 1

Faire précéder cet alinéa de la mention :

I. -

M. René Vandierendonck. – Le Conseil d'État, le 12 décembre 2013, a précisé qu'une surface insuffisante ne peut fonder une interdiction de mise à disposition d'un logement à un tiers. Il a ainsi introduit une subtile distinction entre les polices spéciales des immeubles impropres à l'habitation et les pouvoirs de police générale destinés à garantir la salubrité publique.

L'ordonnance sur les contentieux de la voirie témoigne de votre capacité à simplifier les choses, madame la ministre. À quand une ordonnance pour clarifier les pouvoirs de police ?

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Vous soulevez un problème capital, surtout en zone tendue. Aucune étude d'impact n'est disponible. Cela mérite plus qu'un amendement. À la demande de Mme Schurch, un rapport sur le logement décent a été prévu à l'article 1 bis A ; il devrait vous donner satisfaction Retrait ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Nous avons engagé la modernisation et la transformation des logements mais cela prend du temps. Le rapport prévu sera une première étape utile. J'appuie la demande de retrait du rapporteur.

L'amendement n°287 est retiré.

*L'article 46 sexies A est adopté,
de même que les articles 46 septies et 46 octies.*

L'article 46 nonies demeure supprimé.

ARTICLE 47

Mme la présidente. – Amendement n°341 rectifié, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

1° Le premier alinéa de l'article L. 441-1-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les conseils de la métropole du Grand Paris et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent déléguer aux conseils de territoire la compétence pour conclure cet accord. » ;

II. – Après l'alinéa 38

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les conseils de la métropole du Grand Paris et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent déléguer aux conseils de territoire la compétence pour conclure ces conventions. »

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur de la commission des affaires économiques. – Nous adaptons cette loi à celle sur les métropoles.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°341 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°283, présenté par M. Vandierendonck.

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme de logement social examine le compte rendu d'activité de la commission d'attribution des logements. Il délibère sur les orientations applicables à l'attribution des logements notamment pour l'accès au logement social, la gestion des mutations et du parcours résidentiel des locataires et la mise en œuvre des accords collectifs. Ces orientations sont communiquées aux collectivités locales et aux demandeurs de logement. »

M. René Vandierendonck. – À l'Assemblée nationale, la rapporteure a supprimé une disposition favorisant le relogement de personnes âgées dans des appartements plus conformes à leurs besoins afin de libérer de grands appartements. Elle a dit craindre une concurrence entre ménages prioritaires. Je souhaite amener les organismes à formaliser leur politique, en tenant compte de la situation locale.

M. M. Claude Bérít-Débat. – *co-rapporteur.* – Défavorable. Cela figure déjà dans la partie réglementaire du code de la construction. Il n'y a pas lieu de le mettre dans la partie législative.

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitat satisfait votre amendement.

L'amendement n°283 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°342 rectifié, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 7

Insérer sept alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article L. 441-1-4, il est inséré un article L. 441-1-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-1-5 - Tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé peut créer une conférence intercommunale du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'établissement, le représentant de l'État dans le département, des représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, des représentants du département, des représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation, des représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, des représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et des représentants des personnes défavorisées, co-présidée par le représentant de l'État dans le département et le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette conférence adopte, en tenant compte des critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 et au III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi que de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant :

« - Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de l'établissement ;

« - Les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 ou à l'article L. 441-1-2 ou déclarées prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;

« - Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

« La mise en œuvre des orientations approuvées par l'établissement public de coopération intercommunale et par le représentant de l'État fait l'objet de conventions signées entre l'établissement, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées. En particulier, lorsque le territoire du ressort de l'établissement public de coopération intercommunale comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 4

de la loi n°xxx de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et fait l'objet d'un contrat de ville défini à l'article 5 de la même loi, la convention mentionnée à l'article 5 *ter* de la dite loi est élaborée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

« La conférence est associée au suivi de la mise en œuvre, sur le ressort territorial de l'établissement, du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information et des systèmes mentionnés au I de l'article L. 441-2-8, des conventions passées en application de l'alinéa précédent et du 1er alinéa du III du même article L. 441-2-8 et des accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes. »

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – La concertation sur les attributions de logements sociaux a proposé la création d'une conférence partenariale. L'expérience montre que la création d'une telle conférence aide à concilier dans un cadre transparent le droit au logement et l'objectif de mixité sociale. Cet amendement de coordination avec le projet de loi pour la ville et la cohésion urbaine, fera date.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°342 rectifié est adopté.

L'amendement n°217 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°32, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 35

Rédiger ainsi cet alinéa :

« II. – Le projet de plan doit faire l'objet d'un avis conforme des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Si les avis n'ont pas été rendus dans un délai de trois mois suivant la saisine, ils sont réputés favorables.

M. Gérard Le Cam. – La gestion des demandes de logements sociaux ne saurait se faire sans l'accord des communes, même s'il existe un plan partenarial intercommunal.

L'amendement n°218 rectifié bis n'est pas défendu.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Les communes ne sont consultées que pour avis : avis défavorable comme en première lecture.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°32 n'est pas adopté.

L'amendement n°219 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°31, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° Les articles L. 441-3 à L. 441-15 sont abrogés.

Mme Mireille Schurch. – En excluant du logement social des personnes solvables, les surloyers ont freiné la mixité sociale. Les offices HLM ne sont soumis qu'à une logique comptable. D'ailleurs, le surloyer n'est guère lucratif. Portons à nouveau les valeurs de gauche.

M. Claude Bérit-Débat. – *co-rapporteur.* – La commission considère au contraire que le surloyer favorise la mixité. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Mon désaccord sur ce point n'a cessé de se renforcer. Sur les 4,1 millions de logements locatifs concernés, 30 % sont exemptés du supplément de loyer de solidarité, le surloyer, lequel ne s'applique ni dans les zones urbaines sensibles, ni dans les zones de revitalisation rurale, ni dans celles que prévoit le PLH. Il n'est donc appliqué, en pratique, que dans les quartiers les plus aisés. Loin de freiner la mixité sociale, il la favorise en permettant à des personnes qui résident depuis longtemps dans un logement social d'y rester. Ce dispositif juste a aussi le mérite d'éviter le débat sur le droit au maintien.

L'amendement n°31 n'est pas adopté.

L'article 47, modifié, est adopté.

L'article 47 bis A est adopté.

ARTICLE 48

Mme la présidente. – Amendement n°352, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 167

Rédiger ainsi cet alinéa :

19° À l'article L. 472-1-2, les références : « L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 » sont remplacées par les références : « L. 442-5, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4 et L. 342-1 à L. 342-16 » ;

L'amendement rédactionnel n°352, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°343, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 170

Compléter cet alinéa par les mots :

et les mots : « et, le cas échéant, à l'article L. 422-8 du même code » sont supprimés.

L'amendement de coordination n°343, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 48, modifié, est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°60 rectifié *ter*, présenté par MM. Dassault, Mayet, Longuet et Houel.

Après l'article 48

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 2252-1 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « de droit privé », sont insérés les mots : « , à l'exclusion des organismes d'habitation à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte opérant dans le secteur du logement social, ».

M. Serge Dassault. – Cet amendement concerne tous les maires, sans exception. Il les libère de l'obligation d'accorder des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – On vous reconnaît bien là !

M. Serge Dassault. – Certains n'en ont pas les moyens. C'est une catastrophe pour les communes pauvres. Pourquoi les obliger à signer des déclarations léonines ? Aux bailleurs de prendre des garanties auprès d'organismes d'assurance.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Ben voyons !

M. Claude Bérit-Débat, *co-rapporteur.* – C'est une faculté, non plus une obligation. Je le fais dans ma commune mais aussi dans mon EPCI. Demander à un bailleur de se garantir auprès d'une assurance privée ferait augmenter les coûts de construction, dont les loyers. Ce système est donc de bonne méthode.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Le rapporteur a raison. En cas de refus, les organismes peuvent se tourner vers la Caisse de garantie du logement locatif social. Le dialogue en amont entre les collectivités et les bailleurs est positif.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Quel aveu, monsieur Dassault ! Vous vous désintéressez du logement social, que vous voulez confier aux assureurs privés. La Caisse de garantie du logement locatif social ne manque pas d'argent pour assurer la pérennité du logement social, et la garantie des collectivités préserve de tout risque de défaillance. Les assurances privées font du *scoring* : les organismes dont le parc aurait plus de pauvres paieraient donc davantage. À la vérité, votre amendement méprise la tradition républicaine. Vous fuyez vos responsabilités en stigmatisant le logement social. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*)

M. Marc Daunis. – Parole d'experte !

M. Philippe Kaltenbach. – Si les maires accordent leur garantie, c'est par intérêt pour le logement social,

mais aussi car cela assure 20 % du contingent de logements sociaux aux habitants de leur commune.

M. Serge Dassault. – Êtes-vous vraiment maires ?

M. Philippe Kaltenbach. – Bien sûr !

M. Serge Dassault. Moi, je ne le suis plus, je ne parle donc pas pour moi. Comment garantir quoi que ce soit lorsque l'on n'a pas d'argent ? C'est comme si je demandais à ma concierge de garantir l'achat d'un immeuble ! (*Exclamations à gauche*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Cela n'a rien à voir !

M. Serge Dassault. – Les habitants voient se construire des logements qui ne sont pas pour eux... Est-il normal qu'une commune garantisse à 100 % la construction de logements dont elle ne bénéficie qu'à hauteur de 20 % ? Passons au moins à 50 % !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Évitez de vous étendre sur l'attribution des logements !

M. Serge Dassault. – Vous n'êtes pas plus favorables à mon amendement que mes collègues de l'UMP.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – C'est rassurant !

M. Serge Dassault. – Vous croyez vraiment favoriser le logement ainsi ? Si vous ne voulez pas revenir sur cette disposition, tant pis pour les maires !

M. Marc Daunis. – Non, on ne veut pas.

L'amendement n°60 rectifié ter n'est pas adopté.

ARTICLE 49

Mme la présidente. – Amendement n°3, présenté par Mme Lienemann.

I. – Alinéa 24

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

« 17° À titre subsidiaire, d'intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

II. – Après l'alinéa 42

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« – à titre subsidiaire, d'intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

III. – Après l'alinéa 51

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« À titre subsidiaire, elles peuvent aussi intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – À mon tour d'éprouver la solitude.

Cet amendement permet aux organismes d'HLM d'adopter le statut d'intermédiaire en opération de banque, afin de mieux accompagner leurs clients à revenus modestes.

Il n'y a pas toujours eu de difficulté juridique, notamment lorsque les HLM avaient une fonction d'intermédiation bancaire. La loi bancaire est revenue sur cette possibilité. Il est dommage de se priver des compétences du secteur HLM.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Les organismes HLM peuvent-ils se substituer aux banques ? Ce serait risqué. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. Le métier de banquier ou d'intermédiaire en opérations de banques est réglementé par le code monétaire et financier. Soyons vigilants, et ne dévions pas les organismes HLM. La diversification des activités de la SIF l'a conduite à sa perte.

L'amendement n°3 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°8 rectifié, présenté par Mme Lienemann.

I. – Alinéa 29

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

4° bis Le 3° de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :

« 3° Acquérir la nue-propriété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) à titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant du présent 3° ; »

II. – Alinéa 49

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir la nue-propriété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) à titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent Livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

III. – Alinéa 71

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir la nue-propriété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) à titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent Livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je laisse mes collègues centristes le défendre.

Mme la présidente. – Amendement n°51, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Merceron et J.L. Dupont.

I. – Alinéa 29

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

4° bis Le 3° de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :

« 3° Acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant du présent 3°. » ;

II. – Alinéa 49

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

III. – Alinéa 71

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

M. Henri Tandonnet. – Nos amendements ne sont pas identiques mais obéissent à la même intention.

L'ambition portée de construire 150 000 logements sociaux par an et d'en réhabiliter 120 000 passe par la

réappropriation des centres urbains et l'usufruit locatif social peut être une réponse adaptée. Afin de permettre aux organismes de HLM de prendre toute leur part à ce chantier, nous demandons à la Haute Assemblée d'étendre aux biens existants ou à réhabiliter leur capacité de céder la nue-propriété de programmes neufs.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – L'amendement n°8 rectifié prévoit une période d'expérimentation. Je suggère à M. Tandonnet de s'y rallier, car cette mesure est utile : elle permettra aux organismes de refaire leur trésorerie.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Sagesse sur l'amendement n°8 rectifié, plutôt que sur le suivant.

M. Henri Tandonnet. – Une vente expérimentale, pour cinq ans ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Non, les opérations conclues le resteront.

M. Henri Tandonnet. – Dans ce cas, d'accord.

L'amendement n°51 est retiré.

L'amendement n°8 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°52, présenté par MM. Dubois, Tandonnet et Namy, Mme Férat et MM. Marseille et J.L. Dupont.

Alinéa 74, 6° bis A

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

6° bis A Après l'article L. 423-11-3, il est inséré un article L. 423-11-... ainsi rédigé :

« Art. L. 423-11-... – Est puni des peines prévues à l'article 432-12 et au 1° de l'article 432-17 du code pénal, le fait de conclure une convention en contravention avec les dispositions qui précèdent. » ;

M. Henri Tandonnet. – Il importe de sécuriser juridiquement ceux qui interviennent comme salariés, dirigeants, administrateurs, présidents ou membres du conseil de surveillance dans un organisme HLM ou un collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction, en diminuant le risque encouru par ceux-ci au titre de la prise illégale d'intérêt, par parallélisme avec les SEM.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – La commission reste défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°52 n'est pas adopté.

L'article 49, modifié, est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°231, présenté par MM. Kaltenbach et Gattolin.

Après l'article 49

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la deuxième phrase du septième alinéa de l'article L. 822-1 du code de l'éducation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Aucun nouveau transfert des biens concernés au bénéfice d'une autre collectivité ne peut alors intervenir avant une durée de cinq années sauf accord du représentant de l'État dans le département. »

M. Philippe Kaltenbach. – L'article L. 822-1 du code de l'éducation autorise le transfert de cités universitaires aux collectivités territoriales. Depuis la loi de 2006, un seul transfert de cette sorte a eu lieu, celui de la résidence d'Antony. Nous ne voulons pas que de tels transferts aboutissent à une destruction de ces résidences au profit d'opérations immobilières.

En France, il n'y a que 8 logements étudiants pour 100 étudiants ; la proportion tombe à 3 pour 100 en Île-de-France.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Qu'en pense le Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le droit en vigueur, modifié par la loi de 2013 sur l'enseignement supérieur et la recherche interdit à une collectivité de transférer cette compétence à une autre. L'amendement est donc inutile.

M. Philippe Kaltenbach. – La précision était utile. Et sera entendue à Antony.

L'amendement n°231 est retiré.

L'article 49 bis A est adopté, de même que les articles 49 bis BA et 49 quinquies.

ARTICLE 50

L'amendement n°220 rectifié quater n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°7, présenté par Mme Lienemann et M. Marie.

Alinéa 11

Supprimer cet alinéa.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il est légitime que l'excédent de liquidation issu de la dissolution d'un organisme d'HLM soit employé dans le circuit des organismes d'HLM. La réglementation limite fortement le caractère lucratif de l'activité des organismes, ce qui garantit que les fonds affectés aux organismes ne seront pas captés à d'autres fins que l'investissement dans le logement social. Cet amendement aligne le régime juridique de l'attribution de l'excédent de liquidation issu de la dissolution d'une société anonyme d'HLM sur le régime des offices publics d'HLM visé à l'article 52.

Dans l'Union européenne, la tentation se fait jour de privatiser les organismes et de liquider leur parc. Le capital doit revenir au monde HLM.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – La commission partage votre objectif. Sagesse.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je ne suis pas d'accord : la possibilité de liquidation au profit de SEM est prévue à l'article 52 que vous n'avez pas souhaité supprimer. Or les SEM pourront recevoir un agrément de même nature. N'empêchons pas le regroupement d'organismes qui concourent à une mission d'intérêt général.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Tout dépend de la demande d'agrément. Attention à ce que la SEM ne puisse ensuite liquider ce capital. Je fais confiance à Mme la ministre, nous pourrions toujours rectifier le tir.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La réglementation européenne impose une comptabilité spécifique et l'absence de dividendes supérieurs d'un certain montant, pour les activités relevant d'un service d'intérêt économique général (SIEG). Les terrains ne peuvent finir aux mains d'un promoteur.

L'article 50 est adopté.

ARTICLE 52

Mme la présidente. – Amendement n°33, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 1 à 12

Supprimer ces alinéas.

Mme Mireille Schurch. – On a bien compris que le Gouvernement voulait faire de l'intercommunalité le pivot de la politique de logement et d'urbanisme. Pour notre part, nous estimons que le rattachement de l'office public de l'habitat (OPH) à l'intercommunalité prive les communes de leurs moyens, alors qu'elles sont responsables des résultats.

Mme la présidente. – Amendement n°241 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

I. – Alinéas 6 et 7

Rédiger ainsi ces alinéas :

« À partir du 1^{er} janvier 2017, sur demande expresse de la commune de rattachement, un office public de l'habitat peut être rattaché à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, dont la commune est membre.

« À la suite de cette demande expresse, le représentant de l'État dans le département, après avis de l'Établissement public de coopération intercommunale, peut prononcer le rattachement de l'office public communal à cet établissement, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. » ;

II. – Alinéas 8 à 10

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

M. Pierre-Yves Collombat. – Aux yeux des libéraux modernisateurs, plus c'est gros, mieux ça vaut. Je doute, quant à moi, qu'il soit très productif de brusquer les maires... J'ai la faiblesse de penser que les organismes les plus démocratiques sont aussi les plus efficaces.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Comme en première lecture, par cohérence, nous donnons un avis défavorable : il faut donner aux intercommunalités les moyens de leurs nouvelles missions. Nous n'imposons que la désignation de représentants de l'intercommunalité au conseil d'administration.

Il arrive que des communes demandent à un office municipal d'intervenir dans l'intercommunalité toute entière ; il est alors forcé de demander une aide importante aux communes.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Pierre-Yves Collombat. – La cohérence de la commission est précisément ce qui nous inquiète... On sait bien où vous voulez aller ! On connaît les préconisations des modernisateurs qui prétendent nous sortir de la crise et nous apporter la compétitivité !

Une évolution naturelle peut se produire vers la mutualisation, les problèmes surgissent quand le préfet met les communes en demeure d'obéir du jour au lendemain.

M. Pierre Jarlier. – Je soutiendrai les amendements. On ôte aux communes leurs moyens, tout en leur laissant la responsabilité des objectifs de la loi SRU ! Cette obligation est prématurée, l'association des maires de France (AMF) l'estime aussi.

Mme Mireille Schurch. – Notre ligne est constante : préserver les compétences des communes, comme le souhaite l'AMF et l'AMR. Je comprends mal que le rapporteur qui s'est tant battu sur le PLUI, accepte ainsi de priver les communes de leur office public.

L'amendement n°33 est adopté.

L'amendement n°241 rectifié n'a plus d'objet.

Mme la présidente. – Amendement n°344, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 17

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article L. 421-8, il est inséré un article L. 421-8-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-8-1 - Par dérogation au 1° de l'article L. 421-8, sur le territoire de la métropole du Grand Paris, le conseil de territoire désigne des représentants

au conseil d'administration de l'office, en son sein et parmi des personnalités qualifiées au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat. »

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur. – Il paraît nécessaire de déroger à l'article L. 421-8 du CCH, qui régit la composition des conseils d'administration des offices par cohérence avec la loi métropoles.

*L'amendement n°344,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°265 rectifié, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. – Alinéa 23

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces logements doivent en outre répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret. »

II. – Après l'alinéa 29

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase du même huitième alinéa, après les mots : « d'habitabilité » sont insérés les mots : « et de performance énergétique » ;

M. Joël Labbé. – Les ventes de HLM sont déjà conditionnées au respect de critères au nombre desquels la réalisation de travaux avant la vente.

Cet amendement intègre une nouvelle condition de performance énergétique, en exonérant les ventes de logement à un autre organisme HLM ou à une société d'économie mixte.

Cette disposition ne concernera que les logements les plus énergétiques, soit les classes F et G du DPE, une part minime du parc social.

L'objectif principal est d'éviter que des ménages modestes, sortant du parc social pour devenir propriétaire, se retrouvent en situation de précarité énergétique.

Mme la présidente. – Sous-amendement n°365 à l'amendement n°265 rectifié de M. Labbé et les membres du groupe écologiste, présenté par le Gouvernement.

Amendement n° 265 rectifié, alinéa 4

Après les mots :

ces logements

insérer les mots :

, dès lors qu'ils sont situés dans des immeubles collectifs,

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le Gouvernement partage votre souci, mais il importe de limiter cette disposition aux seuls logements situés dans des immeubles collectifs, les travaux énergétiques pouvant s'avérer particulièrement délicats et onéreux à mener dans le cadre d'une copropriété. Dans les logements individuels il peut y avoir de l'autoréhabilitation et des aides.

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur. – Avis favorable à l'amendement ainsi sous-amendé, car le coût peut être élevé.

M. Joël Labbé. – Il est vrai que des soutiens à l'auto-réhabilitation existent pour les logements individuels.

J'accepte volontiers ce sous-amendement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Les pavillons mitoyens sont-ils exclus ? Je pense au bassin minier.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Petite révision : qui dit logement collectif dit au moins deux logements superposés.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – On en apprend tous les jours...

Le sous-amendement n°365 est adopté.

*L'amendement n°265 rectifié, ainsi
sous-amendé, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°304 rectifié *bis*, présenté par le Gouvernement.

I. Après l'alinéa 25

Insérer trois alinéas et un paragraphe ainsi rédigés :

« Lorsqu'une métropole régie par le chapitre VII du titre Ier du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales ou la métropole du Grand Lyon a pris la compétence de délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements prévue au présent article, la décision d'aliéner est transmise au président du conseil de la métropole où est situé le logement qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du président du conseil de la métropole. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. A défaut d'opposition motivée du président du conseil de la métropole dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire. En cas de non-respect de l'obligation de transmission au président du conseil de la métropole de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier. » ;

3° Au quatrième alinéa, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa » ;

4° Au septième alinéa, après le mot : « État », sont insérés les mots : « ou du président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa ».

... – À la première phrase de l'article L. 443-8, après les mots : « du logement », sont insérés les mots : « ou du président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa de l'article L. 443-7 ».

II. En conséquence, alinéa 24

Remplacer les mots :

il est inséré un alinéa ainsi rédigé

Par les mots :

sont insérés deux alinéas ainsi rédigés

Mme Cécile Duflot, ministre. – Amendement de coordination avec la loi métropoles.

L'amendement n°304 rectifié bis, accepté par la commission, est adopté.

L'article 52, modifié, est adopté.

L'amendement n°226 rectifié n'est pas défendu.

ARTICLE 54 QUATER (Supprimé)

Mme la présidente. – Amendement n°2, présenté par Mme Lienemann.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

À la première phrase du IV de l'article L. 221-7 du code monétaire et financier, les mots : « par le ministre chargé de l'économie » sont remplacés par les mots : « conjointement par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement ».

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – L'ancienne ministre du logement que je suis se permet de maintenir cet amendement, bien qu'isolée...

Les fonds d'épargne sont prioritairement affectés à la construction de logements sociaux. Bercy considère que c'est son affaire, et je ne suis pas sûre que le logement soit toujours sa priorité... Les fonds sont disponibles, nous dit-il, et pas utilisés ; en réalité ces fonds sont indisponibles. Les critères sont si stricts que les opérations ne peuvent aboutir... Il serait plus sain que le ministre du logement ait son mot à dire. Que les fonds ne remontent pas tous à la CDC m'inquiète. Les banques en ont capté 40 % de plus cette année, sans prêter davantage aux PME.

L'Assemblée nationale contrôle la CDC aux côtés de la direction du Trésor, et M. Emmanuelli, qui a pu ainsi obtenir des informations qu'il avait peine à se procurer, regimbe devant cet amendement... Et

comme mes collègues ne veulent pas entrer en conflit avec les députés socialistes, comme je ne veux mettre personne dans l'embarras, je retire mon amendement.

L'amendement n°2 est retiré.

L'article 54 quater demeure supprimé.

ARTICLE 55

Mme la présidente. – Amendement n°345, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 7

Rédiger ainsi cet alinéa :

3° L'article L. 452-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

L'amendement rédactionnel n°345, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°53, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Marseille, Merceron, J.L. Dupont et Jarlier.

I. - Alinéa 31, deuxième phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

L'autofinancement net est calculé en déduisant de la différence entre les produits et les charges locatifs de l'exercice d'une part, les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, d'autre part, les soldes nets reçus du fonds de mutualisation financière entre organismes d'habitations à loyer modéré prévu par le pacte d'objectifs et de moyens signé entre l'État et le mouvement représentant les organismes d'habitations à loyer modéré le 8 juillet 2013 et l'article L. 511-33 du code monétaire et financier.

II. - Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - La perte de recettes résultant pour la Caisse de garantie du logement locatif social est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Henri Tandonnet. – L'amendement permet de déduire de l'autofinancement qui sert de base à la cotisation additionnelle des organismes HLM à la CGLLS les soldes nets reçus par un organisme HLM au titre de la mutualisation financière entre organismes HLM créée par le Pacte signé entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat, afin de le laisser bénéficier du plein effet de ce dispositif.

L'amendement n°53, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

L'article 55, modifié, est adopté, de même que les articles 55 bis et 55 ter.

ARTICLE 56

Mme la présidente. – Amendement n°34, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

Mme Mireille Schurch. – L'État ne saurait transférer aux EPCI la responsabilité du droit au logement, qui relève de la solidarité nationale, et qui est un droit constitutionnel. Le contingent Dalo ne doit pas être fongible avec d'autres.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Beaucoup d'EPCI et de conseils généraux ont pris cette compétence, avec succès. Il serait dommage de les entraver. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. Il n'y a là nul désengagement, ce n'est qu'une faculté. Rares sont les collectivités territoriales qui contestent à l'État sa compétence Dalo...

Si l'on récupère le contingent préfectoral, alors on doit loger les personnes jugées prioritaires. Le lien entre Dalo et contingent est conforté.

Mme Mireille Schurch. – Le préfet doit être responsable du respect de ce droit constitutionnel.

L'amendement n°34 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°305, présenté par le Gouvernement.

I. – Alinéa 4

1° Après le mot :

exception

insérer les mots :

, pour les parties II, IV et V,

2° Après les mots :

des métropoles

insérer les mots :

, de la métropole du Grand Paris

3° Après la référence :

aux articles L. 5217-1

insérer la référence :

, L. 5219-1

II. - Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les III et VI du présent article sont applicables à la métropole de Lyon mentionnée à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet amendement, comme plusieurs autres à venir, est de coordination avec la loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (MAPAM).

L'amendement n°305, accepté par la commission, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°346, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Au terme des six ans, elle peut être prorogée pour une durée d'un an, par avenant, si l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un programme local de l'habitat exécutoire ou, dans le cas contraire, s'il a pris une délibération engageant l'élaboration d'un programme local de l'habitat. Cette prorogation est renouvelable une fois dans les mêmes conditions. »

II. – En conséquence, alinéa 8

Remplacer le mot :

Elle

par les mots :

La convention

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. - Cet amendement proroge la durée de six ans des conventions de délégation de compétences, pour une durée d'un an renouvelable une fois, à la condition que l'EPCI soit doté d'un PLH exécutoire ou, en l'absence, ait délibéré en vue d'en établir un.

Cette disposition articule mieux les conventions de délégations et les PLH.

Le II de l'amendement constitue une amélioration rédactionnelle du texte découlant du I.

L'amendement n°346, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°306, présenté par le Gouvernement.

I. - Alinéa 9

Après le mot :

hébergement,

insérer les mots :

s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention et mentionnés au III du présent article sont insuffisamment atteints ou respectés, et en particulier

II. - Après l'alinéa 53

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« III. – Lorsqu'une convention de délégation a été conclue par un établissement public de coopération intercommunale dans les conditions de l'article L. 301-5-1, sur la base d'un programme local exécutoire prorogé dans les conditions du I du présent article ou résultant de l'application des dispositions du II, cette

convention peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau programme local de l'habitat exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans le délai maximum de deux ans mentionné aux I et II susvisés.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Défendu.

*L'amendement n°306,
accepté par la commission, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°347, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 10

Remplacer les mots :

aux articles 1^{er} et 2

par les mots :

au deuxième alinéa de l'article 2

*L'amendement rédactionnel,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°348, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Elle indique également les modalités de reprise par le délégataire, pour le compte de l'Etat ou de l'Agence nationale de l'habitat, des contrats ou accords spécifiques conclus entre ces derniers d'une part, et l'établissement public de coopération intercommunale ou toute autre collectivité territoriale d'autre part, relatifs à la mise en œuvre, sur le territoire du délégataire, de tout ou partie des compétences déléguées et mentionnées aux IV et V du présent article. »

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur. – L'amendement parle de lui-même.

*L'amendement n°348,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°355, présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le cas échéant, pour la compétence mentionnée au 3° du V du présent article, la convention fixe notamment les modalités d'exercice sur le territoire de la veille sociale mentionnée à l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles et d'articulation avec le service intégré d'accueil et d'orientation mis en place au niveau départemental par le représentant de l'État dans le département en application de l'article L. 345-2-4 du même code. Elle prévoit également les modalités de

transmission au représentant de l'État des informations et données nécessaires au suivi de la mise en œuvre de la délégation de compétences et à l'allocation des ressources, ainsi que des informations et données prévues par le décret mentionné au 3° de l'article L. 345-4 du même code. »

*L'amendement de précision n°355,
accepté par la commission, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°357, présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les compétences déléguées en application du 1°, de même que celles déléguées en application du 3° du présent V relatives à l'aide sociale prévue à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles pour l'accueil dans les organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code, sont exercées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Défendu.

*L'amendement n°357,
accepté par la commission, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°350 rectifié, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 32

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À l'article L. 301-5-3, les mots : « de son septième alinéa » sont remplacés par les mots : « du sixième alinéa de son VI » ;

*L'amendement de coordination n°350 rectifié,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°351, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 48

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

2° *quinquies* A Au septième alinéa de l'article L. 302-7, la référence : « deuxième alinéa » est remplacée par la référence : « II ».

*L'amendement de coordination n°351,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°300, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 54

Supprimer cet alinéa.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Défendu.

L'amendement n°300, accepté par la commission, est adopté.

L'amendement n°221 rectifié bis n'est pas adopté.

L'article 56, modifié, est adopté.

ARTICLE 57

L'amendement n°225 rectifié bis n'est pas défendu.

L'article 57 est adopté.

L'article 57 bis est adopté.

ARTICLE 58

Mme la présidente. – Amendement n°41, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« 11° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durable.

Mme Mireille Schurch. – Défendu.

L'amendement n°41, repoussé par le Gouvernement et la commission, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°140, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les chartes départementales relatives à l'agriculture et l'urbanisme.

M. Joël Labbé. – L'agriculture fait partie intégrante de la stratégie territoriale. Pour la protection des sols agricoles, il faut savoir de quelle surface on a besoin, pour quelles productions. L'agriculture est une activité économique de proximité : il faut en tenir compte en intégrant dans les documents des Scot les chartes départementales relatives à l'agriculture.

Mme la présidente. – Amendement identique n°213 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Mme Élisabeth Lamure. – Les chartes couvrent les deux tiers de notre territoire.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Ne multiplions pas les documents normatifs en matière urbanistique. Les chambres d'agriculture sont déjà consultées lors de l'élaboration des Scot. Simplifions : avis défavorable.

Mme la présidente. – Amendement n°141, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Le plan régional d'agriculture durable.

M. Joël Labbé. – Il est analogue au précédent. Je l'ai défendu.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – La loi de modernisation agricole traite du plan régional de l'agriculture durable. Nous en discuterons à cette occasion.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Nous avons réglé en première lecture la question des PNR. La hiérarchie des documents d'urbanisme et leur compatibilité pose toujours question. Je me cramponne à l'idée de simplifier la démarche en ne multipliant pas les règles de compatibilité.

La question des chartes d'agriculture rejoint celle que nous aborderons des schémas intégrateurs : les informations se multiplient, au risque de devenir de vrais casse-têtes pour les gestionnaires de terrain.

Je partage l'objectif, mais je sollicite le retrait de ces amendements.

M. Joël Labbé. – J'ai annoncé une stratégie hier : j'attends l'amendement n°65 pour convaincre de la nécessité de prendre en compte les questions agricoles dans les Scot et documents d'urbanisme. Je ne retire pas l'amendement, car je veux avoir le plaisir de le voter.

Mme Élisabeth Lamure. – Je retire mon amendement au nom de la simplification, mais je tiens à saluer le travail d'élaboration des chartes et l'implication des chambres d'agriculture.

L'amendement n°213 rectifié est retiré.

M. Pierre Jarlier. – Ces amendements posent un double problème de complexité et de sécurité juridique : un Scot annulé fige un territoire pendant trois ou quatre ans.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Dix ans !

M. Pierre Jarlier. – Ne prenons aucun risque.

L'amendement n°140 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°141.

Mme la présidente. – Amendement n°242 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

I. – Alinéas 43 et 44

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéas 107 à 110

Supprimer ces alinéas.

M. Pierre-Yves Collombat. – Pourquoi supprimer les schémas de secteur, plutôt que de chercher à

mieux les délimiter ? Le Scot est un outil plus lourd à manipuler.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Nous avons vu cela en première lecture. Les schémas de secteur pourraient, disait-on alors, freiner le développement touristique. De plus, les Scot paraissaient modifiables plus facilement. Mais l'argumentaire a peut-être changé.

Mme Cécile Duflot, ministre. – À cette heure tardive, nous atteignons des sommets dans les débats sur les mérites comparés des documents d'urbanisme.

Il est aussi compliqué de modifier un schéma de secteur qu'un Scot. D'ailleurs, pour les schémas existants ou en cours d'élaboration, les impacts sont nuls. En outre, votre amendement supprime une disposition justifiée par la hiérarchie des normes. Retrait ?

M. Pierre-Yves Collombat. – Je me rends.

L'amendement n°242 rectifié est retiré.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Soyons concis, afin d'aller ce soir jusqu'à l'article additionnel après l'article 58.

Mme la présidente. – Amendement n°353, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéas 45 et 46

Supprimer ces alinéas.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Cet amendement supprime des dispositions qui relèvent de la réforme de l'urbanisme commercial.

L'amendement n°353, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'amendement n°54 n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°55, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et MM. Amoudry et J.L. Dupont.

Alinéas 59 à 61

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L. 122-2-1. – Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du III de

l'article L. 122-2, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite. » ;

M. Henri Tandonnet. – Cet amendement revient au droit existant en matière de dérogation aux règles d'urbanisation en l'absence de Scot. Le texte proposé par le projet de loi est en effet plus dur que le droit actuel.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable, comme en première lecture.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°55 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°138, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 59, première phrase

Après le mot :

avis

insérer le mot :

conforme

M. Joël Labbé. – La Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) a été créée afin de favoriser la réduction du rythme de consommation des espaces agricoles.

Je suis passé devant cette commission lors de la révision de mon PLU, et j'ai reçu les félicitations du jury... Il est dommage de supprimer une telle obligation.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – L'avis conforme est seulement remplacé par un avis simple.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je m'étais engagée à ce que l'on revienne sur ce point dans le projet de loi sur l'avenir de l'agriculture. C'est fait. Un avis conforme sera requis dans les territoires fragiles. Réussirai-je à vous convaincre de retirer l'amendement ?

L'amendement n°138 est retiré.

L'amendement n°149 n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°139, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 63

Supprimer cet alinéa.

M. Joël Labbé. – Il est défendu.

*L'amendement n°139,
repoussé par le Gouvernement et la commission, est
retiré.*

Mme la présidente. – Amendement n°282,
présenté par M. Vandierendonck.

Après l'alinéa 83

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, prévu à l'article L. 122-7, a eu lieu avant l'extension du périmètre, le projet de schéma de cohérence territoriale peut être arrêté et approuvé selon les dispositions précédant l'extension dudit périmètre. Le projet peut être arrêté et approuvé selon les dispositions précédant l'extension dudit périmètre par l'établissement public mentionné aux a et b de l'article L. 122-4 dont les statuts n'auraient pas encore été modifiés suite à l'intégration d'une ou plusieurs communes ou d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale.

« L'article L. 122-2 ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale intégrant le périmètre. » ;

M. René Vandierendonck. – Lorsqu'un Scot est en cours d'élaboration ou de révision, l'intégration ou le retrait de communes ou d'EPCI pendant cette procédure pourrait être préjudiciable à l'adoption d'un Scot dans les délais impartis par le Grenelle de l'environnement.

Cet amendement permet la poursuite de la procédure d'élaboration du Scot sur le périmètre initial dès lors que le projet est suffisamment avancé.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Ces questions sont régies par le droit des intercommunalités. Une dérogation pourra, en outre, être sollicitée. Retrait.

L'amendement n°282 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°72 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux et Amoudry.

Alinéa 85

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les communes et établissements publics de coopération intercommunale qui se retirent d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable pour intégrer un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale peuvent, jusqu'à l'approbation de la révision ou de la modification du schéma de cohérence territoriale couvrant l'intégralité du périmètre, obtenir une dérogation aux dispositions de l'article L. 122-2 dans les conditions prévues par le quatrième alinéa de cet article.

M. Pierre Jarlier. – L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme prévoit que l'établissement public qui élabore le Scot peut, jusqu'au 31 décembre 2016, accorder des dérogations à la règle d'extension limitée de l'urbanisation en l'absence de Scot.

Il est proposé que l'établissement public du Scot dont relève désormais l'EPCI puisse accorder les dérogations nécessaires dès lors qu'il aura vérifié que les projets faisant l'objet de ces dérogations ne sont pas incompatibles avec son Scot. Inutile de s'en remettre au préfet.

Mme la présidente. – Amendement n°73 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux et Amoudry.

Alinéa 94

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les communes et établissements publics de coopération intercommunale qui se retirent d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable pour intégrer un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale peuvent, jusqu'à l'approbation de la révision ou de la modification du schéma de cohérence territoriale couvrant l'intégralité du périmètre, obtenir une dérogation aux dispositions de l'article L. 122-2 dans les conditions prévues par le quatrième alinéa de cet article.

M. Pierre Jarlier. – Défendu.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Les amendements sont satisfaits. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Si le Scot n'est pas respecté le préfet interviendra mais je pense qu'il n'aura pas à le faire : c'est bien l'établissement public du Scot qui gèrera cette question. Avis défavorable.

*L'amendement n°72 rectifié n'est pas adopté,
non plus que l'amendement n°73 rectifié.*

Mme la présidente. – Amendement n°142, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 105

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le deuxième alinéa de l'article L. 122-6-2 est ainsi rédigé :

« Le président de l'établissement public, ou son représentant, peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements, y compris des collectivités territoriales des États limitrophes ainsi que les syndicats professionnels agricoles à vocation générale représentatifs à l'échelle régionale et les organisations nationales de développement agricole et rural. »

M. Joël Labbé. – Cet amendement va trop loin à ce stade du débat. Je le retire ainsi que le suivant.

Les amendements n^{os} 142 et 143 sont retirés.

L'amendement n°150 n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°195 rectifié *bis*, présenté par Mme Gourault et MM. Jarlier et Capo-Canellas.

Alinéa 162

Remplacer le mot :

organisé

par les mots :

construit ou conçu

M. Pierre Jarlier. – La soumission à autorisation d'exploitation commerciale des points de retrait d'achats au détail par l'accès en automobile pourrait conduire à concerner des points de retrait ponctuels. Il en est ainsi des points de retrait de produits agricoles, transformés ou non, localisés dans des locaux utilisés ponctuellement pour cet usage. Il est en effet fréquent que des producteurs agricoles utilisent une ou plusieurs fois par semaine, des locaux mis à disposition par une collectivité, par une coopérative ou encore par un lycée agricole.

Nous apportons les précisions rédactionnelles nécessaires.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Je ne vois pas où vous voulez en venir. L'essentiel est de préciser le caractère permanent du dispositif. Je préfère « organisé ». Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. Le terme a été choisi à dessein pour exclure ces points de retrait de produits agricoles.

M. Pierre Jarlier. – Si vous m'apportez cette assurance, je m'incline.

L'amendement n°195 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°155 rectifié *bis*, présenté par Mme Primas, M. Lenoir, Mme Lamure, MM. César, G. Larcher et Gournac et Mme Duchêne.

Après l'alinéa 163

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile, pour laquelle la demande de permis de construire, ou la déclaration préalable, a été déposée avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Mme Élisabeth Lamure. – Nous sommes d'accord pour que les *drive* soient soumis à autorisation. Mais *quid* de ceux dont le permis est en cours de délivrance ?

Mme la présidente. – Amendement n°359 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 178

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Par dérogation aux dispositions du 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés à ce 7° pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Les dispositions relatives aux *drive* figurent dans ce texte pour des motifs d'urgence. Trop d'élus ont vu des hangars se transformer en ce genre d'établissements.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°155 rectifié *bis*, au profit de l'amendement n°359.

Mme Élisabeth Lamure. – Pouvez-vous préciser si les installations pour lesquelles un permis a déjà été délivré seront soumises à autorisation ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le principe de non rétroactivité s'y oppose. En revanche, les demandes en cours devront être redéposées dans les termes de la loi. L'amendement du Gouvernement est donc plus strict que le vôtre.

Mme Élisabeth Lamure. – Mais je suis satisfaite.

L'amendement n°155 rectifié bis est retiré.

L'amendement n°359 rectifié est adopté.

L'article 58, modifié, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°230, présenté par MM. Kaltenbach, Delebarre et D. Bailly, Mmes Klès et Tasca et MM. Teston et Vincent.

Après l'article 58

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité remet au Gouvernement et au Parlement, au plus tard le 1^{er} janvier 2015, un rapport recensant, d'une part, la localisation et le métrage des lignes haute ou très haute tension surplombant des constructions recevant du public qui accueillent des personnes sensibles et fournissant, d'autre part, une évaluation du coût de déplacement ou d'enfouissement de ces lignes sur chacun des sites concernés.

M. Philippe Kaltenbach. – L'Afsset, dans son avis de 2010, recommande de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées aux champs électromagnétiques et de créer une zone d'exclusion de nouvelles constructions qui accueillent des personnes sensibles d'au moins 100 m de part et d'autre des lignes.

L'OPECST a relayé ces préconisations dans son rapport n°506.

Les élus locaux sont concernés au premier chef. En outre, la question des bâtiments existants n'est pas réglée. À Clamart, une maternité qui réalise 3 000 accouchements par an et un collège sont concernés. Comment faire avancer ce dossier ? Dans un premier temps, un rapport précis doit être remis, qui évalue le coût de déplacement et d'enfouissement des lignes. Dans la durée, un débat plus large doit avoir lieu.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Même si la commission a reconnu la légitimité des préoccupations de Philippe Kaltenbach, cet amendement n'a rien à faire dans le projet de loi Alur. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – J'entends la position de principe du rapporteur, mais cette question touche l'urbanisme de près : avis favorable.

*L'amendement n°230 est adopté
et devient un article additionnel.*

L'article 58 ter est adopté.

Mme la présidente. – Nous avons bien travaillé : nous avons examiné 234 amendements. Il en reste 97.

La séance est levée à minuit vingt.

Prochaine séance aujourd'hui, vendredi 31 janvier 2014, à 9 h 30.

Jean-Luc Dealberto

Directeur des comptes rendus analytiques

Ordre du jour du vendredi 31 janvier 2014

Séance publique

À 9 h 30, à 14 h 30 et le soir

Présidence :

M. Jean-Claude Carle, vice-président

M. Charles Guené, Vice-Président

Secrétaires :

MM. Marc Daunis et Jean-François Humbert

Suite de la deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n°294, 2013-2014).

Rapport de MM. Claude Dilain et Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n°307, 2013-2014).

Texte de la commission (n°308, 2013-2014).

Avis de M. René Vandierendonck, fait au nom de la commission des lois (n°301, 2013-2014).