

**MARDI 14 AVRIL 2015**

**Éloge funèbre de Claude Dilain**

**Conférence des présidents**

**Croissance, activité et égalité des chances économiques**

***(Procédure accélérée - Suite)***

## SOMMAIRE

<b>ÉLOGE FUNÈBRE DE CLAUDE DILAIN</b> .....	<b>1</b>
<b>CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS</b> .....	<b>3</b>
<b>CROISSANCE, ACTIVITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES ÉCONOMIQUES</b>	
<i>(Procédure accélérée – Suite)</i> .....	<b>4</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>4</b>
ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 23 BIS ( <i>Supprimé</i> )	<b>4</b>
ARTICLE 23 BIS B	<b>5</b>
ARTICLE 23 BIS	<b>5</b>
M. Michel Le Scouarnec	<b>5</b>
ARTICLE ADDITIONNEL	<b>6</b>
ARTICLE 23 TER	<b>7</b>
ARTICLE 23 QUATER A	<b>9</b>
ARTICLE 23 QUATER	<b>9</b>
ARTICLE 23 QUINQUIES	<b>10</b>
ARTICLE 23 SEXIES	<b>10</b>
ARTICLE ADDITIONNEL	<b>11</b>
ARTICLE 24	<b>13</b>
M. Patrick Abate	<b>13</b>
ARTICLES ADDITIONNELS	<b>15</b>
ARTICLE 24 BIS	<b>17</b>
ARTICLES ADDITIONNELS	<b>17</b>
ARTICLE 25	<b>19</b>
Mme Laurence Cohen	<b>19</b>
M. Michel Le Scouarnec	<b>20</b>
ARTICLES ADDITIONNELS	<b>24</b>
ARTICLE 25 BIS A	<b>27</b>
M. Michel Le Scouarnec	<b>27</b>
ARTICLE ADDITIONNEL	<b>27</b>
ARTICLE 25 BIS B	<b>28</b>
Mme Michelle Demessine	<b>28</b>
ARTICLE 25 BIS C ( <i>Supprimé</i> )	<b>28</b>
ARTICLE 25 BIS E	<b>28</b>
ARTICLES ADDITIONNELS	<b>29</b>
ARTICLE 25 SEXIES	<b>30</b>
M. Michel Le Scouarnec	<b>30</b>
ARTICLE 25 SEPTIES	<b>30</b>

ARTICLES ADDITIONNELS	32
ARTICLE 25 DECIES	33
ARTICLES ADDITIONNELS	35
<b>ORDRE DU JOUR DU MERCREDI 15 AVRIL 2015</b> .....	<b>40</b>
<b>ANALYSE DES SCRUTINS PUBLICS</b> .....	<b>40</b>

## SÉANCE du mardi 14 avril 2015

91<sup>e</sup> séance de la session ordinaire 2014-2015

PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER

SECRÉTAIRES :

M. PHILIPPE ADNOT, M. JEAN DESESSARD.

*La séance est ouverte à 14 h 30.*

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

### Éloge funèbre de Claude Dilain

**M. le président.** – (*Mmes et MM. les sénateurs et les membres du Gouvernement se lèvent*) La nouvelle du décès de Claude Dilain a provoqué, le 3 mars dernier, une profonde tristesse non seulement dans sa ville de Clichy-sous-Bois, qui lui était si chère, et dans le département de la Seine-Saint-Denis, pour lequel il s'était inlassablement battu, mais aussi au Sénat de la République qu'il avait rejoint en septembre 2011 et où il était unanimement apprécié et estimé.

Claude Dilain nous a quittés à l'âge de 66 ans. L'émotion que sa disparition a provoquée -dont les plus hautes autorités de l'État se sont fait l'écho- illustre que Claude Dilain était encore plus qu'un élu exemplaire. Inlassable défenseur des banlieues et des plus modestes, il était un « homme de bien », au sens classique du terme. Homme de convictions, il était un homme de cœur, un homme généreux, un homme d'écoute, un homme de parole.

L'engagement politique était d'abord, pour Claude Dilain, un acte de fraternité. Permettez-moi de lui donner une nouvelle fois la parole en citant les réponses qu'il avait faites, il y a moins d'un an, à une question sur l'engagement politique : « s'engager en politique ne devrait jamais être autre chose qu'un geste de fraternité parce que cela suppose de donner ce que l'on porte en soi, d'aller vers les autres, de ne pas se situer en surplomb, de ne pas agir avec arrogance ou condescendance. Nous ne devons jamais oublier que lorsque les citoyens nous élisent, ils ne nous placent pas sur un piédestal, mais ils nous accordent leur confiance. Nous avons le devoir de nous en montrer digne. L'actualité nous le montre aussi : quand on oublie la fraternité, d'abord on se met en dehors de la République, puisque notre devise inclut la fraternité, ensuite on se livre à des comportements cyniques où la fraternité n'a plus de place ».

Que dire de plus ? Sinon de relever l'actualité de ces propos de Claude Dilain, qui n'a jamais cessé d'être le porte-parole des quartiers les plus déshérités.

La fidélité de Claude Dilain à ses convictions et la noblesse morale qui le caractérisait se retrouvent dans l'itinéraire exemplaire du médecin pédiatre qu'il fut encore jusqu'à l'an dernier et qui concevait, là aussi, son métier comme l'engagement d'une vie ; du maire passionné de Clichy-sous-Bois qu'il avait été, comme il aimait à le rappeler, « durant seize ans, trois mois et vingt-trois jours » et du sénateur de Seine-Saint-Denis qui portait haut, depuis trois ans, les valeurs d'égalité et de solidarité qui étaient les siennes.

Claude Dilain était un fils de cette banlieue qu'il n'aura jamais cessé de défendre. Fils d'un ouvrier gazier, il avait grandi dans le quartier Bel-Air à Saint-Denis. Remarquable exemple du mérite républicain, il mena à bien de longues études médicales et, après avoir accompli sa spécialité en pédiatrie, ouvrit, en 1978, son cabinet dans cette ville de Clichy-sous-Bois pour laquelle il avait eu un coup de foudre, comme il l'expliquait dans son livre, publié en 2006, *Chronique d'une proche banlieue*.

Le médecin passionné qu'il était avait toujours été attentif à la vie de la cité. Son engagement de médecin et son engagement politique se rapprochaient dans son esprit : « Même quand je suis devenu maire, disait-il, je suis resté médecin. Je recevais les familles mais je veillais aussi à leur rendre visite, parce qu'il me semble essentiel de savoir comment vivent les gens, de les rencontrer chez eux ».

Claude Dilain fut maire de Clichy-sous-Bois de juin 1995 à octobre 2011, après avoir été réélu en 2001, puis en 2008, obtenant à chaque fois plus de 60 % des voix dès le premier tour.

À la tête de cette commune, Claude Dilain se battit avec abnégation pour lutter, sans jamais céder au découragement, contre les difficultés liées à la pauvreté, et parfois à la marginalité.

Sa première préoccupation était d'être un élu responsable et de démontrer qu'on pouvait être à la fois maire d'une ville manquant de moyens et en même temps un gestionnaire exemplaire. Il consacra ainsi son premier mandat de maire à redresser les finances de la ville.

Cela n'empêcha pas le maire de soutenir des projets remarquablement audacieux pour sa ville. Il avait ainsi fait venir en résidence des photographes et des écrivains et défendu le projet d'une « Villa Médicis » à Clichy-sous-Bois -un défi, mais aussi un message d'espérance, de lumière, comme la Renaissance.

Et lorsque le président Jacques Chirac, le recevant à l'Élysée, l'interrogea sur les besoins urgents de Clichy-sous-Bois, Claude Dilain réclama un tramway, qui devrait être opérationnel en 2018 et une présence policière accrue, sous la forme d'un commissariat, l'un n'étant pas antinomique de l'autre, au contraire.

Le maire de Clichy-sous-Bois était en effet devenu, en 2005, le symbole de nos banlieues et avait acquis une stature nationale –et même au-delà– lorsque la mort tragique de deux adolescents fut à l’origine, chacun s’en souvient, de trois semaines de troubles et d’émeutes dans de nombreuses cités.

Claude Dilain fut alors sur tous les fronts, passant ses jours et ses nuits sur le terrain. Il ne cessa jamais d’appeler à la paix et d’interpeller les autorités sur la détresse de certains de nos quartiers.

En 2010, il avait organisé dans sa ville une visite pour des parlementaires. Il saisit cette occasion pour exprimer un message qu’il jugeait essentiel : que la politique de la ville ne pourra résoudre les problèmes des banlieues les plus difficiles que si elle est défendue au plus haut niveau de l’État.

C’est dans cet état d’esprit, et pour porter la voix de ceux qui vivent dans les quartiers, et qui parfois sont sans voix, que Claude Dilain fut élu, le 25 septembre 2011, sénateur de la Seine-Saint-Denis.

Membre assidu de notre commission des affaires sociales –où il était estimé de tous pour sa compétence et sa courtoisie–, la banlieue et la problématique du logement dégradé restèrent toujours au cœur de son action.

Il fut au Palais du Luxembourg, durant trois ans et demi, un acteur passionné de la politique de la ville et un défenseur acharné des territoires en difficulté.

Il mit une nouvelle fois en évidence son dynamisme et sa grande compétence dans ces domaines, en étant l’un des rapporteurs au Sénat de la loi pour l’accès au logement et à un urbanisme rénové –la loi Alur.

Il remit aussi au Gouvernement un rapport remarquable de vérité sur les « copropriétés dégradées », grand problème de sa commune, dans lequel il préconisait des mesures extraordinaires, seules capables à ses yeux de répondre au problème.

Il établit encore un bilan, qu’il jugeait décevant, de l’application de la loi sur le droit au logement opposable, dont il souhaitait une amélioration de la gouvernance dans le respect de la mixité sociale.

Enfin, la reconnaissance unanime des compétences de Claude Dilain se traduit en 2014 par sa nomination comme président du conseil d’administration de l’Agence nationale de l’habitat (Anah). Il succédait à notre ancien collègue, Dominique Braye.

Dans toutes ses fonctions liées à son mandat de parlementaire, Claude Dilain demeura l’homme de convictions qu’il n’a jamais cessé d’être. « Le rôle des hommes politiques, disait-il, est de retisser le lien social là où il n’y a plus forcément le sentiment d’appartenir à la même communauté républicaine et ce quelles que soient notre origine ou notre couleur de peau ».

Estimant qu’il lui fallait consacrer tout son temps à son mandat de parlementaire, il démissionna de son mandat de maire, se consacrant sans compter à son mandat de sénateur. Il était d’ailleurs, depuis octobre dernier, secrétaire du Sénat. Le 17 février, il était encore à cette tribune pour interroger le Gouvernement afin de faire avancer la cause des personnes handicapées, singulièrement dans les établissements scolaires.

Claude Dilain aura mis toute son énergie au service des plus faibles.

Sa personnalité, et l’action exceptionnelle qu’a conduite Claude Dilain tout au long de sa vie publique, font honneur à notre mandat.

À nos collègues du groupe socialiste, à nos collègues de notre commission des affaires sociales, qui perdent l’un de leurs membres, ainsi qu’à Mme Évelyne Yonnet, qui a la lourde charge de lui succéder, j’exprime à nouveau notre sympathie attristée.

À ses cinq enfants, à ses petits-enfants et à son épouse, je présente les condoléances sincères du Sénat de la République et leur dis la peine personnelle que je prends à leur chagrin.

**M. Jean-Marie Le Guen, secrétaire d’État auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement.** – Merci, monsieur le président, pour l’hommage sincère et juste que vous venez de rendre à Claude Dilain. Le Gouvernement s’y associe. Ce grand élu de la République, cet homme d’exception a consacré sa vie à lutter contre les inégalités, la relégation et les conditions de vie indigne des banlieues. C’était un humaniste, un altruiste. Petit-fils d’un éboueur anarchiste, fils d’un ouvrier, il grandit en Seine-Saint-Denis. Devenu pédiatre, loin de quitter ces quartiers déshérités, il vient au contraire s’installer à Clichy-sous-Bois, où il fut longtemps le seul pédiatre.

Là commence son engagement associatif, puis politique : il est élu maire en 1995. Partisan du non-cumul, il ne quitte sa mairie que pour entrer au Sénat. Pendant ses seize années de mandat, il continue son activité de médecin. Il devait apprendre autant dans son bureau de maire que dans son cabinet de médecin. Il mène un combat contre la pénurie de services publics, le chômage et les marchands de sommeil. Constatant la faible participation aux élections de 2010, il soulignait le sentiment d’abandon des banlieues.

Il se battit pour désenclaver sa commune et obtint, de haute lutte, l’arrivée du tramway T4 pour rapprocher Clichy de Paris. Son grand combat fut celui contre le mal-logement. Le plan du Gouvernement pour les quartiers sensibles, annoncé en mars dernier, est largement inspiré de ses propositions visant à lutter contre la ghettoïsation.

Pragmatique, il voulait montrer la réalité dégradée de sa commune aux responsables politiques en incitant régulièrement députés, sénateurs et ministres

sur le terrain. Loin de tout misérabilisme, il était animé par la colère et l'indignation face aux injustices. Pendant les émeutes de 2005, il arpente, tous les jours et toutes les nuits, les rues de Clichy pour apaiser les tensions. Il luttait à la fois contre la violence aveugle et contre la stigmatisation des jeunes de banlieues. Seule une politique de la ville ambitieuse peut réconcilier les banlieues et le reste du territoire, estimait-il.

Depuis 2011, Claude Dilain était devenu une voix marquante du Sénat, où il fut rapporteur de plusieurs grandes lois sur le logement et l'urbanisme, avocat du Grand Paris et d'une meilleure répartition des richesses entre Paris et la proche banlieue.

Il traitait chacun, ouvrier ou ministre, de la même manière, avec la même écoute, le même respect. Son engagement et ses combats, contre les injustices et les inégalités, ne s'éteignent pas. À nous de les faire vivre et de reprendre sa saine colère, tout entière dirigée vers l'action.

Au nom du Gouvernement, je présente à la famille de Claude Dilain, à ses collègues et à ses collaborateurs mes plus sincères condoléances.

*(Mmes et MM. les sénateurs ainsi que les membres du Gouvernement observent un moment de recueillement)*

*La séance est suspendue à 14 h 55.*

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

*La séance reprend à 15 h 45.*

## Conférence des présidents

**M. le président.** – Je vais vous donner lecture des conclusions de la Conférence des présidents qui s'est réunie cet après-midi.

***Semaine réservée par priorité  
au Gouvernement.***

**Aujourd'hui, MARDI 14 AVRIL**

*L'après-midi, le soir et la nuit :*

- Suite du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

**MERCREDI 15 AVRIL**

*À 14 heures 30 et le soir :*

- Suite du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

*En outre, à 14 heures 30 :*

- Désignation des vingt-trois membres de la mission d'information sur la commande publique.

**JEUDI 16 AVRIL**

*À 9 heures 30, à 16 heures 15, après les questions d'actualité au Gouvernement, et le soir :*

- Suite du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

**VENDREDI 17 AVRIL**

*À 9 heures 30, à 14 heures 30, le soir et la nuit :*

- Quatre conventions internationales en forme simplifiée ;

- Suite du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

**Éventuellement, SAMEDI 18 AVRIL**

*À 9 heures 30 et à 14 heures 30 :*

- Suite du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

***Suspension des travaux en séance plénière  
du lundi 20 avril au dimanche 3 mai.***

***Semaine réservée  
par priorité au Gouvernement***

**LUNDI 4 MAI**

*À 10 heures, à 14 heures 30, le soir et la nuit :*

- Suite du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

**MARDI 5 MAI**

*À 14 heures 30, le soir et la nuit :*

- Suite du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

- Projet de loi ratifiant l'ordonnance du 19 décembre 2014 relative à l'élection des conseillers métropolitains de Lyon ;

- Projet de loi relatif à la réforme de l'asile.

**MERCREDI 6 MAI**

*À 14 heures 30 :*

- Explications de vote des groupes sur le projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

*De 15 heures 30 à 16 heures :*

- Vote par scrutin public sur ce projet de loi.

*À 16 heures :*

- Proclamation du résultat du scrutin public.

*À 16 heures 15 et le soir :*

- Projet de loi modifiant la loi du 2 juillet 2004 relative à l'octroi de mer ;

- Éventuellement, suite du projet de loi ratifiant l'ordonnance du 19 décembre 2014 relative à l'élection des conseillers métropolitains de Lyon ;

- Suite du projet de loi relatif à la réforme de l'asile.

*En outre, à 14 heures 30 :*

- Désignation des vingt et un membres de la commission d'enquête sur le bilan et le contrôle de la création, de l'organisation, de l'activité et de la gestion des autorités administratives indépendantes.

#### JEUDI 7 MAI

*À 9 heures 30 et à 16 heures, après les questions cibles thématiques sur la forêt française :*

- Deux conventions internationales en forme simplifiée ;

- Projet de loi autorisant la ratification de l'accord d'association entre l'Union européenne et la Communauté européenne de l'énergie atomique et leurs États membres, d'une part, et l'Ukraine, d'autre part ;

- Suite de l'ordre du jour de la veille.

#### *Semaine sénatoriale de contrôle.*

#### LUNDI 11 MAI

*À 14 heures 30 et le soir :*

- Suite du projet de loi relatif à la réforme de l'asile.

L'ordre du jour du mardi 12 au vendredi 29 mai reste inchangé.

*L'ordre du jour est ainsi réglé.*

### **Croissance, activité et égalité des chances économiques (Procédure accélérée – Suite)**

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la suite du projet de loi, considéré comme adopté par l'Assemblée nationale en application de l'article 49, alinéa 3, de la Constitution, après engagement de la procédure accélérée, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Discussion des articles (*Suite*)

#### **ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 23 BIS (Supprimé)**

**M. le président.** – Amendement n°1374, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Après l'article 23 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé

Le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret peut comporter une mesure temporaire de gel des loyers dans les zones tendues au sens de l'article 232 du code général des impôts. »

**M. Jean-Pierre Bosino.** – Cet amendement sur le gel des loyers dans les zones tendues serait satisfait par l'alinéa 2 de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, nous a-t-on dit en commission. Nous ne le pensons pas. La loi doit être plus explicite et faire apparaître la notion de « gel ». Cette mesure, urgente, redonnera du pouvoir d'achat aux ménages, qui souffrent de la forte hausse des loyers.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse de la commission spéciale.** – La loi Alur a encadré l'évolution des loyers, elle ne les a pas gelés. En zone tendue, le loyer d'un nouveau contrat de location ne peut être, sauf réalisation de travaux ou sous-évaluation manifeste, supérieur au dernier loyer payé par le précédent locataire. Avis défavorable à cet amendement.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du numérique.** – Même avis. Il est inutile de revenir sur les améliorations apportées par la loi Alur à la loi de 1989. Aller plus loin porterait atteinte au droit de propriété, ce que le Conseil constitutionnel sanctionnerait. J'ajoute qu'une certaine prévisibilité est nécessaire sur le marché de la construction pour l'investissement. Un gel général des loyers n'est pas opportun.

**Mme Laurence Cohen.** – Entre 25 % à 30 % des revenus, davantage encore pour les plus modestes, sont consacrés au logement. En dix ans, les loyers ont augmenté de 50 %, de 23 % sur la seule période 2002-2007 ; ils sont devenus source d'exclusion et d'inégalités. Plus de 3 millions de personnes sont touchées par le mal-logement en France, dont 150 000 personnes sont sans-abri, parmi lesquelles des familles, des femmes et des enfants. La mauvaise qualité du bâti entraîne souvent la précarité énergétique.

La fondation Abbé Pierre préconise la régulation du marché et une meilleure maîtrise du coût du logement. Il est temps d'apporter une réponse efficace et, peut-être, plus audacieuse politiquement à ce problème dramatique pour de nombreux ménages. Le gel des loyers est une mesure de justice sociale et d'efficacité économique.

*À la demande du groupe CRC, l'amendement n°1374 est mis aux voix par scrutin public.*

**M. le président.** – Voici le résultat du scrutin n°144 :

Nombre de votants .....	339
Nombre de suffrages exprimés .....	339

Pour l'adoption.....	29
Contre .....	310

*Le Sénat n'a pas adopté.*

**ARTICLE 23 BIS B**

**M. le président.** – Amendement n°1078, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« *I bis.* – Les propriétaires sont réputés satisfaire à l'obligation prévue à l'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que le détecteur de fumée soit installé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. »

**M. Éric Bocquet.** – Cet amendement est de clarification. Nous partageons l'exigence de sécurité consistant à généraliser, à la charge du propriétaire, les détecteurs de fumée. (*Exclamations amusées au centre*) Mais simplifions le dispositif : tout propriétaire devrait s'acquitter de cette obligation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Cet amendement ne clarifie rien, il introduit une incohérence avec la loi du 9 mars 2010 qui prévoit une entrée en vigueur de l'obligation d'installer un détecteur de fumée avant le 8 mars 2015 : avis défavorable.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Même avis. L'amendement n'est pas rédactionnel. (*Mme Nicole Bricq le confirme*) Il repousse d'un an l'obligation -qui est une exigence de sécurité de nos concitoyens. Souvenez-vous de la campagne de sensibilisation menée avec les sapeurs-pompiers, « Mieux préparé, bien équipé, je suis en sécurité », pour lutter contre les 250 000 incidents annuels en France. Si l'obligation n'est pas remplie par le bailleur, l'assureur peut appliquer une franchise en cas de sinistre.

*L'amendement n°1078 n'est pas adopté.*

*L'article 23 bis B est adopté.*

**ARTICLE 23 BIS**

**M. Michel Le Scouarnec.** – Plus de 3,5 millions de personnes sont mal logés dans notre pays. L'accession à la propriété, très demandée par les jeunes couples, est un instrument de mixité sociale. De nombreuses collectivités mènent une politique volontariste pour les aider mais on ne peut faire l'impasse sur deux problèmes essentiels, le niveau de revenus et la stabilité de la situation professionnelle.

Seule une minorité peut devenir propriétaires. Entre 2009 et 2012, l'accession à la propriété des ménages à revenus moyens a baissé de 37 %. Nous sommes loin d'une politique ambitieuse, sans compter que l'accès au logement social s'est durci. Le logement n'est pas une marchandise comme les autres, nous avons besoin d'un service public du logement. Quand notre pays compte plus de 1,3 million de demandeurs de logement, le Gouvernement doit cordonner plus efficacement les outils à sa disposition : aides à la

Pierre, aides à la personne, prêt à taux zéro, éco-prêt, redéfinition du rôle des banques et intervention publique. Revenons à un meilleur équilibre entre aides à la pierre et aides à la personne.

**M. le président.** – Amendement n°1375, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

**M. Jean-Pierre Bosino.** – La loi de finances pour 2014 a institué des avantages fiscaux en faveur du logement intermédiaire. L'accession sociale bénéficie d'autres dispositifs.

Par cet article, l'État déléguerait ses actions d'aide à la pierre aux collectivités territoriales ; ce nouveau désengagement de l'État est dans la droite ligne de la dernière loi de finances. Il compte sur l'initiative privée et la territorialisation pour développer l'offre.

En 2015, seuls 160 millions d'euros d'aides à la pierre sont budgétés en crédits de paiement, montant à comparer aux presque 2 milliards pour le logement intermédiaire -dont un financé par le budget de l'État. La politique du logement doit rester nationale ; la construction de véritables logements sociaux doit rester une priorité.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis défavorable, la commission a adopté l'article sans modification. Il y a certes désengagement de l'État, mais la délégation des aides au logement intermédiaire est une simplification administrative et source d'efficacité pour les politiques locales de l'habitat ; le délégataire aura tous les leviers en main.

Le logement intermédiaire ne prendra pas la place du logement social, qui est prioritaire et dont nous avons un besoin criant ; il doit être encouragé parce qu'il s'adresse à une population trop riche pour le logement social, trop pauvre pour le parc privé. Il faut satisfaire tous les segments du logement si on veut de véritables parcours résidentiels.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Cet article ne nuit pas à l'accès au logement social. Il concerne les catégories qui n'y ont pas accès. À Paris, le rapport entre les loyers du parc social et ceux du parc privé est de un à trois : il faut s'adresser à tous. Et le meilleur échelon pour décider de la politique de l'habitat, c'est l'échelon local. Le critère de mixité sociale doit valoir aussi pour le logement intermédiaire.

**M. Francis Delattre.** – Cet article est important. C'est la première fois que figure noir sur blanc le concept de location-accession ; il abaisse la barrière à franchir pour les primo-accédants. C'est un dispositif qui fonctionne bien. Selon la Cour des comptes, pour que certains locataires quittent le logement social, il faut permettre une transition.

Si les crédits de l'aide à la pierre restent importants, équivalents à ceux de l'aide à la personne, l'article amorce un changement en donnant la priorité aux primo-accédants sur les investisseurs, même si la



défiscalisation peut être utile pour certains produits. La vraie question est bien de savoir comment faire bénéficier ceux qui en ont le plus besoin des crédits de l'État.

Au regard de ce que seront d'ici dix ou vingt ans les pensions de retraite et le niveau des loyers, nous avons tout intérêt à anticiper et favoriser l'accession sociale à la propriété.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je voudrais convaincre nos collègues CRC que cet article est bon.

Le logement intermédiaire est un concept d'urbanisme et de production ; il a été défini dans la loi Alur. C'est un outil de mixité sociale et de régulation du foncier dans les PLU. (*On approuve sur les bancs de la commission*) L'expérience de la ville de Saint-Ouen l'a montré : les loyers ont été fixés à un niveau inférieur à condition que cela diminue le prix du foncier.

Aujourd'hui, le seul véritable outil social d'accession à la propriété est le PSLA, qui bénéficie de la TVA à 5,5 %. Je relève en passant que, contrairement à ce que l'on entend souvent, ce n'est pas l'accession sociale qui crée le surendettement, si les organismes sont vigilants. C'est le crédit à la consommation. La preuve en est que le FSA n'est jamais utilisé. Près de deux tiers des accédants PSLA sont d'anciens locataires HLM. La délégation des aides à la pierre est cohérente. Il y a très peu d'endroits où le logement intermédiaire peut être substitué au logement social, éventuellement là où il est protégé par la loi SRU. Les élus ne connaissent pas tous les outils qu'ils ont à disposition.

Monsieur Delattre, la location-attribution est vieille comme le monde, elle existait déjà à ma naissance... Il n'est pas exact de dire que les montants de l'aide à la pierre et de l'aide à la personne sont équivalents. La réalité est que la première manque pour le logement social.

J'espère que le président de la République tiendra son engagement de doubler les aides à la pierre d'ici la fin de son mandat.

**Mme Annie David.** – Nous rejoignons Mme Lienemann. Il est ici question du logement intermédiaire, pas du logement social. Nous craignons que l'argent public ne profite pas au logement social comme il devrait et soit dirigé vers la construction privée. Nous plaçons pour que le logement social soit accessible à tous et, donc, pour le relèvement du plafond de ressources.

**M. Daniel Dubois.** – Je fais mien l'essentiel du propos de Mme Lienemann. Gardons-nous des approches dogmatiques ; prenons en compte la réalité des parcours résidentiels, des Plai, PLUi, PLS jusqu'à l'accession locative.

L'élargissement au logement intermédiaire de la délégation des aides à la pierre ne doit pas être une raison supplémentaire pour l'État d'abandonner le

financement du logement social. Délégation des aides ou pas, si les collectivités territoriales ne venaient pas en soutien de la construction de logements locatifs, ce serait la catastrophe... Je connais une collectivité dans la Somme qui apporte 9 000 euros par logement... Si l'État continue de tirer sur leurs recettes et de renoncer à aider davantage le logement locatif, on ne construira plus. Je voterai cet article.

*L'amendement n°1375 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°1376, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par quatre paragraphes ainsi rédigés :

IV. – Le I de l'article 244 quater J du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au treizième alinéa, la somme : « 64 875 € » est remplacée par la somme : « 54 098 € » ;

2° Au quatorzième alinéa, la somme : « 32 500 € » est remplacée par la somme : « 65 000 € ».

V. – La perte de recettes pour l'État résultant de l'application du 2° du IV ci-dessus 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.

VI. – Les IV et V ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû

VII. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent 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. Patrick Abate.** – Cet amendement diminue les conditions de ressources ouvrant droit à l'avance remboursable sans intérêt et augmente le montant. Recentrons le prêt à taux zéro pour en faire une aide déterminante dans l'acte d'achat. C'est sur l'accession sociale que doit être porté le principal effort de la collectivité.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Cet amendement est sans objet : ce dispositif de PTZ n'est plus en vigueur, puisqu'il a été remplacé par le PTZ+.

**Mme Axelle Lemaire,** *secrétaire d'État.* – Même avis.

*L'amendement n°1376 est retiré.*

*L'article 23 bis est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°984 rectifié, présenté par M. Delattre, Mme Imbert, MM. Carle, de Nicolaÿ, Laufoaulu, Vasselle, J. Gautier et D. Laurent, Mme Micouleau, MM. Milon et Calvet, Mme Mélot, MM. G. Bailly, Doligé et Laménié, Mme Duchêne,

M. Houel, Mme Primas et MM. Leleux, Trillard et Malhuret.

Après l'article 23 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Au premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le nombre : « 1 500 » est remplacé par le nombre : « 2 500 ».

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**M. Francis Delattre.** – La loi SRU était une bonne initiative : elle a densifié certaines zones et épargné les espaces agricoles. Cependant, l'extension de parcs sociaux pose encore problèmes, en zone littorale, dans un parc naturel ou en présence de monuments historiques. Devant ces difficultés qui se multiplient, certains maires sont ainsi amenés à se placer dans l'illégalité.

Cet amendement devrait régler les trois quarts des problèmes de cette nature en Ile-de-France.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Je souhaite le retrait de cet amendement. La loi SRU fait l'objet de nombreux débats que nous n'épuiserons pas au détour de cet amendement. Mieux vaut un texte spécifique. La Cour des comptes a proposé que le seuil soit relevé à 3 500 en Ile-de-France, pour aligner la règle sur le niveau national. D'un autre côté, s'il y a une zone tendue, c'est bien l'Ile-de-France.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Vous avez eu ce débat lors de l'examen de la loi du 18 janvier 2013, n'y revenons pas au détour d'un amendement.

Un équilibre avait alors été trouvé ; le seuil de 1 500 habitants en Ile-de-France, en vigueur depuis 2000, a laissé le temps aux communes de s'adapter. Il favorise la mixité sociale. Les préfets peuvent à présent prendre un arrêté de carence en cas de méconnaissance de la loi. Le Gouvernement s'assure du respect du droit.

**M. Francis Delattre.** – Il n'est pas question de protéger les communes qui ne respectent pas la loi mais seulement de tenir compte des contraintes qui s'imposent à certaines communes...

**M. Christophe Béchu.** – Exact !

**M. Francis Delattre.** – Cessons de fermer les yeux sur la réalité... Cependant, je m'incline puisque Mme la rapporteuse me le demande.

*L'amendement n°984 rectifié est retiré.*

## ARTICLE 23 TER

**M. le président.** – Amendement n°18, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

**Mme Laurence Cohen.** – Le 10 avril dernier, le CEDH a condamné la France pour non-relogement d'une famille prioritaire au titre du Dalo et de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme ; le jugement n'a toujours pas été exécuté. Deux jugements du tribunal administratif de Paris de 2010 avaient également condamné l'État pour non-respect du droit au logement opposable.

D'après le dernier bilan de l'application du Dalo, daté de mars 2015, les chiffres se dégradent : 59 000 ménages, reconnus titulaires du Dalo, attendent un logement depuis six mois, certains depuis sept ans. Faisons en sorte d'échapper à la logique mercantile !

PRÉSIDENCE DE MME JACQUELINE GOURAULT,  
VICE-PRÉSIDENTE

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°445, présenté par M. Desessard et les membres du groupe écologiste.

**M. Joël Labbé.** – Le logement intermédiaire répond à de réels besoins dans les zones tendues. Cependant, certaines opérations ont été des échecs car les constructions réalisées étaient de mauvaise qualité ou ont connu des taux de remplissages très faibles. Construire là où il n'y a pas de demande, et donc artificialiser les sols, représente un mauvais investissement pour les épargnants qui ont fait ce choix.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Il n'y a pas lieu d'invoquer le Dalo sur cet article. Le zonage réglementaire pour le logement intermédiaire est basé sur les besoins en logement vacants alors que le zonage fiscal correspond au zonage A-B-C. L'article 23 ter apporte une simplification bienvenue ; nous n'en souhaitons pas la suppression.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Les collectivités territoriales peuvent déjà prévoir la production de logements intermédiaires dans leurs documents de programmation. Le dézonage de l'ordonnance ne supprime pas le zonage fiscal des zones tendues.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La définition du logement intermédiaire et son inscription dans les documents d'urbanisme est un sujet en soi. Les PSLA sont massivement en dehors des zones tendues. Il faut que le logement intermédiaire soit accessible au-delà des zones tendues, même s'il est légitime que l'aide fiscale soit ciblée sur ces zones. Cette approche s'inscrit dans l'esprit de la loi Alur, qui proposait un outil d'urbanisme pour lutter contre la spéculation et favoriser l'accession sociale à la propriété.

L'aide fiscale doit être effectivement ciblée sur les zones tendues, au lieu d'arroser des territoires où il n'y a pas de besoin. Cet article simplifie le dispositif de la

loi Alur, il le rend plus efficace. (« Très bien ! » sur plusieurs bancs socialistes)

**Mme Annie David.** – Ces aides fiscales, forcément, seront prises sur le financement du logement social.

**Mme Nicole Bricq.** – Mais non !

**M. Francis Delattre.** – C'est une chaîne, le logement.

**Mme Annie David.** – Le parcours que M. Dubois a décrit est exemplaire, nombre de famille n'y entreront jamais ! (*On renchérit sur les bancs socialistes*) Pensons à elles. Le logement intermédiaire doit demeurer un complément au logement social.

**M. Daniel Dubois.** – Faire et défaire, c'est toujours travailler... Soit ! Avant la loi Alur, nous avons débattu d'une demande du Gouvernement à légiférer par ordonnance sur le logement intermédiaire. Je demandais déjà un débat d'ensemble. On aurait mieux fait d'approfondir la discussion de la loi Alur, on aurait évité certaines catastrophes.

**M. Joël Labbé.** – Mme Lienemann m'a convaincu, je retire mon amendement. (*On s'en félicite sur les bancs socialistes*)

*L'amendement n°445 est retiré.*

**Mme Samia Ghali.** – À Marseille nord, dans l'arrondissement dont je suis maire, 80 % des personnes qui s'engagent dans un PLSA viennent du parc HLM. Il faut le souligner : cela libère des places pour ceux qui attendent un logement social ; le PLSA est un outil exceptionnel, qui mérite d'être développé partout.

*L'amendement n°18 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1377, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

I. – Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % à compter de la date de promulgation de la présente loi.

II. – Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du même code est supprimé.

**M. Jean-Pierre Bosino.** – Nous sommes contre la logique d'incitation fiscale qui sous-tend cet article 23 *ter* et l'article 23 *bis*. Cet amendement n'est pas de repli, il modifie de fond en comble notre politique du logement social en revenant sur le plafond instauré par la loi Boutin. Cela renforcerait la mixité sociale. Le Premier ministre parle d'apartheid, mais renforce les disparités sociales ! Les mesures proposées par le Gouvernement ne sont pas à la hauteur des enjeux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Actuellement, 64,3 % de nos

concitoyens sont éligibles à un logement HLM... Majorer le plafond de ressources augmenterait le nombre de personnes éligibles : comment leur apporter une réponse ? En outre, une moindre application des surloyers affaiblirait le mécanisme de mutualisation des ressources. Avis défavorable.

**Mme Axelle Lemaire,** *secrétaire d'État.* – Même avis. À Paris, 77 % des célibataires sont éligibles au parc social, alors qu'ils sont 85 % en province, où le taux est de 64 % pour les couples.

**Mme Annie David.** – Vos chiffres sont faux !

**Mme Axelle Lemaire,** *secrétaire d'État.* – Nous voulons cibler le logement social sur ceux qui en ont le plus besoin et orienter vers le logement intermédiaire ceux qui le peuvent.

**M. Patrick Abate.** – Il y a les chiffres et il y a la réalité. Dans ma petite ville, un couple où chacun gagne le Smic n'a pas accès au logement intermédiaire. Deuxième chose, les surloyers ont chassé de certains quartiers des gens qui y vivaient depuis longtemps et sont obligés de trouver refuge dans des copropriétés dégradées. Cela pose un problème de mixité...

**M. Christophe Béchu.** – Ce débat est surréaliste. Ou le groupe CRC demande un taux de construction HLM de 70 % ou cette discussion est du faux-semblant. Dans ma commune, il y a 37 % de logement social, alors que 75 % de la population y est éligible. Quel sens peut avoir votre amendement dans de telles conditions ? La réalité est qu'il faut se battre pour développer les Plai. Dénoncer le décalage entre les statistiques et la réalité, vous n'en avez pas le monopole !

**Mme Laurence Cohen.** – La réalité, c'est que 80 % des salariés de notre pays gagnent moins de 2 000 euros par mois ; c'est aussi que, dans le Val-de-Marne, la majorité des communes gérées par la droite ne respectent pas la loi SRU. (*Exclamations sur les bancs UMP*) En attendant, le mal-logement prospère. Chaque fois que nous dénonçons cet état de fait, c'est la levée de boucliers et la défense du logement intermédiaire !

*L'amendement n°1377 n'est pas adopté.*

*L'article 23 *ter* est adopté.*

**M. Vincent Capo-Canellas,** *président de la commission spéciale.* – En application de l'article 44-6, la commission demande l'examen de l'article 40 *ter* immédiatement après l'article 35 *nonies* : tous deux concernent le forfait social, il est logique de les examiner ensemble.

En une heure quinze, nous avons examiné sept amendements... Évitez de nous lancer dans des débats connexes. Il nous reste 1 049 amendements à examiner. Au rythme actuel, faites le calcul...

*La priorité, acceptée par le Gouvernement, est ordonnée.*

**ARTICLE 23 QUATER A**

**Mme la présidente.** – Amendement n°1711, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission.

Alinéa 6

1° Remplacer les mots :

mentionnés au titre IX du livre III

par les mots :

fixés par voie réglementaire

2° Remplacer les mots :

au même titre IX

par les mots :

par voie réglementaire

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Rédactionnel.

**Mme Axelle Lemaire,** *secrétaire d'État.* – Avis défavorable car cet amendement n'est pas rédactionnel : il supprime la référence au plafond de ressources, qui est bien fixé par voie réglementaire mais doit être mentionné dans la loi.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – En légistique, on ne cite pas dans la loi une référence réglementaire.

**Mme Nicole Bricq.** – Cela arrive.

*L'amendement n°1711 rectifié est adopté.*

*L'article 23 quater A, modifié, est adopté.*

**ARTICLE 23 QUATER**

**Mme la présidente.** – Amendement n°446, présenté par M. Desessard et les membres du groupe écologiste.

I. – Alinéas 2, 8 et 14

Remplacer les mots :

d'acquérir et de gérer

par les mots :

de gérer et, à condition que le territoire concerné respecte les obligations fixées par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, d'acquérir

II. – Alinéas 10 et 16, au début de ces alinéas

Insérer les mots :

« À condition que le territoire concerné respecte les obligations fixées par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

**M. Joël Labbé.** – Faisons respecter l'esprit de la loi SRU. S'il faut inciter à la construction de logements intermédiaires, assurons-nous que les organismes

HLM respectent bien leurs obligations en matière de construction de logements sociaux, leur mission première.

**Mme la présidente.** – Amendement n°1378, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

I. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« L'acquisition ne peut avoir lieu que si sont respectées les obligations fixées par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« L'acquisition ne peut avoir lieu que si sont respectées les obligations fixées par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

**Mme Annie David.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Rejet : cet amendement conditionne la construction de logements intermédiaires au respect de la loi SRU. La procédure est déjà très encadrée.

**Mme Axelle Lemaire,** *secrétaire d'État.* – Les organismes HLM-mères auront bien pour priorité le logement social, c'est seulement leurs filiales qui pourront s'engager dans le logement intermédiaire. L'ordonnance de 2014 sur le logement intermédiaire garantit le principe d'étanchéité des fonds, avec des contrôles à la clé.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je comprends le souci de protéger les crédits du logement social. Néanmoins, le principe d'étanchéité fonctionne, et bien : les offices HLM ne peuvent combler le déficit de leurs filiales de logement intermédiaire mais les profits de celles-ci peuvent être reversés à la maison-mère, et donc financer le logement social. La question peut se poser du logement intermédiaire dans des communes où l'on n'a pas atteint les objectifs de la loi SRU. Mais l'amendement n°446 n'y changera rien, retirez-le : les offices HLM ne seront pas vulnérabilisés par cette mesure.

**M. Éric Bocquet.** – Curieux que de pousser à la filialisation ! On sait que le logement social aiguise les appétits des financiers qui souhaiteraient le soumettre à la logique marchande. La mission ne sera plus de bâtir du logement social mais de réaliser des opérations à intérêt général global... Je vous renvoie aux propos du président Michet.

**M. Francis Delattre.** – En réalité, l'étanchéité est une fiction puisque l'accession sociale à la propriété existe.

**M. Charles Revet.** – Heureusement !

**M. Francis Delattre.** – Pour nos compatriotes, elle représente une chance, comme le logement intermédiaire. On parlait tout à l'heure des préfets,

parlons plutôt du peuple qui, ne vous en déplaise, aspire à accéder à la propriété. (*Mme Laurence Cohen s'exclame*)

*L'amendement n°446 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°1378.*

*L'article 23 quater est adopté.*

## ARTICLE 23 QUINQUIES

**M. le président.** – Amendement n°1379, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

**M. Dominique Watrin.** – Il y a une velléité de rechercher les plus-values latentes dans le parc social. À cet égard, la multiplication des SMI devrait nous alerter. Que dire aussi des propositions du Medef ! Dans son livre blanc sur le logement, il prône la diffusion d'une culture du projet. Au prétexte de s'intéresser aux classes moyennes, on privatise... Le groupe CRC défend, lui, une véritable politique du logement pour tous, préservée des appétits du marché.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis défavorable. Lever l'interdiction de cumul des fonctions d'administrateur, de membre du directoire ou de membre du conseil de surveillance est indispensable pour lever les freins à la constitution de filiales dédiées au logement intermédiaire.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Rejet. Je répète que les aides à la pierre ne vont pas au logement intermédiaire, la logique n'est pas celle de la privatisation mais du compartimentage.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La loi encadre l'intervention des organismes HLM, qui font déjà du logement intermédiaire avec le PLS. Pas de porosité entre les deux, logement social et logement intermédiaire. La capitalisation des filiales à partir de la vente de logements locatifs sociaux est impossible.

**M. Charles Revet.** – Bien sûr !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Seul le parc PLI peut éventuellement être mis à contribution.

Monsieur Delattre, le problème de l'accession à la propriété n'est pas tant la bonne volonté des organismes que l'insuffisante capacité financière des locataires.

*L'amendement n°1379 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1380, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-6-1. – Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social est affecté d'un coefficient égal à 1. Toutefois, pour les logements financés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, chaque logement financé à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration est affecté d'un coefficient de 1,5 et chaque logement financé à l'aide d'un prêt locatif social d'un coefficient de 0,5. »

**M. Patrick Abate.** – Incitons les communes à faire du logement très social, du PLAI, plutôt que du PLS. C'est là que le besoin est criant, comme l'expliquait notre regretté collègue Claude Dilain, en 2012.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Cet amendement rigidifierait les choses et empêcherait les communes de faire du cas par cas. Rejet.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Également. J'ajoute que la loi oblige déjà les communes carencées à faire du logement très social.

**M. Patrick Abate.** – Soit, mais des communes vous expliqueront qu'elles n'ont pas besoin de logement social avec la fracture territoriale qui s'accroît. Je comprends votre argument mais ne le retiens pas.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous avons eu ce débat lors de la loi Alur et finalement refusé des quotas, en convenant qu'il fallait d'abord faire appliquer la loi SRU.

*L'amendement n°1380 n'est pas adopté.*

*L'article 23 quinquies n'est pas adopté.*

## ARTICLE 23 SEXIES

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

Supprimer cet article.

**M. Thierry Foucaud.** – Non seulement cet article demande la ratification d'une énième ordonnance, mais encore le projet de loi modifie le texte de cette ordonnance. C'est bafouer le principe de la sincérité des débats parlementaires.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis défavorable, la commission spéciale a adopté cet article sans modification.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Avis défavorable : cette ordonnance offre des outils complémentaires -clarification du zonage, compartimentage, création de filiales- pour développer le logement intermédiaire.

**M. Daniel Dubois.** – À titre personnel, je voterai l'amendement communiste. J'avais déjà combattu cette ordonnance avant la loi Alur. Là, ça fait beaucoup...

*L'amendement n°19 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1382, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

À la seconde phrase du IV de l'article 232 du code général des impôts, le taux : « 12,5 % » est remplacé par le taux : « 15 % » et le taux : « 25 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».

**M. Thierry Foucaud.** – Notre pays compte 3,5 millions de mal logés et 150 000 de personnes SDF. Paradoxe, le taux de logements vacants ne cesse d'augmenter : il est passé de 6,3 % à 7,8 %. Nous voulons doubler la taxe sur les logements vacants pour décourager ce mouvement.

**Mme la présidente.** – Amendement n°1468 rectifié, présenté par Mme Lienemann.

Compléter cet alinéa par un paragraphe ainsi rédigé :

... - À la première phrase de l'article L. 254-8 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « contrats », sont insérés les mots : « de bail réel immobilier ».

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Le régime de la nullité des contrats doit s'appliquer pleinement au contrat de bail réel immobilier.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis défavorable à l'amendement n°1382 : nous ne souhaitons pas augmenter les taxes... Plutôt que de punir, incitons les propriétaires à remettre leur logement sur le marché.

**M. Charles Revet.** – Très bien !

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Il est en outre important de ratifier l'ordonnance sur le logement intermédiaire.

L'amendement n°1468 rectifié apporte une précision utile : avis favorable.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants a été étendu, la vacance est entendue de manière plus stricte : 25 % lors de la deuxième année de vacance. La réforme a fait passer le nombre de logements taxés de 90 000 à 250 000. Cela représente 51 millions d'euros de recettes pour l'État, contre 21 millions auparavant. Avis défavorable à l'amendement n°1382.

Avis favorable à l'amendement n°1468 rectifié qui sécurise le contrat de bail réel immobilier.

**M. Alain Néri.** – Il y a trop de logements vacants en France. Ils sont de deux types : premièrement, ceux qui sont trop vétustes pour être loués. Aidons les petits propriétaires avec des opérations d'amélioration de l'habitat. Il ne s'agit que de travaux de second œuvre. Deuxièmement, des logements acquis en vue de se constituer une petite retraite. Par peur de voir leur logement dégradé, de ne pas toucher les loyers, ils

préfèrent le conserver vide. Ce qui manque est une véritable garantie des loyers.

Chers collègues communistes, retirez votre amendement pour bâtir cette réflexion avec nous.

**M. Thierry Foucaud.** – Tout de même, on nous impose une ordonnance pour le logement intermédiaire, alors que 60 % des demandes sont satisfaites. La garantie loyer existe, n'est-ce pas, madame Lienemann ? D'accord pour approfondir la réflexion.

*L'amendement n°1382 est retiré.*

*L'amendement dn°1468 rectifié est adopté.*

*L'article 23 sexies, modifié, est adopté.*

*L'article 23 septies est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**Mme la présidente.** – Amendement n°817 rectifié bis, présenté par M. Gabouty et les membres du groupe UDI-UC.

Après l'article 23 septies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le 1° du I de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est abrogé.

**M. Jean-Marc Gabouty.** – La loi Alur limite l'urbanisation pour les communes non couvertes par un Scot. Il est paradoxal que cette disposition concerne des zones urbaines couvertes par un PLU, où les demandes de logement sont nombreuses.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis défavorable : cet amendement remet en cause le principe d'urbanisation limitée qui vise, via le Scot, à éviter un étalement urbain non contrôlé.

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Avis défavorable. Le Sénat ne peut vouloir encourager le mitage des territoires et une urbanisation incontrôlée, au détriment des zones agricoles ! Nous sommes pour une consommation économe de l'espace, principe renforcé par la loi Alur.

**M. Jacques Genest.** – À titre personnel, je suis très favorable à cet amendement, qui peut libérer un peu de foncier, sans créer pour autant de problème de mitage.

**M. Daniel Chasseing.** – Je voterai cet amendement tant il est difficile, dans les communes rurales, d'obtenir un permis de construire.

**M. Charles Revet.** – Je le voterai moi aussi. (*Exclamations sur les bancs communistes*) Trop, c'est trop. La raréfaction du foncier est telle que les familles ne peuvent plus construire. Les services de l'État ont une interprétation extrêmement stricte : une commune qui ne prévoyait de construire que dans les dents creuses, sans mordre sur un mètre carré de terre

agricole, s'est vu refuser l'homologation de son PLU. C'est vraiment excessif !

**M. Daniel Dubois.** – Lors de l'examen de la loi Alur, nous avions dénoncé le gel des terrains à bâtir sur tout le territoire. Un, tous les terrains non construits dans les neuf ans redeviennent zone naturelle. Deux, les terrains constructibles dans un PLU sont bloqués dès lors qu'il n'y a pas de Scot. Peut-on se le permettre quand on construit moins de 300 000 logements ? Je voterai cet amendement à deux mains. *(Applaudissements sur les bancs UDI-UC)*

**M. Pascal Allizard.** – J'ai très envie de voter cet amendement...

**M. François Patriat.** – Cachez-vous !

**M. Pascal Allizard.** – Si j'avais la certitude que les amendements de notre groupe sur ce sujet allaient être adoptés, je m'abstiendrais - mais il faut absolument déverrouiller la situation.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Très bien !

**M. Claude Bérît-Débat.** – On mélange un peu tout... On ne peut plus construire, nous disent nos collègues de droite. Le Scot empêche de construire dans une commune, dit M. Dubois... Le Scot a, tout de même, une cohérence territoriale, il est logique d'avoir cette cohérence entre droit du sol dans une commune, dans une intercommunalité et dans un territoire plus vaste.

Les agriculteurs, eux, nous rappellent que l'équivalent d'un département en terre agricole disparaît tous les huit ans...

**M. Charles Revet.** – Allons ! Ce n'est pas à cause de l'urbanisation !

**M. Claude Bérît-Débat.** – J'étais favorable à cette mesure de la loi Alur, de bon sens, et j'invite nos collègues à rejeter cet amendement.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Nous ferons le contraire.

**M. Jean-Pierre Grand.** – C'est un débat de société. Vous avez décidé, vous, que les Français allaient vivre dans l'urbain, dans des immeubles dont vous déterminez la hauteur. Cela, nous n'en voulons plus ! *(Applaudissements sur les bancs UMP)*

Cela fait des décennies que je suis maire d'une ville urbaine. Impossible de construire autre chose que des immeubles, toujours des immeubles... Ce n'est pas ce que souhaitent nos concitoyens !

**M. Gérard Longuet.** – Je suis totalement favorable à cet amendement, excellemment défendu par M. Dubois. Mais nous avons au banc du Gouvernement un excellent ministre, en charge du numérique... (« Une ministre ! » sur les bancs CRC ; *Mme Bricq s'insurge*) ... qui pourrait d'ailleurs être en ce moment à l'Assemblée nationale, où l'on parle du renseignement et du numérique. Mme la ministre pourrait aussi vous parler du numérique en milieu rural ou en milieu urbain, sujet qu'elle connaît très bien...

**Mme Nicole Bricq.** – C'est élégant ! La ministre représente le Gouvernement !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – On ne dit pas Mme le ministre, mais Mme la ministre, Monsieur Longuet. *(Exclamations sur les bancs UMP)* Ce n'est guère élégant.

**M. Francis Delattre.** – Vous avez fait bien pire.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Vous avez été au Gouvernement, il vous est arrivé de représenter le Gouvernement devant le Parlement sur des sujets qui n'étaient pas de votre ressort. *(Exclamations)*

En outre, votre discours est caricatural : si les centre-bourgs sont dévitalisés, c'est à cause de la multiplication des lotissements en périurbain ! Et ce au détriment de la mixité, du commerce, des paysages. Le Scot doit protéger l'agriculture, permettre le renouveau des centres-bourgs et assurer une urbanisation maîtrisée car la terre est un bien rare ! *(Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes)*

**M. Francis Delattre.** – Blablabla !

**M. Michel Le Scouarnec.** – Les villes sont obligées de prendre de la hauteur pour éviter de consommer trop de foncier. Dans mon intercommunalité, nous avons élaboré un PLH, de manière consensuelle. Faisons confiance à l'intelligence et au bon sens des territoires. Le plan de développement de l'habitat peut être cohérent avec les besoins de la population.

**M. Charles Revet.** – Il faut faire confiance aux maires.

**M. Daniel Chasseing.** – En Corrèze, il y a de très petites communes qui n'ont pas de PLU, de carte communale. Les maires peuvent vouloir autoriser la construction, mais la loi est draconienne.

**M. Jean-François Longeot.** – Les communes ne font pas assez de logements sociaux, dit le Gouvernement. Mais dans le même temps, on leur interdit de construire. Les maires ruraux ne sont pas des imbéciles, ils sont capables de se concerter avec les agriculteurs pour avancer ! *(Applaudissements sur les bancs UDI-UC)*

**M. Jean-Marc Gabouty.** – Cet amendement concerne les zones à urbaniser, classées comme telles dans des documents d'urbanisme qui ont été approuvés. Pour faire un Scot, il faut six à huit ans. Pour faire un PLU, trois ans et 40 000 euros... On demande aux maires d'appuyer sur l'accélérateur, alors que l'État appuie sur le frein. Je suis un maire périurbain dans le massif central, où il y a des zones urbaines impropres à l'agriculture. Encore une fois, il n'est pas question ici des zones agricoles - même si les agriculteurs sont parfois ravis de vendre leur terrain-. *(Applaudissements sur les bancs UDI-UC)*

**Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État.** – Merci à Mme Lienemann d'être venue à mon secours.

(*Exclamations*) Mme « le » ministre ? Je m'y suis habituée, de la part des parlementaires les plus conservateurs, les plus réactionnaires... (*Protestations sur plusieurs bancs à droite*) Le monde a changé et une ministre peut vouloir être nommée par ce qu'elle est : une femme et donc s'entendre appeler Mme la ministre. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et CRC*) Nous sommes très mobilisés pour la revitalisation des centre-bourgs et la préservation des zones rurales, de leur nature et de leur diversité.

**M. Éric Doligé.** – Mesdames, présidente et ministre...

**Mme Nicole Bricq.** – Et sénatrices ! (*Sourires*)

**M. Éric Doligé.** – Cher(e)s collègues, en effet... (*Rires à droite*)

**Mme Éliane Assassi.** – Camarades, c'est plus simple !

**M. Éric Doligé.** – Je constate que nous sommes dans une économie de plus en plus administrée. Or faire un Scot prend deux fois plus longtemps et coûte deux fois plus cher qu'avant ! Il faut résoudre ce problème le plus vite possible. Madame, si vous étiez maire d'une commune rurale, vous vous rendriez compte des difficultés que nous rencontrons ! (*Marques d'approbation au centre et à droite*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Très bien.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Après ces échanges nourris et fort intéressants, ayant entendu les représentants des territoires ruraux, je veux bien donner un avis de sagesse. Mais il faudra faire preuve de plus de discipline sur les amendements suivants ! (*Applaudissements sur les bancs UMP*)

**M. Jean-Louis Carrère.** – Sagesse, soit. Mais que de subterfuges... S'il y a un territoire rural, la Haute-Lande en est bien un. L'avis de la commission spéciale était intelligent, et vous êtes les premiers à dénoncer le mitage...

Le conseil départemental des Landes a fait des réserves foncières pour permettre aux jeunes du pays de construire à des prix avantageux.

J'ai présidé un pays qui a mis en place un Scot, avec l'assentiment des maires, bien sûr : nous mettons en cohérence Dax et Mont-de-Marsan avec le territoire périurbain. Cessons de nous faire ces chausse-trappes, de jouer au plus malin. Dans les territoires ruraux, il n'y a rien de pire que le laissez-faire ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

**M. Charles Revet.** – Il ne faut pas que les outils publics aboutissent à des blocages !

**M. Bruno Sido.** – J'étais probablement le seul à ne pas connaître l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme. Je l'ai lu -et j'ai compris pourquoi, dans nos campagnes, on vote FN à 45 % ! (*Exclamations sur les bancs CRC*) Quand il n'y a pas de Scot, impossible de construire !

**M. Jean-Louis Carrère.** – C'est un peu vrai !

**M. Bruno Sido.** – Je voterai la suppression de cet article.

**Mme Annie David.** – Madame la rapporteure, vous ne pourrez donner que votre avis personnel. La commission spéciale a émis un avis défavorable ! (*On défend Mme la rapporteure sur les bancs UMP*)

Au détour de cet amendement, on s'aperçoit que l'urbanisme mériterait un débat *ad hoc* : on dépasse bien le cadre de ce projet de loi.

**M. Charles Revet.** – Ce n'est pas de notre faute si c'est une loi fourre-tout !

**Mme Annie David.** – Il faut rester dans le cadre de la loi, nous a dit le président de la commission spéciale. Dommage de devoir débattre de cette manière...

*L'amendement n°817 rectifié bis est adopté,  
l'article additionnel est inséré.*

(*Applaudissements sur les bancs UMP et UDI-UC*)

## ARTICLE 24

**M. Patrick Abate.** – Puisqu'on vient d'adopter un cavalier législatif, je vais aller vite... (*Sourires*) Même position que sur l'article précédent : notre groupe n'oppose pas logement intermédiaire et logement social mais ce projet de loi donne au logement intermédiaire un poids disproportionné eu égard aux immenses besoins de logement social et à la fracture territoriale.

**Mme la présidente.** – Amendement n°20, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

**Mme Laurence Cohen.** – Le logement intermédiaire ne peut, à lui seul, résorber la crise du logement. Il faut une construction massive de logements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis défavorable, nous en avons déjà largement parlé.

**M. Emmanuel Macron, ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique.** – Même avis.

À la demande du groupe CRC, l'amendement n°20 est mis aux voix par scrutin public. (*Exclamations sur les bancs UMP*)

**Mme la présidente.** – Voici le résultat du scrutin n°145 :

Nombre de votants .....	337
Nombre de suffrages exprimés .....	337

Pour l'adoption.....	19
Contre .....	318

*Le Sénat n'a pas adopté.*



**M. Bruno Sido.** – Quelle raclée !

**Mme la présidente.** – Amendement n°1383, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Alinéa 4, première phrase

Rédiger ainsi le début de cette phrase :

« Sous réserve du respect par la commune des taux de logements locatifs sociaux fixés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le règlement (le reste sans changement...)

**Mme Laurence Cohen.** – Amendement de repli, pour prévoir au moins une garantie.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – L'ordonnance sur le logement intermédiaire concernant les communes en état de carence nous donne satisfaction. Avis défavorable.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Même avis.

**Mme Laurence Cohen.** – Nous maintenons cet amendement.

*L'amendement n°1383 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°704, présenté par MM. Karoutchi, Calvet, Morisset et Magras, Mme Deromedi, MM. G. Bailly, Sido, Kennel, Doligé et Mayet, Mmes Deseyne et Mélot, MM. Lefèvre, Mouiller et Delattre et Mmes Gruny et Primas.

Alinéa 4, première phrase

Supprimer les mots :

comportant des logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation,

**M. Éric Doligé.** – L'article 24 permet aux communes de délimiter, au sein de leurs documents d'urbanisme, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de logement intermédiaire pourra bénéficier d'une majoration de constructibilité pouvant aller au-delà de 30 %. Nous ne pouvons qu'y être favorables. Cet amendement ouvre cette possibilité au-delà du seul logement intermédiaire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Avec une telle extension du bonus de constructibilité, on se demande à quoi sert le PLU... (*On renchérit sur les bancs CRC*) Il existe déjà des bonus de constructibilité ciblés, restons-en là. Retrait ?

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Même avis.

**M. Francis Delattre.** – Cette procédure a été votée et appliquée dans de nombreuses villes : il suffit d'une délibération du conseil municipal. Le vrai problème est celui du foncier. Densifier sans remettre en cause le PLU, c'est apporter une offre de foncier complémentaire bienvenue, surtout dans les zones tendues. Il faudrait poursuivre la réflexion, monsieur le ministre !

**M. Marc Daunis.** – Je ne comprends pas. S'il y a vraiment un besoin, on modifie le PLU ! Respectons les élus locaux qui l'ont élaboré, ils y ont réfléchi, ce ne sont pas des microcéphales ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

**M. Francis Delattre.** – Ils délibèrent !

**M. Daniel Dubois.** – Je trouve que c'est un amendement de bon sens. Sans doute suis-je un élu microcéphale... Pourquoi pourrait-on densifier du logement intermédiaire mais pas les autres types de logement ? Le foncier est rare, or il faut offrir plus de logements. Les élus délibéreront, cela va beaucoup plus vite que de modifier le PLU.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – On étend au logement intermédiaire une mesure qui existe pour le logement social. La règle, c'est que les élus se prononcent sur les zones où il faut densifier. Si l'on ne limite pas le dispositif au motif de l'intérêt général, on favorisera les opérations les plus rentables... Au demeurant, le logement intermédiaire n'a pas une rentabilité mirobolante. Il est légitime de séparer le tout venant des opérations qui ont un intérêt général, logement social et logement intermédiaire. Vous voulez de l'incitatif, en voilà !

**Mme Catherine Deroche,** *co-rapporteuse.* – C'est vrai...

*L'amendement n°704 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°989, présenté par M. Collomb, Mme Schillinger, MM. Boulard et Patriat, Mme Guillemot et M. Caffet.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - À la première phrase du I de l'article 13 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, après les mots : « L. 111-1-1 du code de l'urbanisme », sont insérés les mots : « , aux sixième et septième alinéas de l'article L. 123-1-1 du même code ».

**M. François Patriat.** – Nous réparons un oubli : l'amendement aligne la situation de l'EPCI dont le périmètre est modifié alors qu'une révision de PLU est en cours sur celui dont le périmètre reste inchangé pendant la révision.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Avis favorable, la grenellisation des documents doit se faire en une seule fois.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Sur le fond, c'est en effet une mesure de bon sens, mais ce texte n'est pas le bon vecteur. L'article 15 *ter* A du projet de loi NOTRe, actuellement en cours de discussion, répondra à votre préoccupation. Retrait ?

**M. François Patriat.** – Attendre la loi NOTRe, c'est attendre encore trois mois. Or des EPCI sont actuellement en cours de révision... Votons cette mesure dès aujourd'hui.

**M. Marc Daunis.** – Très bien.

**Mme Nicole Bricq.** – Qui vivra verra.

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – Retrait, sinon sagesse...

*L'amendement n° 989 n'est pas adopté.*

*L'article 24, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente.** – Amendement n°211 rectifié, présenté par MM. Mézard, Bertrand, Arnell, Castelli, Collin, Esnol et Fortassin, Mmes Laborde et Malherbe et M. Requier.

Après l'article 24

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À l'article 22-2 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, les mots : « , les coordonnées de l'assureur ou du garant, ainsi que la couverture géographique de leur contrat ou de leur garantie » sont remplacés par les mots : « et les coordonnées de l'assureur ».

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement est de simplification : l'obligation prévue par la loi Pinel, du 18 juin 2014, de faire mention sur les devis ou factures des coordonnées du garant ainsi que la couverture géographique des contrats d'assurance ou de leur garantie représente une source de complication supplémentaire sans apporter réellement de garanties supplémentaires pour le consommateur.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°279 rectifié, présenté par Mme Lamure, MM. César, Kennel, Lefèvre, D. Laurent, Calvet, Sido, Laménie et P. Leroy, Mme Primas et MM. Houel, G. Bailly et Gremillet.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement identique simplifiera la vie des entreprises.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°377 rectifié *ter*, présenté par MM. Genest, Darnaud, Vaspart, Bouchet, Béchu, Milon et Commeinhes.

**M. Michel Vaspart.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°396, présenté par M. Courteau et les membres du groupe socialiste et apparentés.

**M. Roland Courteau.** – Cette obligation pesant sur les artisans n'est pas utile, c'est vrai.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°855 rectifié *bis*, présenté par MM. Doligé et Cardoux, Mme Cayeux, MM. Charon et Falco, Mmes Garriaud-Maylam et Hummel, M. de Legge, Mme Micouleau et MM. Pointereau, Reichardt, D. Robert et Saugey.

**M. Éric Doligé.** – Je soutiens M. Courteau : défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1351 rectifié *bis*, présenté par M. Delattre, Mme Procaccia, M. Mouiller, Mmes Des Esgaulx, Deseyne et Imbert et M. de Nicolaÿ.

**M. Francis Delattre.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis favorable à ces amendements. (« Ah ! » à droite)

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – Ces amendements simplifieront la vie des gens, on ne peut pas le nier.

**M. Charles Revet.** – Pour une fois qu'on peut le faire !

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – Cette disposition a toutefois été introduite par la loi Pinel. Par cohérence gouvernementale inter-temporelle, je ne peux donner un avis favorable à sa suppression. D'autant que cette disposition émanait d'une demande des professionnels et répondait au souci de les protéger d'une concurrence déloyale. La Capeb y a vu une protection efficace. J'entends vos arguments. Avis défavorable néanmoins.

*Les amendements identiques n°s 211 rectifié, 279 rectifié, 377 rectifié *ter*, 396, 855 rectifié *bis* et 1351 rectifié *bis* sont adoptés ; l'article additionnel est inséré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°636 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Kern, Bonnacarrère et D. Dubois, Mme Gatel et MM. Détraigne, Roche, Guerriau et L. Hervé.

Après l'article 24

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les zones agricoles et naturelles, des annexes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. »

**M. Daniel Dubois.** – Pendant de nombreux mois, toute évolution du bâti existant en zone agricole et naturelle dans nombre de territoires dont l'héritage urbanistique se compose d'un habitat dispersé a été interdite. Les communes et communautés disposant d'un PLU ou d'un PLUi étaient particulièrement pénalisées. Malgré un assouplissement, toute construction d'annexes, parfois indispensables pour l'équilibre social et économique de ces territoires, reste impossible. Autorisons leur installation sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère des lieux.

**Mme la présidente.** – Amendement n°298 rectifié, présenté par M. Aubey, Mme Tocqueville, MM. Durain, Cabanel, Roux, Antiste et D. Bailly, Mmes Bataille et Blondin, MM. Botrel, Camani, Duran, Daunis et Desplan, Mme Claireaux, M. Cornano, Mmes Emery-

Dumas et Jourda, MM. Jeansannetas, J. Gillot et Lorgeoux, Mme Lienemann, MM. F. Marc, Madec et Marie, Mme Monier, M. Montaugé, Mme Perol-Dumont, M. Tourenne, Mme Herviaux et MM. Vincent, Miquel, M. Bourquin, J.L. Dupont et Lenoir.

Après l'article 24

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut délimiter des périmètres autour des bâtiments existants dans lesquels sont autorisées les annexes, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et d'emprise des annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

**M. François Aubey.** – La loi Alur a encadré les possibilités de construire en zones agricoles, naturelles, et forestières. Les Stecal, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dont il était souvent fait un usage abusif, ont dorénavant un caractère exceptionnel.

Toutefois, hors de ces secteurs, il est nécessaire de continuer à gérer le bâti existant. C'est pour cette raison que la loi d'avenir pour l'agriculture a autorisé les extensions des bâtiments à usage d'habitation.

Complétons cette mesure en autorisant les annexes des bâtiments existants. L'amendement prévoit des garanties : le règlement graphique délimite un périmètre qui exclut toute surface agricole ou naturelle ; il comportera des dispositions encadrant ces annexes afin de protéger la zone en cause et ces dispositions seront soumises pour avis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Retrait du premier au bénéfice du second, plus détaillé. Il s'agit d'autoriser la réalisation d'annexes, comme les garages. Les garanties essentielles de préservation de la qualité paysagère du site et des espaces agricoles sont là.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Il faut concilier développement des territoires et lutte contre le mitage. Construire un poulailler ou une annexe apporte certes un peu d'air aux habitants mais il faut prévenir les dérives et préciser les choses. Le Gouvernement partage votre intention : sagesse pour l'amendement n°298 et retrait de l'amendement n°636 rectifié *bis*. La rédaction mérite d'être encore précisée.

**M. Daniel Dubois.** – Précisée, d'accord ; mais pour assouplir ou pour restreindre ? Les agriculteurs ont besoin de pouvoir construire des annexes. Dans le premier cas, je retire mon amendement.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Préciser ne signifie pas étendre. Notre souci est de faciliter la vie des agriculteurs et des habitants mais d'éviter le mitage.

**M. Daniel Dubois.** – Si l'activité agricole est prise en compte, d'accord. Je retire mon amendement.

*L'amendement n°636 rectifié bis est retiré.*

**M. Yannick Botrel.** – Élu d'une région d'habitat dispersé, les Côtes d'Armor, je sais les errances de la législation... En 2010, la loi Grenelle a apporté une réponse à l'arrêt du Conseil d'État sur le pastillage. Puis la loi Alur a apporté des restrictions considérables à la délivrance des permis de construire, annulant les effets du Grenelle II. En septembre 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture a corrigé les choses, mais uniquement pour les habitations existantes. Que d'allers et retours entre 2010 et 2015 ! D'où l'amendement n°298 rectifié que j'ai co-signé.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Excellent amendement de M. Aubey, que j'ai co-signé ! (*Sourires*) Dans la loi pour l'agriculture, nous avons voté un amendement rendant possible le changement de destination d'un bâtiment agricole.

Les annexes continuent toutefois de poser problème : elles sont autorisées à condition de toucher l'habitation. On peut construire des vérandas ; il faut parfois mettre un peu de distance si on veut un poulailler... La disposition proposée est bienvenue. Il faut que le règlement élaboré par les élus précise les conditions de construction de ces annexes. Les commissions départementales donnent leur avis, c'est un verrou utile qui garantit le respect de l'environnement.

Un autre sénateur normand, de l'UDI-UC, a co-signé cet amendement : c'est le signe que le bon sens l'a emporté. Espérons qu'il gagnera la Haute assemblée !

**M. Daniel Gremillet.** – Je suis plus réservé. Prenons la précaution de la réciprocité : prenons en compte les annexes des bâtiments agricoles. De plus, l'expérience montre que l'abri de jardin est parfois détourné de son usage initial...

Je ne voterai pas cet amendement à moins qu'il ne soit rectifié pour intégrer la réciprocité.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Je voterai l'amendement. Mais on légiférerait pour pallier les délires interprétatifs de l'administration ? Allons ! Alur ouvrait de nouvelles possibilités : dire le contraire résulte d'une mauvaise interprétation ! (*MM. Jean-Paul Emorine et Bruno Gilles acquiescent*)

Que le Gouvernement encadre l'interprétation que son administration fait de la loi. Sinon je vous parie

que dans trois mois, il faudra y revenir. Il ne faut certes pas faire n'importe quoi ; mais il ne faut pas non plus empêcher les gens de vivre.

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – L'administration, ce sont des hommes et des femmes qui font un travail formidable. Sans eux, je ne serai pas là. Il n'y a pas de mauvaise administration, il n'y a que de mauvais ministres. Elle ne peut pas répondre, je la défendrai toujours.

*L'amendement n°298 rectifié est adopté ;  
l'article additionnel est inséré.*

**Mme Gisèle Jourda, MM. François Aubey et Charles Revet.** – Très bien !

## ARTICLE 24 BIS

**Mme la présidente.** – Amendement n°577 rectifié *quater*, présenté par Mme Deromedi, M. Frassa, Mmes Garriaud-Maylam et Kammermann, MM. Duvernois, Vasselle, Charon, Commeinhes, Magras, Milon et Calvet et Mme Mélot.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – La seconde phrase du deuxième alinéa 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 est ainsi modifiée :

1° le mot : « obligation » est remplacé par le mot : « raison » ;

2° après le mot « professionnelle, » est inséré le mot : « expatriation, ».

**Mme Jacky Deromedi.** – Nos compatriotes expatriés doivent pouvoir conserver leur habitation en France, non seulement pour l'utiliser lors de leurs retours périodiques mais aussi en prévision de leur réinstallation définitive. La location de courte durée constitue le seul moyen de répondre à ces besoins de disponibilité sans condamner le bien à rester vacant pendant de longues périodes. Or l'article 2 de la loi de 1989, modifiée par la loi Alur, restreint cette possibilité.

Cet amendement propose que la condition d'occupation du logement d'au moins huit mois par an ne soit pas applicable aux Français vivant à l'étranger. Les assurances données naguère par le Gouvernement ne nous rassurent pas totalement. Les cas de retraités souhaitant rentrer en France ou de conjoints d'expatriés reste problématique.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis favorable à cette mesure de simplification et d'équité pour les Français de l'étranger.

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – Avis défavorable pour ma part. Cet amendement aurait des effets pervers dans les zones les plus tendues.

Les locations de courte durée, notamment touristiques, sont soumises à autorisation du fait de leur changement d'usage, sauf si le logement est la

résidence principale du propriétaire, réputée telle dès huit mois de présence dans les murs.

La location de courte durée peut être très lucrative ; 20 000 logements seraient ainsi proposés à Paris pour un tarif hebdomadaire de 1 000 euros, ce qui pèse sur les prix aux dépens des habitants. On ne peut donc laisser cette activité sans surveillance. Il existe déjà des solutions au problème que vous soulevez : rien n'empêche les expatriés propriétaires d'une résidence secondaire de conclure des baux meublés courts pour un an ou neuf mois, pourvu d'avoir obtenu les autorisations requises.

De plus, la loi Alur offre des souplesses : le maire peut décider l'exonération d'autorisation de changement d'usage. Bref, n'ouvrons pas les vannes pour traiter un cas très particulier.

**Mme Jacky Deromedi.** – Les Français s'expatrient parfois faute de travail en France ; ils ne sont pas tous riches. Il est bon de leur garantir qu'ils pourront avoir un toit en France, pour eux et leurs enfants, s'ils perdent leur emploi à l'étranger.

*L'amendement n°577 rectifié quater est adopté.*

*L'article 24 bis, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente.** – Amendement n°343, présenté par MM. Joyandet et Raison.

Après l'article 24 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deux derniers alinéas de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme sont supprimés.

**M. Alain Joyandet.** – La loi Alur a créé un vide entre le 31 décembre 2015, date de caducité des POS et le 27 mars 2017, date du transfert de la compétence urbanisme à l'intercommunalité. Pendant deux ans, les communes dotées d'une carte communale ou d'un POS sont condamnées au droit commun ou à s'engager dans une nouvelle procédure. D'où la suppression que je propose.

**Mme la présidente.** – Amendement n°344, présenté par MM. Joyandet et Raison.

Après l'article 24 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, la date : « 31 décembre 2015 » est remplacée par la date : « 27 mars 2017 » ;

b) À la troisième phrase, la date : « 1<sup>er</sup> janvier » est remplacée par la date : « 28 mars » ;

2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est ainsi modifiée :

- La date : « 31 décembre 2015 » est remplacée par la date : « 27 mars 2017 » ;

- À la fin, les mots : « , sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi » sont supprimés ;

b) À la fin de la seconde phrase, les mots : « et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans » sont supprimés.

**M. Alain Joyandet.** – Cet amendement est de repli : rendre les POS caducs en 2017.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – C'est de bon sens !

**Mme la présidente.** – Amendement n°941 rectifié *ter*, présenté par Mme Jourda et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 24 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2016 » ;

b) À la troisième phrase, l'année : « 2016 » est remplacée par l'année : « 2017 » ;

2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2016 » et le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre » ;

b) À la seconde phrase, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre ».

**Mme Gisèle Jourda.** – Cet amendement donne un délai de validité supplémentaire d'un an aux POS, avant leur transformation en PLU. Au regard de la lourdeur des procédures, le délai prévu par la loi Alur est en effet trop court pour les petites communes ; elles n'auront pas les moyens de se mettre en conformité fin 2015. Si les POS deviennent caducs, les COS disparaissent ainsi que les bonus de constructibilité ; les opérations de logements seront bloquées.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Avis défavorable à ces amendements, à défaut d'un retrait.

Le code de l'urbanisme satisfait l'amendement n°343 : si la procédure de révision est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme, sous réserve d'avoir été achevée en mars 2017. Une période transitoire est prévue pour le passage du POS au PLU. Une simple délibération précisant la révision du POS empêche sa caducité.

Les communes savent que la caducité de leur POS est programmée au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elles savent

qu'elles ont plus de huit mois pour s'engager dans la rédaction d'un PLU. Avec l'amendement n°344 de repli, la caducité du POS serait repoussée à mars 2017.

Même avis à l'amendement n°941 rectifié *ter*, il n'y a pas de caducité couperet.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Même avis.

**M. Alain Joyandet.** – Je crains une incompréhension. Il ne s'agit pas de demander aux communes de s'engager dans une nouvelle procédure mais de combler un vide. A un moment, elles n'auront plus de documents d'urbanisme.

**M. Alain Richard.** – Pas du tout !

**M. Alain Joyandet.** – Peut-être ai-je mal compris... D'après ce qu'on me dit sur le terrain, les POS communaux seront cassés le 31 décembre 2015 et la compétence urbanisme transférée en 2017. Donc, la tutelle de l'État s'exercera à moins que la commune ne se lance dans l'élaboration d'un PLU, ce qui coûtera un argent fou. Sans compter que deux ans ne suffiront pas pour l'élaborer. En bref, les préfets, et non plus les maires, seront à la manœuvre, ce dont les communes ne veulent pas. Je maintiens l'amendement, il va dans le sens de l'intérêt général.

**M. Alain Richard.** – Le problème est tout à fait surmontable. Un transfert de compétences se fait à un instant « T ». Les communes restent compétentes jusqu'au jour du transfert : une délibération suffira à combler le vide juridique en prenant les actes préparatoires utiles avant 2017. De plus, un PLU commencera toujours par être un collage des PLU existants.

**M. Alain Joyandet.** – On parle des POS, pas des PLU !

**M. Alain Richard.** – On commence la transformation du POS en PLU sous le régime communal et la terminons sous le régime intercommunal...

**M. Bruno Sido.** – Ces amendements sont inutiles. Le droit accorde déjà trois ans pour préparer le PLU, c'est suffisant. Je ne voterai pas ces amendements. Le mieux est l'ennemi du bien...

**Mme Gisèle Jourda.** – Je pense à toutes ces petites communes qui ont déposé des demandes de transformation de POS en PLU et qui ont besoin de délais supplémentaires. Pourquoi refuser de les leur accorder ? La richesse de nos communes est leur diversité, il faut en tenir compte.

Entre l'entrée en vigueur de la loi Alur et le moment où les directives arrivent sur le terrain, il se passe déjà du temps... On sait bien que les procédures en matière d'urbanisme sont très longues, c'est le vécu des élus locaux. La demande que nous faisons est de bon sens.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – La clarification est nécessaire : que se passera-t-il le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour

la commune dotée d'un POS non transformé en PLU ? Le retour au RNU ? ? Je suis toujours réservé sur les délais supplémentaires, ils ne servent souvent à rien. L'important, c'est de faire coïncider la fin du POS avec le PLUi.

**M. Alain Joyandet.** – Je retire ces amendements. Il est vrai que le sujet est très technique... Nous y reviendrons dans la navette.

**Mme la présidente.** – Je crois que vous ne devez pas trop vous inquiéter...

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Posez une question écrite !

**Mme Gisèle Jourda.** – Je maintiens mon amendement.

*Les amendements n<sup>os</sup> 343 et 344 sont retirés.*

*Après une épreuve à mains levées déclarée douteuse, l'amendement n<sup>o</sup> 941 rectifié ter, mis aux voix par assis et levés, n'est pas adopté.*

*La séance est suspendue à 19 h 45.*

PRÉSIDENCE DE MME FRANÇOISE CARTRON,  
VICE-PRÉSIDENTE

*La séance reprend à 21 h 30.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup> 397 rectifié, présenté par M. Madec et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 24 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-7-1... ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-1... – Une délibération du conseil municipal peut définir un régime de déclaration préalable permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation pour une durée n'excédant pas quinze ans.

« Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

« Jusqu'à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, les locaux peuvent, par dérogation à l'article L. 631-7, retrouver leur usage antérieur.

« En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage antérieur est un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi n<sup>o</sup> 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n<sup>o</sup> 86-1290 du 23 décembre 1986.

Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi. »

**M. Marc Daunis.** – Cet amendement de bon sens permettrait, dans les zones tendues, des changements d'usage temporaires donnant aux propriétaires d'un local destiné à un usage autre que l'habitation la possibilité de le transformer en habitation et de lui rendre son usage initial sur simple déclaration. Il s'agit d'encourager la transformation de bureaux en logements dans un contexte de pénurie de logements. C'est la commune ou l'EPCI compétent qui autorisera, par délibération, la mise en œuvre de cette disposition qui débloquerait de nombreuses opérations foncières et immobilières, générant de l'activité économique pour le BTP, et rassurerait les propriétaires. C'est une réponse aussi au problème des rez-de-chaussée.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Les surfaces de bureaux vacants ont considérablement augmenté, en effet, ces dernières années. Votre dispositif ne résout toutefois pas tous les obstacles à leur transformation en logement. Toutes les surfaces ne sont pas adaptées ; les rendements des locaux résidentiels sont très inférieurs à ceux du secteur tertiaire ; il faut aussi ajouter au coût de l'opération les frais de remise en l'état initial. Avis défavorable.

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire.** – Avis favorable. Dans le contexte de pénurie de locaux en zone tendue, un dispositif souple aura le mérite de rassurer les propriétaires.

**M. Marc Daunis.** – Merci au Gouvernement de son avis favorable, pragmatique et de bon sens. Madame la rapporteure, l'amendement ne comporte aucune obligation mais s'en remet à l'appréciation de la collectivité compétente. Nous ne faisons qu'ouvrir une possibilité.

**M. Daniel Dubois.** – Cet amendement apporte de la souplesse, en effet. Je le voterai.

**M. Daniel Chasseing.** – Je le voterai également.

*L'amendement n<sup>o</sup> 397 rectifié est adopté ;  
l'article additionnel est inséré.*

**Mme Nicole Bricq.** – Bravo !

## ARTICLE 25

**Mme Laurence Cohen.** – Cet article inquiète les associations de locataires.

Il est insupportable de voir des locataires, parfois fragilisés socialement, chassés par des ventes à la découpe. Le Gouvernement revient en effet sur la loi Alur, qui étendait leurs droits que vous qualifiez aujourd'hui de « surprotection ». L'article 11-2 de la loi de 1989 prolongeait les baux des locataires menacés

par une vente à la découpe ; vous souhaitez malheureusement revenir dessus.

La frilosité des investisseurs ? C'est la spéculation qui a entraîné la grave crise immobilière des années 90, dont nous sentons encore les effets. Les locataires n'ont pas les moyens de préempter. Mis en congé pour vente, ils sont chassés de leur logement et vont grossir les rangs des demandeurs de logements sociaux. Les ventes à la découpe sont moins des investissements que des opérations spéculatives à un coup, très rentables, qui ne visent qu'à la satisfaction d'un petit nombre au détriment de la majorité.

**M. Michel Le Scouarnec.** – La précarité de la population vieillissante s'accroît. À l'Assemblée nationale, deux amendements visant à renforcer la protection des locataires âgés ont été adoptés, je m'en réjouis. Ils sont pourtant loin de répondre au défi majeur que représentent le vieillissement de la population et la volonté de soutenir le maintien à domicile le plus longtemps possible. L'adaptation des logements exige des travaux importants dont les personnes âgées n'ont pas toujours les moyens. Si des aides existent, elles sont trop peu connues et les procédures trop lentes. Il faut de véritables logements sociaux accessibles à tous !

**Mme la présidente.** – Amendement n°21, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

**M. Jean-Pierre Bosino.** – Nous combattons depuis des années les ventes à la découpe, qui enrichissent quelques-uns sur le dos de ceux qui ne vivent que de leur travail. Sujet qui parlait à Claude Dilain... Le récent livre blanc du Medef sur le logement propose de revenir sur les « dispositions contreproductives de la loi Alur », comme l'encadrement des loyers. C'est ainsi que cet article 25 revient sur une protection offerte aux locataires au motif de modifier l'équilibre entre droits des locataires et intérêt des investisseurs...

Il ne saurait y avoir de protection excessive d'un locataire face à un découpeur ! Comment exiger le respect des obligations de mise aux normes si on doit perdre son toit ? La loi Alur est à peine entrée en application qu'on revient sur une de ses dispositions majeures ! C'est inadmissible quand on sait que nombre de locataires vivent avec la peur du lendemain, face à la multiplication des ventes à la découpe.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – La loi Alur, mal conçue, a créé une certaine insécurité juridique. Cet article 25 vise à rassurer les acteurs du logement et relancer des projets aujourd'hui bloqués. Avis défavorable à sa suppression.

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État.** – Ce projet de loi recherche un équilibre entre la nécessaire protection des locataires et le soutien à l'investissement. Nous préservons des avancées de la

loi Alur, comme la faculté offerte à la collectivité de racheter les logements vendus à la découpe ou l'abaissement de dix à cinq logements par immeuble le seuil à partir duquel s'applique la législation protectrice ; les locataires les plus vulnérables, ceux qui n'ont qu'un bail de trois ans, n'ont donc pas à s'inquiéter. Mais empêcher un propriétaire de vendre son bien avant quinze ou seize ans était excessif, et source de blocage. Il faut des règles claires, compréhensibles, applicables, en cette période de difficultés, notamment dans l'accès au logement, pour nombre de Français.

*L'amendement n°21 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°973, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. – Alinéa 11

Après le mot :

copropriété

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure. » ;

II. – Alinéas 12 et 13

Supprimer ces alinéas.

**M. Joël Labbé.** – Cet amendement mesuré revient à la loi Alur pour consolider les droits des *découpés*. Les locataires bénéficient d'une protection apparente de six ans mais l'opérateur n'attend le plus souvent que six à huit mois pour appliquer les accords collectifs puis vendre à une personne physique. La loi Aurillac du 13 juin 2006 est alors insuffisante pour protéger contre le chantage immédiat à la vente forcée.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1393, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

**M. Michel Le Scouarnec.** – La loi Alur ne nous satisfaisait pas entièrement mais renforçait incontestablement la protection des locataires soumis à une vente à la découpe. Ian Brossat dénonce la multiplication des ventes à la découpe à Paris, avec à la clé de véritables drames humains. M. Cherki, à l'Assemblée nationale, et Mme Duflot sont sur la même ligne que nous.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – La loi Alur a institué un dispositif complexe et des contraintes dissuasives pour les investisseurs, notamment en zone tendue. La commission spéciale a souhaité limiter à six ans le cumul du bail restant à courir et la prorogation automatique des baux. Avis défavorable.

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État.** – Avis défavorable.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – A titre personnel, je voterai ces amendements. J'ai participé à l'élaboration de la loi Alur et été à l'initiative de nombre de mesures sur lesquelles on revient aujourd'hui. Il n'est pas vrai que les institutionnels ont déserté l'investissement à cause de la loi Alur : au contraire, ils ont massivement déstocké ces dernières années avec la mise en congé pour vente. Le dispositif de la loi Alur était rentable, grâce à la garantie universelle des loyers.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup>973 et 1393 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup>974, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. – Alinéa 16

Supprimer cet alinéa.

II. – Alinéa 17

Supprimer les mots :

lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition,

**M. Joël Labbé.** – Je l'ai défendu : il s'agit toujours de revenir à la loi Alur.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n<sup>o</sup>1394, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

**Mme Annie David.** – Nous revenons aux dispositions de la loi Alur. Cet article 25 favorise les acteurs de la spéculation, logique que nous refusons car le groupe CRC a toujours défendu le droit au logement pour tous.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis défavorable. La commission spéciale a souhaité un rééquilibrage dans l'équation propriétaire-bailleur, tout en maintenant une certaine protection des locataires.

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État.** – Avis défavorable.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup>974 et 1394 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup>975, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 18

Rédiger ainsi cet alinéa :

« - un congé pour reprise respectant les formes et conditions du présent article peut être délivré, une fois écoulée une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. » ;

**M. Joël Labbé.** – Cet article ouvre une brèche dangereuse : la loi Alur n'autorisait pas de congé avant un délai de deux ans après l'achat, mais les effets du

congé ne pouvaient pour autant déroger à la durée du bail éventuellement reconduit. Le risque est de rompre l'égalité devant les charges de la loi : un bailleur est soumis à l'article 10 tandis qu'un acquéreur, parfaitement avisé de l'existence dans les lieux d'un locataire, serait admis à une disposition contraire plus favorable.

En changeant la loi d'une année sur l'autre, on ne favorise guère la stabilité, pour les locataires comme pour les bailleurs.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n<sup>o</sup>1395, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

**M. Patrick Abate.** – Loin d'être un rééquilibrage, cet amendement introduit une distorsion dangereuse et rompt l'égalité devant les charges de la loi.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Le texte de la commission spéciale a précisé que le congé prend effet à compter d'un délai de deux ans après la date d'acquisition. Avis défavorable.

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État.** – Ces amendements pourraient empêcher un propriétaire bailleur d'occuper son bien durant cinq ans après son acquisition. Cet article lève une incertitude susceptible de générer des difficultés d'application. Avis défavorable.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup>975 et 1395 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup>976, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. - Après l'alinéa 35

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article 14 de la loi n<sup>o</sup>2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il est inséré un article 14-1 ainsi rédigé :

« Art. 14-1. - Les dispositions de l'article 14 ne visent que les clauses contractuelles des contrats de location en cours lors de la promulgation de la loi n<sup>o</sup> du pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Les deuxième et troisième alinéas du même article ne citent que les articles dont l'application immédiate est de nature à s'imposer à l'encontre de dispositions contractuelles antérieures.

« À l'inverse, toutes les dispositions nouvelles de la loi n<sup>o</sup>89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n<sup>o</sup>86-1290 du 23 décembre 1986 relative à une rupture des relations contractuelles, qu'il s'agisse du jeu de la clause résolutoire et de la résolution judiciaire visées par l'article 24 notamment pour défaut de paiement, de la délivrance des congés visée par l'article 15, ou de la prorogation de bail résultant notamment de l'article 11-2, et plus généralement tous les effets légaux du contrat de bail, -qui ne relèvent pas des dispositions



contractuelles antérieures et ne sont donc pas visés par l'article 14-, sont immédiatement applicables aux baux en cours, sous réserve des dispositions nécessitant publication préalable d'un décret d'application. Ainsi, les dispositions de l'article 7-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée relatives aux délais de prescription s'appliquent immédiatement, dans les conditions fixées par l'article 2222 du code civil. »

## II. - Alinéa 38

Remplacer les mots :

Les articles 22 et 24

par les mots :

L'article 22

et les mots :

leur sont applicables

par les mots :

leur est applicable

## III. - Alinéas 39 et 42

Supprimer ces alinéas.

**M. Joël Labbé.** – Amendement de précision juridique. L'article 25 récrit en réalité l'article 14 de la loi Alur ; les mesures relatives aux ruptures de bail doivent être placées dans un article additionnel, sans quoi la nouvelle rédaction créerait de nouvelles contradictions.

Notre rédaction lève toute ambiguïté sur la détermination du bail, nouveau ou en cours, auquel s'appliquent les mesures nouvelles de la loi Alur, comme le dépôt de garantie, la prévention des expulsions, les délais de prescription, la division de l'immeuble en copropriétés, ou encore la délivrance des congés.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1396, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

**Mme Michelle Demessine.** – L'article 27 de la loi Alur prévoit l'allongement à trois ans du délai de paiement que le juge peut accorder au locataire de bonne foi. L'application de cette disposition aux baux en cours a été contestée, au motif que l'article 14 ne cite pas cette mesure parmi celles qui s'appliquent immédiatement. Selon un arrêt de la Cour de cassation, la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques nées antérieurement et non entièrement réalisées.

L'article 24 modifié s'applique donc bien aux baux en cours. Il y a une urgence sociale liée à la crise du logement ; le report dans le temps de cette mesure lui ferait perdre de son efficacité et entraînerait une inégalité de traitement entre locataires selon la date de signature du bail, dit la Cour. D'où cet amendement.

**Mme la présidente.** – Amendement n°1710, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission.

## Alinéa 38

Rédiger ainsi cet alinéa :

1° L'article 22 ainsi que l'article 24, dans sa rédaction résultant du présent article, de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée leur sont applicables ;

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Amendement de coordination.

Les amendements n°s 976 et 1396 sont moins clairs que la rédaction de la commission spéciale : avis défavorable.

**Mme Carole Delga,** *secrétaire d'État.* – Avis défavorable, cette rédaction est en effet peu claire. Avis favorable à l'amendement n°710.

*Les amendements identiques  
n°s 976 et 1396 ne sont pas adoptés.*

*L'amendement n°1710 est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1709, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission.

Après l'alinéa 35

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

9° Au dernier alinéa du I, à l'avant-dernier alinéa du III, au V, et à la seconde phrase du premier alinéa du VIII de l'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, les mots : « neuvième à dix-neuvième » sont remplacés par les mots : « treizième à vingt-troisième ».

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Amendement de coordination.

**Mme Carole Delga,** *secrétaire d'État.* – Favorable.

*L'amendement n°1709 est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1708, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission.

## Alinéa 41

Supprimer cet alinéa.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Amendement de cohérence juridique. Il est en effet préférable de ne pas appliquer aux baux en cours les dispositions relatives à la colocation, et en particulier celles qui concernent l'engagement contractuel des colocataires sortants.

Le présent amendement ne devrait pas avoir pas de conséquence particulière pour les conjoints ou les personnes unies par un Pacs, qui relèvent d'un régime de solidarité d'ordre public prévu par l'article 1751 du code civil. La qualité de parent et de conjoint s'accompagne bien entendu d'obligations juridiques plus puissantes que celles de simple colocataire.

**Mme la présidente.** – Amendement n°248 rectifié, présenté par MM. Mézard, Bertrand, Arnell, Castelli, Collin, Esnol et Fortassin, Mmes Laborde et Malherbe et MM. Requier et Collombat.

Alinéa 41

Remplacer la référence :

2°

par la référence :

3°

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement étend le mécanisme de prorogation de bail aux baux en cours.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°398, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Je préfère l'amendement de la commission spéciale... Défavorable aux autres.

**Mme Carole Delga,** *secrétaire d'État.* – L'amendement du Gouvernement adopté en commission spéciale écartait les baux en cours de ces nouvelles règles : retrait de l'amendement n°1708, avis favorable aux amendements identiques n°248 rectifié et 398.

*L'amendement n°1708 est adopté.*

*Les amendements identiques n°248 rectifié et 398 n'ont plus d'objet.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1392, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« Chapitre VI

« Permis de mise en copropriété

« Art. L. 636-1. – Toute division par lots d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation doit faire l'objet d'un permis de mise en copropriété.

« Art. L. 636-2. – Le permis de mise en copropriété est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'État. Il est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque

renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

« Pour l'instruction des documents visés au présent chapitre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

« Art. L. 636-3. – Toute demande de permis de mise en copropriété est déposée à la mairie. Dans les cas où la commune a délégué ses compétences à un établissement public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de l'établissement public compétent dans la semaine qui suit le dépôt.

« Art. L. 636-4. – Toute personne souhaitant obtenir un permis de mise en copropriété doit assortir sa demande d'un dossier présentant l'état de l'immeuble au regard de normes techniques et environnementales définies par décret ainsi que les contrats de location des logements loués.

« Art. L. 636-5. – Ce permis de diviser ne sera délivré, qu'après examen de la conformité technique, actuelle ou prévisible, de l'immeuble et des lots divisés, avec des normes minimales d'habitabilité. Dans la ou les zones géographiques où la situation résidentielle provoquée par l'évolution et le niveau anormal du marché porte atteinte à la mixité sociale, ce permis de diviser ne sera délivré qu'en tenant compte des engagements souscrits dans un dossier locatif, permettant de garantir la pérennité de la situation locative des locataires ou occupants habitant l'immeuble et, de maintenir la fonction locative existante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article.

« Art. L. 636-6. – Préalablement à la délivrance du permis de mise en copropriété, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis des organisations représentatives des locataires et des organisations représentatives des bailleurs concernés.

« Art. L. 636-7. – L'autorité compétente peut refuser de délivrer le permis de mise en copropriété si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété de l'immeuble va à l'encontre des objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposent pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

« Art. L. 636-8. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. »

**Mme Laurence Cohen.** – Cet amendement instaure un permis de mise en copropriété afin de renforcer la protection du locataire en cas de congé-vente. Il ne s'agit pas de remettre en cause le droit de propriété mais la spéculation immobilière. Position

partagée naguère par l'ensemble de la gauche...  
(*M. Pierre-Yves Collombat s'exclame*)

L'amendement agit sur la cause de l'inflation immobilière qu'est la spéculation, et non uniquement sur ses effets qu'est la baisse du pouvoir d'achat. Les marchands de biens piétinent les droits des locataires. Les élus locaux doivent pouvoir s'opposer aux ventes par lots. C'est de la responsabilité publique d'éviter les dérèglements du marché du logement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *co-rapporteuse*. – Ne vous en déplaise, cet amendement, qui s'applique sur tout le territoire, porte bien atteinte au droit de propriété. Depuis la loi Alur, des dispositions existent déjà pour vérifier que des conditions minimales d'habitabilité sont réunies. Avis défavorable.

**Mme Carole Delga**, *secrétaire d'État*. – L'article 75 de la loi Alur préconisait une réflexion sur le sujet. Avis défavorable, en attendant son résultat.

*L'amendement n°1392 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°1385, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le dernier alinéa de l'article 1115 du code général des impôts est ainsi rédigé :

« L'exonération des droits et taxes de mutation n'est pas applicable aux reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. »

**M. Thierry Foucaud**. – Cet amendement revient sur un avantage fiscal plus qu'anormal en période de tension sur le marché du logement. Les opérations de vente à la découpe ne sont plus le fait de bailleurs mais d'opérateurs financiers. Cela fait plus de dix ans que nous alertons sur les risques que fait courir cette financiarisation du marché du logement. Ces ventes à la découpe ne favorisent pas la mixité sociale, au contraire, puisque les locataires se retrouvent repoussés en périphérie. Nous revenons donc sur une exonération scandaleuse.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *co-rapporteuse*. – Gare aux effets pervers : cette mesure pourrait entraver des opérations de rénovation.

**Mme Carole Delga**, *secrétaire d'État*. – Ce régime de faveur est strictement encadré. Votre amendement renforcerait la rétention foncière, que nous voulons éviter. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Thierry Foucaud**. – Je le maintiens. La découpe profite à la financiarisation, pas au logement.

J'insiste auprès de mes collègues socialistes et écologistes.

*L'amendement n°1385 n'est pas adopté.*

*L'article 25, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente**. – Amendement n°1386, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 101 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est abrogé.

**M. Patrick Abate**. – Cet amendement supprime l'article 101 de la loi du 25 mars 2009, qui crée à titre expérimental le statut de résident temporaire.

C'est le *must* de la dérégulation, l'Uber-Pop du logement, la possibilité d'expulser l'occupant pendant la trêve hivernale des expulsions, sans relogement, obligation de surveiller des locaux vacants et de payer néanmoins un loyer. C'est une forme de travail dissimulé, faisant concurrence déloyale aux entreprises de gardiennage, et cela crée une insécurité juridique majeure pour les résidents temporaires qui occupent les locaux.

C'est une entreprise d'origine néerlandaise nommée Camelot qui en était au départ porteur. Elle offrait ses services pour protéger les bâtiments, provisoirement vacants, exposés à des risques tels que le squat, le vandalisme, le vol ou la dégradation naturelle.

Je vous invite à regarder sur internet les conditions d'accès : il faut être non-fumeur, fournir un certificat médical, être originaire de l'Union européenne, autant de critères qui vont à l'encontre de tous les principes du droit du travail.

Je serais surpris que le Sénat ne vote pas à l'unanimité l'abrogation de ce statut moyenâgeux.  
(*Applaudissements sur les bancs CRC*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *co-rapporteuse*. – Le dispositif avait été instauré de manière expérimentale et prolongé jusqu'en 2018 par la loi Alur. Il fait l'objet de contrôles réguliers : avis défavorable.

**Mme Carole Delga**, *secrétaire d'État*. – Le bilan de ce dispositif est globalement positif, d'où sa prolongation. Avis défavorable.

**M. Patrick Abate**. – Un bilan biennuel est censé être réalisé. Où est le caractère positif de ce dispositif ? Un gardiennage de bâtiments auparavant squattés ? Certes, mais ce ne peut être une réponse au problème du logement ; c'est au mieux un service

rendu dans le cadre d'un contrat de travail. Je cherche les effets positifs...

*L'amendement n°1386 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°418 n'est pas défendu, non plus que les amendements n°s 589, 593 et 600.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1457 rectifié, présenté par M. Delattre, Mme Imbert, MM. Carle, Laufoaulu, Vasselle, Mouiller, J. Gautier, Portelli, D. Laurent, Bouchet, Milon et Calvet, Mme Mélot, MM. G. Bailly, Pierre, Mandelli et Laménie, Mme Gruny, MM. Houel et Perrin, Mme Primas et MM. P. Leroy, Leleux, Cardoux et Trillard.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le V de l'article 156 *bis* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« V. – Le bénéfice des dispositions de l'article 156 propres aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine en application de l'article L. 143-2 du code du patrimoine, n'est pas ouvert aux immeubles ayant fait l'objet d'une division à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 sauf si :

« 1° Cette division fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du budget, après avis du ministre chargé de la culture, lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de classement, en tout ou en partie, au titre des monuments historiques, d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou de la délivrance du label de la Fondation du patrimoine en application de l'article L. 143-2 du code du patrimoine, au moins douze mois avant la demande d'agrément ;

« 2° Le bénéfice est affecté, dans les deux ans qui suivent la demande d'agrément mentionnée au 1° du présent article, à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables portées à la connaissance de l'administration fiscale.

« Les immeubles ou fractions d'immeubles destinés à une exploitation à caractère commercial ou professionnel ne sont pas considérés comme affectés à l'habitation. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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. Philippe Mouiller.** – La réforme de 2009 avait assaini le régime fiscal des monuments historiques et posé les bases d'un équilibre vertueux.

L'article 90 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2014 a modifié ce dispositif de soutien afin de recentrer le bénéfice de la déduction des déficits sur le revenu global sur des projets

immobiliers clairement identifiables et principalement orientés vers la réhabilitation ou la construction de logement.

Cela a eu des effets désastreux : deux tiers des monuments historiques en copropriété ont été exclus du bénéfice fiscal, immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou ressortant de la Fondation du patrimoine.

Cet amendement rétablit la possibilité de diviser les immeubles inscrits et labellisés dans le cadre de projets destinés à la réhabilitation ou la création de logements, sous agrément ministériel.

Au regard du contexte actuel de baisse des dotations et de crise du logement, il convient de faciliter ces cessions.

**Mme la présidente.** – Amendement n°968 rectifié, présenté par MM. Guené, Baroin, Milon, Calvet, Commeinhes, B. Fournier, Leleux et Legendre, Mmes Des Esgaulx et Deseyne, MM. Trillard, Danesi et de Legge, Mme Deromedi, MM. Bignon et Lefèvre, Mme Lamure et MM. de Montgolfier, Pierre, Béchu, J.C. Leroy, Doligé, Sido, Paul, Charon, Vasselle, Longuet, Laménie, César et de Nicolaÿ.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La première phrase du V de l'article 156 *bis* du code général des impôts est ainsi modifiée :

a) Après les mots : « arrêté de classement », sont insérés les mots : « ou d'une inscription » ;

b) Après les mots : « monuments historiques », sont insérés les mots : « ou de la délivrance du label de la Fondation du patrimoine en application de l'article L. 143-2 du code du patrimoine, ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**M. Charles Guené.** – Cet amendement est analogue. Il intéresse beaucoup les collectivités territoriales car il pourrait être source d'investissement et de création de logements dans les anciennes casernes, les gares, les hospices, etc.

Le système mis en place, loin de générer des économies, dégrade la situation budgétaire des propriétaires publics.

*L'amendement n°419 n'est pas défendu.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Avis favorable à l'amendement n°968 rectifié, plus abouti, qui enverra un signal positif au secteur du bâtiment et générera des projets dans les territoires. Retrait de l'amendement n°1457 à son profit ?

**Mme Carole Delga,** *secrétaire d'État.* – Je ne suis pas favorable à cette proposition. La loi de finances

rectificative de 2014 a clarifié les critères d'octroi de l'agrément, donc amélioré la visibilité sur les projets en cours. Elle a également réorienté le dispositif fiscal.

En 2013-2014, moins de vingt demandes d'agrément ont été déposées, sur 46 000 immeubles protégés. On ne peut guère parler de bouleversement...

Votre amendement va au-delà d'un simple retour au droit antérieur : des monuments seraient agréés sur le seul critère de création de logement, sans qu'il soit tenu compte des charges d'entretien.

*L'amendement n°1457 est retiré.*

**M. Charles Guené.** – Il y a aussi un intérêt financier pour l'État car les bâtiments restent une charge pour leurs propriétaires.

L'investissement des collectivités territoriales permettra de développer la construction, de limiter les frais d'entretien et entraînera des recettes de taxe d'habitation et de taxe foncière. Dans un contexte budgétaire contraint, ce n'est pas négligeable.

*L'amendement n°968 rectifié est adopté.*

*(On s'en réjouit sur les bancs UMP)*

**Mme la présidente.** – Amendement n°133 rectifié bis, présenté par MM. de Montgolfier, Revet, Husson et Perrin, Mme Deseyne, MM. Saugey, de Nicolaÿ, Longuet, Pierre, Paul, Karoutchi, Calvet, Raison et Commeinhes, Mme Des Esgaulx, M. César, Mme Lopez, MM. Leleux et Legendre, Mmes Deromedi, Micouleau, Gruny et Duchêne, MM. Doligé, Mandelli et Bignon, Mme Imbert, MM. B. Fournier, Lefèvre, Darnaud, Morisset, Genest, Charon et Milon, Mme Lamure, MM. Gremillet, Laménie, Grand, Houpert et Grosdidier et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I.- L'article 244 *quater* C du code général des impôts est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Le crédit d'impôt prévu au I est applicable aux propriétaires de monuments historiques classés ou inscrits relevant du régime fiscal prévu au 3° du I et au 1° *ter* du II de l'article 156. »

II.- Les dispositions du I ne s'appliquent qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

III - La perte de recettes résultant pour l'État des I et II 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. Charles Revet.** – Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi, mis en place fin 2012, avait pour but de baisser le coût de la masse salariale afin que les entreprises financent l'amélioration de leur compétitivité et réinvestissent dans de nouveaux projets.

Les propriétaires gestionnaires de monuments historiques, qui détiennent 50 % du patrimoine protégé national, sont des acteurs de premier ordre de la filière tourisme et concourent de manière significative à la croissance.

Amenés à embaucher du personnel qualifié, ils doivent pouvoir bénéficier de ce crédit d'impôt afin de développer l'emploi, bien que n'étant pas des entreprises.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – L'élargissement du dispositif prévu à l'article 156 du code général des impôts permettra à ces personnes de remplir leurs missions sans recourir au CICE : retrait ?

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État.** – Avis défavorable. Le CICE ne s'adresse qu'aux entreprises.

*L'amendement n°133 rectifié bis est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1502, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts est ainsi modifiée :

1° Le 2° de l'article 1<sup>er</sup> est complété par les mots : « et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques nécessaires à la réalisation de ces missions » ;

2° Après le premier alinéa de l'article 2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les travaux prévus au 2° de l'article 1<sup>er</sup> sont ouverts à la concurrence et peuvent, à ce titre, être réalisés notamment par des géomètres experts ou des géomètres topographes. »

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État.** – Cet amendement clarifie la définition des activités pouvant être confiées aux géomètres topographes afin d'instaurer davantage de concurrence pour ces activités qui, légalement, ne relèvent pas du seul monopole des géomètres experts.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Les collectivités territoriales ont besoin de clarté et d'outils d'optimisation de la dépense publique. La commission spéciale a émis un avis favorable à cet amendement. Pour autant, la profession de géomètres experts n'a pas été consultée, contrairement aux usagers. À titre personnel, je souhaiterais avoir la garantie que les professionnels ont été associés à cette proposition.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Il y a peu, nous venait chaque année de l'Assemblée nationale une loi de simplification et de clarification du droit, les fameuses lois Warsmann, gros catalogue du type *Le chasseur français*. (*Sourires*) Il y a un problème de

frontière entre géomètres experts et géomètres topographes. La concertation semblait être en cours avec la profession, sous l'égide de la crise du logement, et voilà que la loi Macron vient tout remettre en cause... De deux choses l'une : soit ces professions font le même métier, soit il y a deux métiers différents, les géomètres experts ayant une compétence spécifique en matière d'appréciation de la propriété.

Que clarifie cette clarification ? (*Sourires*) Je crains qu'elle n'introduise des difficultés là où il n'y en a pas. Laissons le temps faire son œuvre et la concertation progresser au ministère. Ce texte est censé libérer l'économie : organiser la confusion entre les deux professions n'y contribuera pas.

**M. Charles Revet.** – Les choses sont confuses en effet, ces deux professions sont-elles identiques ou non ? Les conditions du rapprochement de leurs formations respectives avaient déjà été réunies. Faute de précisions, nous ne pouvons voter cet amendement.

**M. Bruno Retailleau.** – Je n'ai jamais entendu un seul élu mentionner une difficulté à travailler avec ces professionnels. Une concertation a lieu, laissons la prospérer. Nous ne voterons pas cet amendement du Gouvernement.

**M. Patrick Chaize.** – Cette démarche législative piétine la négociation en cours, c'est regrettable. Nous sommes en outre loin de l'objet de cette loi de soutien à la croissance.

**M. Patrick Abate.** – Même chose que pour les notaires : la profession, certes réglementée, n'a aucun problème particulier ; les élus locaux en sont satisfaits, les recrutements vont bon train, les écoles, publiques et privées, de formation, sises à Strasbourg, au Mans et à Paris, sont prêtes à accueillir encore davantage d'étudiants, l'accès à la profession n'est guère plus contraignant dans le cas des géomètres experts que des géomètres topographes... Bref, on ne voit pas ce que va apporter cette proposition, qui semble stigmatiser certaines professions, alors que le nombre des contentieux est infinitésimal.

**M. Daniel Chasseing.** – Une précision : les géomètres experts sont des ingénieurs formés en outre au droit, contrairement, semble-t-il, aux géomètres topographes. Une concertation est en cours : attendons. Je ne voterai pas cet amendement.

**M. Henri Tandonnet.** – Je croyais qu'on en avait fini avec les professions réglementées... Je ne vois pas en quoi cet amendement améliorerait la sécurité juridique des transactions.

Cet article fait de la publicité pour les géomètres topographes mais ne clarifie pas grand-chose. (*Mme Nicole Bricq s'impatiente*)

**M. Éric Doligé.** – S'il y a amendement, c'est qu'il y a une raison : s'agit-il de tirer une partie de la profession vers le haut, ou une autre vers le bas ? Je

constate que l'on a plutôt tendance, en général, à niveler vers le bas : qu'en est-il, en l'occurrence ?

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État.** – Madame la rapporteure, la ministre du logement a engagé une concertation globale, qui porte sur plusieurs sujets intéressant cette profession.

M. Revet fait référence à un amendement relatif à la formation, auquel nous sommes défavorables ; nous avons pour seul objectif de tirer toute la profession vers le haut.

**M. Jacques Mézard.** – J'attendais les explications de la ministre avant de me prononcer... Après les avoir entendues, je ne suis guère éclairé... (*Sourires*)

Les géomètres topographes concurrenceraient les géomètres experts sur une partie de leurs missions. S'il s'agit d'aligner toute le monde vers le bas, dites-le ! Cela abaissera-t-il les coûts ? Qu'en pense l'ordre des géomètres experts ? Ne s'agit-il que de faire plaisir aux géomètres topographes ? Les géomètres experts ont fait des études, ils détiennent des compétences. (*Approbatons sur les bancs UMP*)

*L'amendement n°1502 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°927 est retiré.*

## ARTICLE 25 BIS A

**M. Michel Le Scouarnec.** – Cet article concerne la participation des employeurs à l'effort de construction dans notre pays, qui s'élève à 3,3 milliards d'euros.

Dans le contexte actuel de désengagement de l'État, les aides à la pierre diminuent, le 1 % logement également. Nous regrettons le renoncement à plusieurs mesures de la loi Alur et proposons de revenir à un véritable 1 %, qui apporterait un bol d'oxygène indispensable et permettrait de retrouver les 30 000 emplois perdus dans le bâtiment.

Nous devons favoriser la diversité de l'offre, donc le logement social et le logement intermédiaire, même si nous savons que le 1 % logement ne peut pas tout. La logique libérale ne permettra pas d'atteindre l'objectif des 500 000 logements construits.

*L'article 25 bis A est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**Mme la présidente.** – Amendement n°1373, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Après l'article 25 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 31 décembre 2015, un rapport sur la possibilité de l'instauration d'un moratoire sur les loyers dans le secteur public.

**M. Jean-Pierre Bosino.** – Alors que le projet de loi promeut les logements intermédiaires, nous pensons

qu'il faut avant tout lutter contre la hausse démesurée des loyers, et donc déclarer le gel des loyers dans le secteur public.

Le logement est devenu le premier poste de dépenses des ménages, notamment populaires, qui y consacrent près de 30 % de leurs ressources. Si l'on veut vraiment favoriser l'emploi, la croissance et le pouvoir d'achat, il faut se pencher sur ce problème.

Dans le secteur public social, de nombreux organismes ont augmenté les loyers ; un moratoire serait un signal fort pour les ménages modestes. Ce serait également l'occasion d'organiser une plus large concertation entre État, locataires et organismes bailleurs.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *co-rapporteuse*. – Avis défavorable à tout nouveau rapport.

**Mme Carole Delga**, *secrétaire d'État*. – Même avis.

*L'amendement n°1373 n'est pas adopté.*

*L'article 254 bis BA est adopté.*

#### **ARTICLE 25 BIS B**

**Mme Michelle Demessine**. – Cet article concerne la gestion locative. La plupart des organismes HLM bénéficient d'un contingent de réservations, aux mains des préfets. Les organismes collecteurs de la participation se voient aussi attribuer un pourcentage de logements réservés.

Cet article soulève un vrai problème : pour tout logement vacant, le réservataire n'est pas toujours à même de présenter un candidat dans des délais raisonnables. La rentabilité des investissements immobiliers prime désormais sur le besoin de logement des familles.

Au-delà de la faculté laissée aux organismes bailleurs de présenter des candidats pour pallier les vacances, considérons la possibilité de conventionner afin d'apporter des solutions acceptables pour tous en matière d'exercice du droit au logement.

Nous voterons cet article.

*L'article 25 bis B est adopté.*

#### **ARTICLE 25 BIS C (Supprimé)**

**Mme la présidente**. – Amendement n°1079, présenté par M. Vergès et les membres du groupe CRC.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

L'article L. 221-5 du code monétaire et financier est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Une quote-part du fonds d'épargne est consacrée pour financer les prêts au bénéfice du logement social dans les départements et régions d'outre-mer. » ;

2° Au troisième alinéa, la référence : « deux premiers » est remplacée par la référence : « trois premiers ».

**M. Michel Billout**. – Je défends cet amendement cher à M. Vergès. (*Exclamations à droite*) En outre-mer, ce sont 30 000 logements supplémentaires qui sont nécessaires, dont 10 000 logements sociaux. À La Réunion, 22 000 logements sont en attente de rénovation ; 8 000 logements devraient y être construits pour répondre aux besoins. Or, plus de 80 % des 3 350 logements sociaux prévus ne peuvent être loués, pour des raisons purement administratives.

Les emplois du secteur fondent ; c'est une véritable hécatombe. L'équilibre des financements est remis en cause. Le Gouvernement annonce que le plan logement outre-mer sera bientôt opérationnel ; nous en prenons acte. Mais sera-t-il suffisant ? Nous préférons diversifier les sources de financement en prévoyant qu'une part de la collecte des livrets d'épargne défiscalisés soit utilisée pour la construction de logements dans ces territoires.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *co-rapporteuse*. – Avis défavorable. Les prêts de la Caisse des dépôts et consignations ne sont pas limités à la métropole.

**Mme Carole Delga**, *secrétaire d'État*. – Même avis.

*L'amendement n°1079 n'est pas adopté.*

*L'article 25 bis C demeure supprimé.*

*L'article 25 bis D est adopté.*

#### **ARTICLE 25 BIS E**

**Mme la présidente**. – Amendement n°1530, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 1

Remplacer cet alinéa par quatre alinéas ainsi rédigés :

I. – L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de

l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. » ;

2° Le quatrième alinéa est supprimé.

**Mme Carole Delga, secrétaire d'État.** – Cet amendement maintient le caractère obligatoire de la mise en concurrence du syndic sortant. L'assemblée générale des copropriétaires peut décider d'y déroger s'ils sont satisfaits de la prestation de leur syndic, sous certaines conditions.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – La formule proposée apparaît équilibrée, mais le dispositif reste complexe : avis favorable, en espérant néanmoins qu'il sera clarifié d'ici la CMP, ou que seront apportés des éléments de faisabilité technique.

*L'amendement n°1530 est adopté.*

*L'article 25 bis E, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente.** – Amendement n°309 rectifié, présenté par Mme Lienemann.

Après l'article 25 bis E

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le IV de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est ainsi modifiée :

- les mots : « et autorisation » sont remplacés par les mots : « puis accord » ;

- après le mot : « département, », sont insérés les mots : « qui s'assure que l'organisation projetée pour la gestion des équipements et biens à usage collectif n'est pas de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'occupation, » ;

- après les mots : « sur dalle », sont insérés les mots : « ou imbriqués » ;

b) Après la première phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« Le maire et le représentant de l'État sont saisis par un courrier exposant les motifs de la division en volumes ainsi que les principes de l'organisation qui sera mise en place après la scission de la copropriété pour la gestion des éléments d'équipements et biens à usage collectif ou d'intérêt général. Si le maire ne se prononce pas dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable. » ;

c) À la dernière phrase, les mots : « son avis est réputé favorable » sont remplacés par les mots : « son silence vaut accord » ;

2° Le troisième alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « entretien », sont insérés les mots : « , et le cas échéant la propriété et la valorisation » ;

b) Après le mot : « équipements », sont insérés les mots : « et biens » ;

c) Après le mot : « collectif », sont insérés les mots : « ou d'intérêt général » ;

3° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette décision peut prévoir l'adhésion obligatoire à l'union de syndicats des propriétaires de volumes et syndicats issus de la division. »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les copropriétés gigantesques posent des problèmes de subdivisions par lots. Cet amendement rend une telle opération plus simple. Son adoption permettra aux ensembles immobiliers complexes d'engager des travaux de rénovation, de remise aux normes, notamment énergétique, ainsi que de constructions de logements notamment sociaux et de création de surfaces commerciales.

Pour ne pas ralentir les opérations de restructuration de ces ensembles immobiliers tout en s'assurant que la restructuration aboutira à un ensemble immobilier dont la gestion sera cohérente et l'entretien des équipements collectifs ne posera pas de problème de sécurité, le maire donnera son avis et le préfet son accord, soumis au principe « silence vaut acceptation ».

Il est précisé que la division en volumes peut concerner un ensemble immobilier complexe comportant plusieurs bâtiments distincts sur dalle ou imbriqués.

Enfin, afin d'assurer une bonne gestion des éléments d'équipements communs, à usage collectif ou d'intérêt général, comme cela était le cas dans la copropriété d'origine, l'amendement prévoit que l'adhésion à l'Union de syndicats, organisme de gestion des équipements communs, pourra être rendue obligatoire. Il précise également les missions de l'Union de syndicats.

Bref, il s'agit d'organiser les choses pour éviter qu'il n'y ait un vide. L'amendement est technique mais la situation est compliquée ! (*Sourires*) Je pense en particulier aux centres commerciaux construits sur des dalles, dont la rénovation représente un chantier de grande ampleur.

**M. François Pillet, co-rapporteur de la commission spéciale.** – L'amendement est très technique, en effet. Il modifie substantiellement une procédure déjà complexe. Cela ne peut se faire par un amendement de séance, sans évaluation de l'impact. L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 autorise d'ores et déjà la division en volume pour des bâtiments imbriqués, me semble-t-il. La loi Alur a déjà assoupli la procédure, n'allons pas plus loin pour le moment. En outre, certaines des précisions proposées ne relèvent pas du domaine législatif ou sont déjà satisfaites. Enfin, la



complexité de l'amendement, qui introduit de nouvelles notions telles que « bien à usage collectif » nuit à sa lisibilité... Avis défavorable.

**Mme Carole Delga**, *secrétaire d'État*. – Avis favorable. La situation est très complexe, en effet, et concerne notamment des ensembles immobiliers dans des quartiers prioritaires de politique de la ville, qui ont périçité au fil des ans. L'amendement propose une procédure équilibrée et lèvera des difficultés de gestion, notamment sur des problèmes de sécurité ou d'ordre public.

**M. Yves Pozzo di Borgo**. – Parisien, je vote pour !

*L'amendement n°309 rectifié  
n'est pas adopté.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°401 rectifié, présenté par Mme Tasca et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 25 bis E

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° À la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « les copropriétaires opposants ou défaillants » sont remplacés par les mots : « un minimum de 10 % de tous les copropriétaires, en nombre, » ;

2° À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « un copropriétaire » sont remplacés par les mots : « au moins 10% de tous les copropriétaires, en nombre, ».

**M. Yannick Vaugrenard**. – L'article 43 de la loi de juillet 1965 sur les copropriétés autorise un opposant ou un défaillant à remettre en cause une décision prise par une majorité de copropriétaires -je devrais dire à l'unanimité moins une voix... C'est acceptable dans le cas d'une copropriété moyenne de dix à douze lots mais au-delà de cent lots, l'opposant unique se trouve dans une position de force exorbitante.

Cet amendement précise que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales sont introduites par un minimum de 10 % des copropriétaires.

**M. François Pillet**, *co-rapporteur*. – L'amendement ne tient pas compte des tantièmes : un propriétaire possédant 70 % des tantièmes ne pourrait pas engager d'action. On voit bien l'objectif de l'amendement, qui vise à empêcher les procédures abusives, mais il se heurte au principe constitutionnel d'accès de tout citoyen au juge. Réunir 10 % des copropriétaires poserait en outre des difficultés dans les petites copropriétés. Avis défavorable à cet amendement anticonstitutionnel et anticonventionnel. J'ajoute que les actions abusives ou dilatoires sont sanctionnées d'une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 euros.

**M. Emmanuel Macron**, *ministre*. – Avis défavorable. Le système est déjà encadré par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. C'est le juge qui apprécie souverainement la recevabilité d'une contestation. Votre amendement va trop loin pour être juridiquement recevable. Retrait, sinon rejet.

**M. Jacques Mézard**. – Je ne peux pas voter cet amendement qui porte atteinte au droit de propriété, ce qui le rend inconstitutionnel. On ne peut empêcher un copropriétaire de défendre ses droits au motif que la copropriété est importante, alors qu'il peut être victime d'un abus de majorité.

**Mme Annie Guillemot**. – Il y a un grand problème, notamment dans des copropriétés dégradées : il suffit parfois d'une contestation pour que la situation soit bloquée, et ce pendant des années.

**M. Yannick Vaugrenard**. – Je comprends les arguments juridiques qui m'ont été opposés. Il faut travailler plus avant, car le problème est réel.

*L'amendement n°401 rectifié est retiré.*

*L'article 25 bis F est adopté,  
ainsi que les articles 25 bis, 25 ter,  
25 quater et 25 quinquies.*

## ARTICLE 25 SEXIES

**M. Michel Le Scouarnec**. – Encore une ordonnance, cette fois pour créer un bail réel solidaire de longue durée, destiné notamment aux étudiants. Dans les grandes villes universitaires, l'accès au logement étudiant est un véritable problème. Le maintien de la demi-part fiscale et des APL a rassuré, la loi Alur a supprimé la garantie Locapass et réduit le montant de la caution de deux à un mois -mais les bailleurs exigent une garantie parentale de plus en plus importante, jusqu'à cinq fois le loyer ! Avec un loyer moyen à Paris de 709 euros, les parents doivent gagner au moins 3 500 euros par mois... Il est temps d'agir et d'augmenter le nombre de résidences étudiantes car la GRL est une solution insuffisante. Le bail réel solidaire pourrait également être une réponse adaptée au problème du logement des saisonniers, qui concerne entre 1,5 et 2 millions de personnes.

*L'article 25 sexies est adopté.*

## ARTICLE 25 SEPTIES

**Mme la présidente**. – Amendement n°210 rectifié, présenté par MM. Mézard, Bertrand, Arnell, Barbier, Castelli, Collin, Esnolet et Fortassin, Mmes Laborde et Malherbe et M. Requier.

Supprimer cet article.

**M. Jacques Mézard**. – Cet article prévoit l'obligation d'annexer au contrat de vente, en faveur de l'acquéreur d'un bien immobilier construit dans les dix ans précédant celle-ci, un modèle type d'attestation d'assurance de l'entreprise ayant participé à la construction de l'ouvrage ; il s'agit de pallier les

difficultés d'identification, en cas de sinistre, de l'assureur de l'entrepreneur ayant participé à la construction de l'ouvrage.

Cela représenterait une charge supplémentaire pour les entreprises, notamment pour les plus petites, et va à l'encontre des objectifs de simplification de la vie des entreprises. Les personnes immatriculées au répertoire des métiers ou au registre des entreprises relevant du secteur de l'artisanat ainsi que les entrepreneurs relevant du régime prévu à l'article L. 133-6-8 du code de la sécurité sociale indiquent déjà, sur leurs devis et leurs factures, l'assurance professionnelle. Éternel débat entre simplification et défense du consommateur...

En France, les actes de ventes réalisés par nos excellents notaires sont de plus en plus épais...

**M. Charles Revet.** – Comme les projets de loi !

**M. Jacques Mézard.** – N'y ajoutons pas chaque année des pages et des pages... Combien de nos concitoyens les lisent intégralement ? Selon la commission spéciale, cet article est susceptible de consolider la confiance dans les professionnels de l'immobilier et de faciliter la reprise du marché. S'il suffisait de multiplier ces documents pour relancer la construction, cela se saurait...

*L'amendement n°376 rectifié ter  
n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°380 rectifié *bis*, présenté par Mme Lamure, MM. César, Houel, D. Laurent et G. Bailly, Mme Primas et MM. Laménié, Pierre et Lefèvre.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cette obligation représente en effet une charge administrative et financière supplémentaire pour les entreprises. Elle risque d'entraîner une multiplication de réclamations infondées, de compliquer la vie des entreprises plutôt que de la simplifier, d'alourdir leurs charges.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°648 rectifié *bis*, présenté par M. Tandonnet et les membres du groupe UDI-UC.

**M. Henri Tandonnet.** – C'est le même : la publicité figure déjà sur les factures et devis.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°856 rectifié *bis*, présenté par MM. Doligé et Cardoux, Mme Cayeux, MM. Charon et Commeinhes, Mme Garriaud-Maylam, MM. Grosdidier et Houel, Mme Hummel et MM. Kennel, de Legge, Mayet, Pointereau, D. Robert et Saugey.

**M. Éric Doligé.** – C'est le même amendement... Nous avons défendu -et voté- un amendement dans la même veine sur les artisans.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – La commission spéciale a estimé que ce dispositif était de nature à consolider la confiance dans les professionnels de l'immobilier, ce qui est un facteur pouvant faciliter la reprise du marché de la

construction. Mais il est vrai que nous ne disposons pas d'étude d'impact, ni d'évaluation des éventuels effets pervers. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – C'est un couple infernal, simplifier la vie des uns et sécuriser les autres... Vous avez raison, le texte introduit par l'Assemblée nationale crée de nouvelles contraintes pour les professionnels. Cela alourdit la procédure, c'est un fait, mais améliore la qualité de l'information du consommateur et avantage le professionnel le mieux disant en matière d'assurance. Par cohérence avec l'avis favorable du Gouvernement à l'Assemblée nationale, avis défavorable, ou retrait, sur votre amendement.

La lourdeur de la documentation attachée aux promesses et actes de vente découle de l'article 54 de la loi Alur. Le Gouvernement a été habilité, fin 2014, à préparer une ordonnance qui prévoit la dématérialisation de ces pièces.

**Mme la présidente.** – Amendement n°1555, présenté par le Gouvernement.

I. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) La première phrase du deuxième alinéa est complétée par les mots :

« , jointes aux devis et factures des professionnels assurés ».

II. – Alinéa 5

Remplacer les mots :

type d'attestation d'assurance

par les mots :

d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales

III. – Alinéa 6

Remplacer les mots :

l'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa doit y être annexée. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle type d'attestation d'assurance

par les mots :

mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence des assurances mentionnées au premier alinéa. L'attestation d'assurance mentionnée à l'alinéa précédent doit y être annexée

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – L'amendement n°1555 améliore l'information à disposition du consommateur en prévoyant d'annexer systématiquement les attestations d'assurance aux factures et devis des professionnels assurés. Il modifie également la référence à un modèle type d'attestation d'assurance décennale afin de prévoir la mise en place de mentions minimales obligatoires dans les attestations d'assurance.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 210 rectifié, 380 rectifié bis, 648 rectifié bis et 856 rectifié bis sont adoptés.*

*L'article 25 septies est supprimé.*

*Les amendements n<sup>os</sup> 1555, 514 rectifié et 548 rectifié deviennent sans objet.*

*L'article 25 octies est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup> 308 rectifié, présenté par Mme Lienemann.

Après l'article 25 octies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au e) de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, les mots : « dans lesquelles l'État détient la majorité du capital » sont remplacés par les mots : « contrôlées au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce par l'État, seul ou conjointement avec une autre personne publique ».

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Cet amendement permet aux opérations d'hébergement très social développées par Adoma de continuer à relever de la compétence d'urbanisme exercée par le maire au nom de l'État. L'opérateur public n'est en effet plus détenu majoritairement par l'État mais contrôlé conjointement par lui et la Caisse des dépôts.

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup> 249 rectifié bis, présenté par MM. Bertrand, Arnell, Castelli, Collin, Esnol et Fortassin, Mmes Laborde et Malherbe et MM. Requier et Mézard.

Après l'article 25 octies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au e) de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, les mots : « la majorité » sont remplacés par les mots : « au moins un tiers ».

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement tire les conséquences de la baisse de la part de l'État dans l'Adoma, anciennement Sonacotra.

L'article L. 422-2 du code de l'urbanisme prévoit que les autorisations d'urbanisme portant sur des logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital sont systématiquement délivrées par le maire au nom de l'État. Or la part de l'État dans le capital de cette société d'économie mixte pourra désormais être inférieure à 50 %, un seuil plancher étant néanmoins fixé à un tiers du capital.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n<sup>o</sup> 399, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Avis défavorable. L'hébergement

d'urgence est une compétence de l'État. On sait que les collectivités territoriales rechignent parfois à accueillir ces constructions mais on peut aussi comprendre ceux qui estiment que c'est au maire de délivrer les permis de construire.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – L'État n'étant plus majoritaire dans Adoma, ces amendements permettent de continuer à faire fonctionner le système en donnant compétence au préfet. Ce sont des amendements de clarification, me semble-t-il. Avis favorable.

*L'amendement n<sup>o</sup> 308 rectifié n'est pas adopté.*

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 249 rectifié bis et 399 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup> 251 rectifié bis, présenté par MM. Bertrand, Arnell, Castelli, Collin, Esnol et Fortassin, Mmes Laborde et Malherbe et MM. Requier, Mézard et Collombat.

Après l'article 25 octies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les communes qui ne font pas l'objet d'un constat de carence, dans le cadre d'un programme de construction de logements sociaux, dans les conditions fixées au présent article, une décote est possible pour la part du programme dont l'objet est la construction d'équipements publics destinés en tout ou partie aux occupants de ces logements. La décote ainsi consentie est alignée sur la décote allouée pour la part du programme consacrée aux logements sociaux. Les modalités d'application du présent alinéa et la liste des équipements publics concernés sont fixées par décret en Conseil d'État. » ;

2° Le dernier alinéa du II est supprimé.

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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. Jacques Mézard.** – La crise du logement appelle des décisions volontaristes. L'État a un rôle à jouer en cédant des terrains qu'il possède pour la construction de logements.

Cet amendement élargit le champ de la décote instaurée par la loi du 18 janvier 2013 aux équipements publics, quelle que soit la situation des terrains concernés par le programme. Il raccourcit aussi les délais d'instruction.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n<sup>o</sup> 1504, présenté par le Gouvernement.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Je retire l'amendement du Gouvernement pour donner un avis favorable à celui de M. Mézard. Il s'agit en réalité

d'une correction de la loi de janvier 2013 pour clarifier et compléter le dispositif actuel en matière de décote. Je lève le gage de l'amendement n°251 rectifié *bis*.

*L'amendement n°1504 est retiré.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *co-rapporteuse*. – Avis favorable à une telle réforme, que Thierry Repentin appelait de ses vœux en janvier dernier. L'absence de constat de carence de la commune est maintenue, ainsi que le renvoi au décret pour définir les équipements publics concernés ; c'est bien.

*L'amendement n°251 rectifié ter est adopté ; l'article additionnel est inséré.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°986 rectifié, présenté par M. Delattre, Mme Imbert, MM. Carle, de Nicolaÿ, Laufoaulu, Vasselle, Mouiller, J. Gautier, D. Laurent et Mayet, Mme Micouleau, MM. Bouchet, Bignon, Milon et Calvet, Mme Mélot, MM. G. Bailly, Pierre et Doligé, Mme Troendlé, M. Laménié, Mmes Gruny et Duchêne et MM. Houel, Perrin, Leleux, Trillard et Malhuret.

Après l'article 25 *octies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 1er janvier 2016, un rapport relatif à la création d'un organisme chargé de centraliser l'intégralité des contrats d'assurance garantissant la responsabilité civile décennale, obligatoire en vertu de l'article L. 241-1 du code des assurances, souscrits par les professionnels réalisant des travaux de construction.

Ce rapport analyse également la possibilité, pour toute personne physique ou morale agissant en tant que maître d'ouvrage, au sens de l'article 1792 et suivants du code civil, de demander par lettre à l'organisme visé à l'alinéa précédent, à être informé de l'existence et du contenu du contrat d'assurance obligatoire visé à l'alinéa précédent, souscrit par le constructeur d'ouvrage et en vigueur au moment de l'ouverture du chantier, ou le maître d'œuvre, avec qui il est lié par un contrat de construction de maison individuelle.

**M. Philippe Mouiller**. – Nous demandons un rapport sur la création d'un fichier central des contrats d'assurance décennale, qui faciliterait l'identification de l'assureur de l'entrepreneur défaillant.

Les obligations prévues dans le code des assurances ne suffisent pas. L'article 22-2 de la loi Pinel du 18 juin 2014 impose simplement à l'entrepreneur d'indiquer, sur les devis et factures, l'assurance professionnelle souscrite au titre de son activité, sa couverture géographique et les coordonnées de l'assureur.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *co-rapporteuse*. – Demande de rapport : avis défavorable !

**M. Emmanuel Macron**, *ministre*. – Même avis !

*L'amendement n°986 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 25 nonies est adopté.*

## ARTICLE 25 DECIES

**Mme la présidente**. – Amendement n°1387, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

**M. Patrick Abate**. – La loi Alur a permis aux offices HLM, à titre expérimental et pendant cinq ans, de vendre à des acteurs privés des logements construits en accessoire à une opération principale de construction de logements sociaux. Et voilà que l'on étend le champ de cette mesure et qu'on la pérennise, sans disposer d'évaluation en matière de mixité sociale ni de retour sur la Vefa inversée. Et le caractère accessoire disparaît avec le plafond de 35 %. Selon une enquête de la CDC, ce mode de production est souvent plus onéreux. Bref, nous ne sommes guère enthousiastes...

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *co-rapporteuse*. – Avis défavorable. La commission spéciale soutient le mécanisme de la Vefa inversée, qui permet aux offices de contribuer plus activement à la production de logements sociaux dans un souci de mixité sociale. Ils peuvent en outre exercer un contrôle direct sur la qualité des logements produits.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. – Je veux convaincre nos collègues communistes. Aujourd'hui, les organismes HLM sont trop souvent obligés d'accompagner des opérations de promoteurs privés. Avec la Vefa inversée, on leur permet d'être aménageurs à l'occasion, en partenariat avec le privé. L'intervention dans le secteur marchand ne peut être qu'accessoire. Ne privons pas les offices HLM de cet outil, ils l'attendent tous.

**M. Marc Daunis**. – Un exemple que je viens de vivre en tant que maire. Pour une opération de 250 logements, la commune a le choix : soit recourir aux promoteurs privés habituels avec, sur le porte-bagages, le bailleur social qui n'a pas la maîtrise ; soit faire du bailleur social le pivot de l'opération avec la Vefa inversée.

**M. Patrick Abate**. – Ces lois qui touchent à tout ne nous donnent pas le temps de discuter du fond des sujets. En matière de logement, comme d'ailleurs de droit du travail, on touche pourtant à des questions importantes.

**M. Michel Le Scouarnec**. – La Vefa a été un tel succès, en période de crise du logement, que les bailleurs sociaux ont dû racheter les logements...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. – Il s'agit ici de la Vefa inversée, ce n'est pas la même chose.

**M. Michel Le Scouarnec**. – Nous faisons des opérations mixtes, il faut être réaliste. Je m'interroge...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Tout le mouvement HLM est favorable.

*L'amendement n°1387 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1389, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Les articles L. 443-7 à L. 443-15 et L. 443-15-2 à 443-15-2-3 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

**Mme Laurence Cohen.** – Cet amendement vise à maintenir le caractère locatif des logements HLM. Des habitations construites avec de l'argent public doivent être mises à la disposition d'une politique publique du logement, et non vendues à des personnes privées. Permettre la vente des HLM, c'est vendre un patrimoine commun, une richesse qui appartient aux habitants d'une ville. C'est une politique à courte vue...

**Mme la présidente.** – Amendement n°1707, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission.

Alinéa 2, première phrase

Remplacer les références :

L. 262-1 à L. 262-11

par les références :

L. 261-1 à L. 261-22

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Cet amendement corrige une référence de code car le dispositif ne s'applique pas en cas de vente d'immeuble à rénover.

**Mme la présidente.** – Amendement n°1390, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - L'article L. 443-7 du même code est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la commune sur laquelle se situent les logements fait l'objet d'un arrêté de carence, l'organisme ne peut procéder à la vente de logements sociaux. » ;

2° À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « consulte la commune d'implantation ainsi que » sont remplacés par les mots : « demande l'avis conforme de la commune d'implantation et consulte ».

**M. Jean-Pierre Bosino.** – La Vefa normale, ce n'est déjà pas toujours bon pour les organismes HLM ; la Vefa inversée, ce n'est guère mieux. Avec des aides à la pierre correctes, nous n'aurions pas besoin d'un tel dispositif... Si Vefa inversée il y a, nous précisons que la vente de logements sociaux ne peut s'opérer

dans les villes qui font l'objet d'un arrêté de carence ; d'autre part que l'avis de la commune est obligatoire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – La vente de logements sociaux permet d'une part à des locataires sociaux de devenir propriétaires de leur logement, d'autre part aux organismes HLM d'obtenir des fonds propres pour les réinvestir dans la construction de logements sociaux. L'aliénation de logements sociaux est très encadrée, il n'y a pas lieu d'y revenir.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Avec l'amendement n°1389, vous bloquez toute accession sociale à la propriété dans le parc locatif social. Cela provoquerait la glaciation du logement social.

La vente de logements sociaux est un levier de reconstitution de fonds propres, ce qui permet aux bailleurs d'investir, et un outil de mixité. De plus, ces ventes sont très encadrées par le droit existant : avis défavorable à l'amendement n° 1389.

Avis favorable à l'amendement n°1707, qui corrige une erreur, en effet.

Avis défavorable à l'amendement n°1390, qui interdit la vente de logements HLM dans les communes carencées. L'encadrement est déjà très rigoureux ; figure parmi les conditions le fait de ne pas réduire de façon excessive le parc locatif social sur le territoire de la commune. L'avis de la commune est requis par l'article L. 143-7. Le préfet peut en outre pallier l'éventuelle inaction du maire et saisir la ministre du logement qui peut bloquer l'opération. Cela me semble suffisant, une interdiction totale est excessive.

Si vous pensez à des cas précis, faites-les nous connaître, que nous puissions les étudier précisément et réagir.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Cette question de la vente de HLM est importante. On ne peut être hostile à la vente de HLM par principe, car cela fluidifie le marché. Mais ne nous racontons pas d'histoires : ces ventes ne se font pas toujours aux occupants mais parfois d'offre à offre, pour recréer des fonds propres.

La production d'HLM en France reste dérisoire : 40 000 nouveaux logements par an, ce qui veut dire que les ventes et les destructions ne sont même pas compensées, alors qu'on promet une destruction pour deux créations !

Une ville des Hauts-de-Seine a un taux de logements sociaux de 4,5 % : force est de constater que le préfet n'a pas été capable de faire respecter la loi. Le représentant de l'État est plus strict ailleurs. Selon que vous serez puissant ou misérable...

Ces amendements sont mal cadrés, je ne peux les approuver, mais la vente de HLM n'a pas trouvé son rythme de croisière.

**M. Jean-Pierre Bosino.** – Je rejoins Mme Lienemann. Le vrai problème reste celui du

financement du logement social : le 1 %, ou plutôt le 0,45 %, a été complètement asséché, entre autres par les opérations Anru, dont je ne conteste pas le bien-fondé.

Nous ne sommes pas opposés par principe à toute vente de HLM mais cela doit s'adresser à certains parcs individuels ; dans le collectif, il faut créer une copropriété, ce qui est souvent problématique. Bricoler de la sorte pour alimenter le financement du logement social, ce n'est pas de bonne méthode.

Certains rêvent encore d'une France de propriétaires mais c'est un mythe. Tout le monde ne souhaite pas devenir propriétaire. (*Approbaton sur les bancs CRC*)

**M. Marc Daunis.** – Après avoir parlé de mixité sociale, vous refusez à présent les moyens de la garantir ! Vendre une partie du parc HLM freine sa paupérisation, c'est un fait. Votre amendement l'accroîtrait : c'est dangereux.

**Mme Laurence Cohen.** – Les sujets abordés par cette loi sont tellement vastes, on détricote tant de choses, parfois votées il y a à peine un an, qu'on ne s'y retrouve plus. Ayons un peu de courage politique : (*Mme Nicole Bricq proteste*) Vous, de toute façon, vous n'êtes jamais pour ce qui fait avancer le progrès social !

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – On peut avoir des désaccords sur la gestion du parc mais s'accorder sur le financement. L'Agence nationale de contrôle du logement social sera sollicitée pour étudier l'utilisation du produit des ventes.

*L'amendement n°1389 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°1707 est adopté.*

*L'amendement n°1390 n'est pas adopté.*

*L'article 25 decies, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente.** – Amendement n°242 rectifié bis, présenté par MM. Mézard, Bertrand, Arnell, Castelli, Collin, Esnol et Fortassin, Mmes Laborde et Malherbe et M. Requier.

Après l'article 25 decies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° L'article L. 200-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce droit de jouissance portant sur un ou plusieurs logements confère à ces organismes et sociétés le droit d'en consentir la location dans le respect des dispositions qui les régissent. » ;

2° Après l'article L. 200-9, il est inséré un article L. 200-9-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 200-9-1. – I. Peuvent conclure une convention d'occupation temporaire du logement à titre de résidence principale, au profit d'un tiers :

« – l'associé qui bénéficie de la dérogation mentionnée au dernier alinéa des articles L. 201-2 et L. 202-2 ;

« – les héritiers ou légataires d'un associé décédé dans les limites de la durée mentionnée au I de l'article L. 201-9 et au dernier alinéa de l'article L. 202-9-1.

« Les dispositions 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 notamment son article 11, sont applicables à la convention d'occupation temporaire mentionnée au premier alinéa.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions régissant cette convention temporaire d'occupation.

« II. Au terme de la dérogation mentionnée au dernier alinéa des articles L. 201-2 et L. 202-2, l'associé est tenu soit d'occuper à nouveau le logement à titre de résidence principale, soit de céder ses parts sociales, soit de se retirer de la société. À défaut, son exclusion de la société est prononcée par l'assemblée générale des associés. » ;

3° Le deuxième alinéa de l'article L. 200-10 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « les locataires », sont insérés les mots : « ou les occupants » ;

b) Sont ajoutés les mots : « ou à la convention temporaire d'occupation mentionnée à l'article L. 200-9-1 » ;

4° Le dernier alinéa des articles L. 201-2 et L. 202-2 est complété par les mots : « et notamment la durée maximale de cette dérogation » ;

5° Au I de l'article L. 201-9, après les mots : « deux ans », sont insérés les mots : « à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation » ;

6° Après l'article L. 202-9, il est inséré un article L. 202-9-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 202-9-1. – Lorsque les statuts de la société d'attribution et d'autopromotion prévoient une attribution en jouissance, les héritiers ou légataires d'un associé décédé, si aucun d'entre eux ne décide d'occuper le logement à titre de résidence principale, sont tenus soit de céder leurs parts sociales, soit de se retirer de la société, après un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation. À défaut, leur exclusion de la société est prononcée par l'assemblée générale des associés. »

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement est destiné à attirer votre attention sur de nouvelles formes d'habitat. L'habitat participatif offre une troisième voie entre maison individuelle et logement collectif. Les initiatives locales l'ont encouragé, les expériences sont nombreuses. Cet amendement lui

offre un cadre plus précis que celui, seulement ébauché, de la loi Alur.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°402, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il est défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – L'État est en train de préparer un décret. La commission doute de la pertinence juridique de ces amendements pour faciliter le financement de l'habitat participatif. Mieux vaut écouter les remontées du terrain que s'empresser d'adopter un dispositif perfectible. Avis défavorable.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Le sujet est important, c'est vrai. Le décret d'application de la loi Alur fera l'objet d'une concertation qui n'a pas encore abouti. Ces amendements répondent toutefois à la volonté du Gouvernement et sont le bon véhicule pour faire avancer les choses, d'autant que le décret ne suffira pas, il faudra passer par la voie législative. L'avis est favorable.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous ne rencontrons pas les mêmes acteurs de terrain, madame la rapporteure ! Les blocages ont des causes juridiques qui ne sont pas de nature réglementaire. Il faut légiférer, faute de quoi les opérations en cours, décret ou non, ne pourraient voir le jour.

**M. Jacques Mézard.** – Cela fait longtemps qu'il faut avancer sur l'habitat participatif. Je ne comprends pas le blocage de la commission. Y a-t-il une volonté idéologique ? Pourquoi restons-nous à la traîne par rapport aux autres pays européens ? Je ne vois pas quels problèmes, juridiques ou techniques, peut poser un tel amendement.

*Les amendements identiques  
n°s 242 rectifié bis et 402 sont adoptés ;  
l'article additionnel est inséré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°244 rectifié, présenté par MM. Mézard, Bertrand, Arnell, Barbier, Castelli, Collin, Esnol et Fortassin, Mmes Laborde et Malherbe et MM. Requier et Collombat.

Après l'article 25 *decies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement rapproche les règles des sociétés d'économie mixte de celles des offices de HLM, afin d'assurer l'égalité de traitement de tous les acteurs du logement social et de garantir le respect du droit communautaire. Le problème se pose pour les sociétés d'économie mixte d'État.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1506 rectifié, présenté par le Gouvernement.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – Il est identique.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Avis favorable à ces amendements, qui comblent une lacune de la loi Alur.

*Les amendements identiques  
n°s 244 rectifié et 1506 rectifié sont adoptés ;  
l'article additionnel est inséré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°250 rectifié, présenté par MM. Mézard, Bertrand, Arnell, Barbier, Castelli, Collin, Esnol et Fortassin, Mmes Laborde et Malherbe et MM. Requier et Collombat.

Après l'article 25 *decies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la seconde phrase du premier alinéa du VII de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, après les mots : « professionnels de l'immobilier », sont insérés les mots : « , des professionnels de l'aménagement ».

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement élargit la composition de la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier à une représentation des professionnels de l'aménagement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *co-rapporteuse.* – Cette préoccupation est déjà prise en compte par l'article R 3211-176 du même code, qui prévoit la présence de deux personnalités qualifiées. Faut-il l'inscrire dans la loi ? Sagesse plutôt défavorable.

**M. Emmanuel Macron,** *ministre.* – C'est une demande des professionnels. Avis favorable.

*L'amendement n°250 rectifié est adopté ;  
l'article additionnel est inséré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1503 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 25 *decies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifiée :

1° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du 4°, les mots : « au titre II » sont remplacés par les mots : « aux titres II et II bis » ;

b) Au dernier alinéa, les mots : « posées par les 1° et 4° ci-dessus » sont remplacés par les mots : « posées par le 1° ci-dessus et ne pas être frappée d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II ci-après » ;

2° Au premier alinéa de l'article 3-1 et à l'article 13-5, après les mots : « personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> » sont insérés les mots : « et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, leurs représentants légaux et statutaires » ;

3° Au premier alinéa de l'article 4-1, après les mots : « ou des liens de nature juridique qu'elles » sont insérés les mots : « ou leurs représentants légaux et statutaires » ;

4° Au 1° de l'article 13-1, après les mots : « personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> », sont insérés les mots : « et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, à leurs représentants légaux et statutaires » ;

5° À la première phrase de l'article 13-3, après les mots : « les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> », sont insérés les mots : « et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, leurs représentants légaux et statutaires » ;

6° À l'article 13-4, après les mots : « dans l'exercice de ses activités » sont insérés les mots : « ou, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, par un de ses représentants légaux et statutaires » ;

7° L'article 13-8 est ainsi modifié :

a) Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les représentants légaux et statutaires des personnes morales peuvent en outre faire l'objet d'une interdiction temporaire ou définitive de gérer, diriger et administrer une personne morale exerçant les activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>. » ;

b) La première phrase du sixième alinéa est complétée par les mots : « ou, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, de ses représentants légaux et statutaires » ;

c) À l'avant-dernier alinéa, après les mots : « de l'intéressé », sont insérés les mots : « ou de la personne morale qu'il représente ».

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – Cet amendement corrige la loi Hoguet du 2 janvier 1970 pour en améliorer la coordination avec la loi du 24 mars 2014, relative aux opérations sur fonds de commerce. La loi de 2014 a prévu que les personnes physiques titulaires d'une carte professionnelle sont soumises à un code de déontologie et introduit un régime de sanction disciplinaire, que cet amendement précise. En outre, même si les représentants légaux et statutaires des personnes morales ne sont pas titulaires d'une carte professionnelle, ils sont soumis aux mêmes exigences d'aptitude professionnelle et aux mêmes interdictions que celles applicables aux personnes physiques.

L'amendement complète la loi du 2 janvier 1970 en précisant que lorsque les activités mentionnées à l'article premier de cette même loi sont exercées par une personne morale, ses représentants légaux et statutaires sont également soumis au code de déontologie et à des poursuites disciplinaires devant la commission de contrôle.

Il précise en outre que lorsque la personne titulaire d'une carte professionnelle est une personne morale, les personnes soumises à l'obligation de formation continue prévue par l'article 3-1 de la loi du 2 janvier 1970 sont ses représentants légaux ou statutaires.

Il étend enfin l'obligation d'information, qui doit également porter sur les liens capitalistiques et juridiques des représentants légaux et statutaires des personnes morales avec les entreprises dont elles proposent les services.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – C'est un sujet nouveau : a-t-il sa place dans ce projet de loi ? Sagesse.

*L'amendement n°1503 rectifié est adopté.*

*L'article additionnel est inséré*

*L'amendement n°322 n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°660 rectifié, présenté par MM. Kern et Détraigne, Mme Gatel et MM. Marseille et Médevielle.

I. – Après l'article 25 *decies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la consommation est ainsi modifié :

1° Après le 4° *bis* de l'article L. 312-8, il est inséré un 4° *ter* ainsi rédigé :

« 4° *ter* Mentionne que l'emprunteur peut souscrire auprès de la société de financement de son choix une caution solidaire dans les conditions fixées à l'article L. 312-9-1 ; »

2° Après l'article L. 312-9, il est inséré un article L. 312-9-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 312-9-1 – Lorsque le prêteur propose à l'emprunteur un contrat de cautionnement en vue de se substituer à l'emprunteur dans le paiement des échéances impayées dudit prêt, les dispositions suivantes sont appliquées :

« 1° Au contrat de prêt sont annexées les conditions de mise en jeu du cautionnement ;

« 2° Toute modification apportée ultérieurement à la définition de la teneur de la garantie, aux modalités de la mise en jeu du cautionnement ou à la tarification du contrat est inopposable à l'emprunteur qui n'y a pas donné son acceptation ;

« 3° Lorsque la société de financement a subordonné sa garantie à l'agrément du bénéficiaire de l'engagement et que cet agrément n'est pas donné, le contrat de prêt est résolu de plein droit à la demande de l'emprunteur sans frais ni pénalité d'aucune sorte. Cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de l'agrément.

« Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles le prêteur et la société de financement s'échangent les informations préalables à la souscription des contrats.

« Le prêteur ne peut, en contrepartie de son acceptation en garantie d'un contrat de cautionnement autre que le contrat de cautionnement qu'il propose, ni modifier le taux, qu'il soit fixe ou variable, ou les conditions d'octroi du crédit, prévus dans l'offre définie à l'article



L. 312-7, ni exiger le paiement de frais supplémentaires, y compris les frais liés aux éventuels travaux d'analyse de cet autre contrat de cautionnement. »

II. – En conséquence, faire précéder cet article d'une division additionnelle et de son intitulé ainsi rédigés :

Chapitre VI

Cautionnement bancaire

**M. Claude Kern.** – Nous instaurons une liberté de choix en matière de cautionnement bancaire des prêts immobiliers. Alors que le cautionnement est devenu la première des garanties de prêts immobiliers, les banques imposent leur organisme de cautionnement aux clients emprunteurs. Dans un marché détenu à 95 % par les banques, cette pratique empêche les clients de tirer parti de l'écart tarifaire entre organismes.

Cette concurrence sclérosée aboutit à des marges extrêmement importantes et pénalise les consommateurs. Sur ce marché de 520 millions d'euros par an, une véritable concurrence dégagerait 210 millions d'euros par an, soit une réduction de près de 41 % de la facture globale... et 560 euros d'économies par dossier de crédit. On pourrait économiser jusqu'à 270 millions d'euros par an en moyenne.

**Mme la présidente.** – Amendement n°385, présenté par Mme Schillinger.

Après l'article 25 *decies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la consommation est ainsi modifié :

1° Après le 4° bis de l'article L. 312-8, il est inséré un 4° ter ainsi rédigé :

« 4° ter Mentionne que l'emprunteur peut souscrire auprès de la société de financement de son choix une caution solidaire dans les conditions fixées à l'article L. 312-9-1; »

2° Après l'article L. 312-9, il est inséré un article L. 312-9-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 312-9-1. – Lorsque le prêteur propose à l'emprunteur un contrat de cautionnement en vue de se substituer à l'emprunteur dans le paiement des échéances impayées dudit prêt, les dispositions suivantes sont appliquées :

« 1° Au contrat de prêt sont annexées les conditions de mise en jeu du cautionnement ;

« 2° Toute modification apportée ultérieurement à la définition de la teneur de la garantie, aux modalités de la mise en jeu du cautionnement ou à la tarification du contrat est inopposable à l'emprunteur qui n'y a pas donné son acceptation ;

« 3° Lorsque la société de financement a subordonné sa garantie à l'agrément du bénéficiaire de l'engagement et que cet agrément n'est pas donné, le contrat de prêt est

résolu de plein droit à la demande de l'emprunteur sans frais ni pénalité d'aucune sorte. Cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de l'agrément.

« Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles le prêteur et la société de financement s'échangent les informations préalables à la souscription des contrats.

« Le prêteur ne peut, en contrepartie de son acceptation en garantie d'un contrat de cautionnement autre que le contrat de cautionnement qu'il propose, ni modifier le taux, qu'il soit fixe ou variable, ou les conditions d'octroi du crédit, prévus dans l'offre définie à l'article L. 312-7, ni exiger le paiement de frais supplémentaires, y compris les frais liés aux éventuels travaux d'analyse de cet autre contrat de cautionnement. »

**Mme Patricia Schillinger.** – Cet amendement instaure une liberté de choix en matière de cautionnement bancaire des prêts immobiliers. Le cautionnement est la garantie la plus utilisée devant l'hypothèque. Alors que le cautionnement est devenu la première des garanties de prêts immobiliers, les banques imposent leur organisme de cautionnement aux clients emprunteurs. Outre un marché détenu à 95 % par les banques, cette pratique empêche les clients de tirer parti de l'écart tarifaire entre les organismes.

Cette concurrence sclérosée aboutit à des marges extrêmement importantes et pénalise les consommateurs. Sur ce marché de 520 millions d'euros par an, une véritable concurrence dégagerait 210 millions d'euros par an, soit une réduction de près de 41 % de la facture globale... et 560 euros d'économies par dossier de crédit. On pourrait économiser jusqu'à 270 millions d'euros par an en moyenne.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°545 rectifié, présenté par Mme Laborde, MM. Mézard, Arnell, Bertrand, Castelli, Collin, Esnol et Fortassin, Mme Malherbe et MM. Requier et Collombat.

**Mme Françoise Laborde.** – Une étude réalisée en 2014 révèle que les banques imposent leur filiale aux consommateurs, ce qui fait doubler les prix. Cet amendement va dans le sens de la liberté et de l'efficacité économique.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – C'est un sujet cher aux associations de consommateurs. Le marché de la caution est très concentré ; il n'est pas évident que davantage de concurrence ferait baisser les prix. Si le prix de la caution est répercuté sur l'emprunteur, le contrat est signé entre la banque et la société de caution. Attention à ne pas instaurer une liberté de choix factice. La Banque de France travaille sur ce sujet.

À titre personnel, avis plutôt défavorable pour l'heure. La commission spéciale, elle, s'en remet à l'avis du Gouvernement.

**M. Yves Pozzo di Borgo.** – J'espère qu'il ne va pas défendre les banques ! (*Sourires*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – J'allais dire la même chose !

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – Les associations de consommateurs promettent un important retour du pouvoir d'achat mais ce n'est pas évident : par ce mécanisme, les banques se couvrent elles-mêmes contre les risques. N'entrons pas dans leur fonctionnement, ne rajoutons pas de complexité.

La garantie par caution, très française, a des avantages importants : faible coût par rapport aux hypothèques, faible sinistralité. Votre proposition entraînerait des effets d'éviction et des coûts interstitiels. L'Autorité de la concurrence remettra un rapport sur ce sujet : avis défavorable.

*L'amendement n°660 rectifié  
n'est pas adopté.*

**Mme Patricia Schillinger.** – La Banque de France devrait nous informer là-dessus. Je ne voudrais pas signer un chèque en blanc...

*Les amendements identiques  
n°s 385 et 545 rectifié sont retirés.*

*L'amendement n°323 n'est pas défendu.*

*L'amendement n°661 rectifié est retiré.*

*L'amendement n°833 rectifié bis  
n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1388, présenté par Mme Assassi et les membres du groupe CRC.

*Après l'article 25 decies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au deuxième alinéa de l'article L. 221-5 du code monétaire et financier, le nombre : « 1,25 » est remplacé par le nombre : « 1,40 ».

**Mme Annie David.** – Cet amendement, que nous portons depuis longtemps, renforce les moyens financiers destinés au financement du logement social. Il faut mettre fin au détournement de l'épargne populaire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, co-rapporteuse.** – Avis défavorable. Un compromis a été trouvé entre les banques, l'État et la Caisse des dépôts et consignations ; il n'y a pas lieu de le remettre en cause.

**M. Emmanuel Macron, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°1388 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Nous avons examiné 98 amendements ; il en reste 957.

*Prochaine séance aujourd'hui, mercredi 15 avril 2015, à 14 h 30.*

*La séance est levée à 1 h 15.*

**Jean-Luc Dealberto**

*Directeur des comptes rendus analytiques*

## Ordre du jour du mercredi 15 avril 2015

### Séance publique

#### À 14 h 30 et le soir

##### Présidence :

M. Claude Bérit-Débat, vice-président  
Mme Françoise Cartron, vice-présidente  
Mme Jacqueline Gourault, vice-présidente

##### Secrétaires :

Mme Frédérique Espagnac  
M. Claude Haut

Suite du projet de loi, considéré comme adopté par l'Assemblée nationale en application de l'article 49, alinéa 3, de la Constitution, après engagement de la procédure accélérée, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (n°300, 2014-2015).

Rapport de Mmes Catherine Deroche, Dominique Estrosi Sassone et M. François Pillet, fait au nom de la commission spéciale (n°370, tomes I, II et III, 2014-2015).

Texte de la commission (n°371, 2014-2015).

#### En outre, à 14 heures 30 :

Désignation des vingt-trois membres de la mission d'information sur la commande publique.

## Analyse des scrutins publics

**Scrutin n°144** sur l'amendement n°1374, présenté par Mme Éliane Assassi et les membres du groupe CRC, tendant à insérer un article additionnel après l'article 23 *bis* A (*supprimé*) du projet de loi, considéré comme adopté par l'Assemblée nationale en application de l'article 49, alinéa 3, de la Constitution, après engagement de la procédure accélérée, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

### Résultats du scrutin

Nombre de votants :	339
Suffrages exprimés :	339
Pour :	29
Contre :	310

Le Sénat n'a pas adopté.

### Analyse par groupes politiques

#### Groupe UMP (144)

Contre : 143

N'a pas pris part au vote : 1 - M. Gérard Larcher, président du Sénat

#### Groupe socialiste (109)

Contre : 109

#### Groupe UDI-UC (41)

Contre : 41

#### Groupe CRC (19)

Pour : 19

#### Groupe RDSE (13)

Contre : 13

#### Groupe écologiste (10)

Pour : 10

#### Sénateurs ne non-inscrits (10)

Contre : 4

N'ont pas pris part au vote : 6 - MM. Michel Amiel, Jean-Noël Guérini, Mme Mireille Jouve, MM. Robert Navarro, Stéphane Ravier, Mme Stéphanie Riocreux

**Scrutin n°145** sur l'amendement n°20, présenté par Mme Éliane Assassi et les membres du groupe CRC, tendant à supprimer l'article 24 du projet de loi, considéré comme adopté par l'Assemblée nationale en application de l'article 49, alinéa 3, de la Constitution après engagement de la procédure accélérée, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

**Résultat du scrutin**

Nombre de votants :	337
Suffrages exprimés :	337
Pour :	19
Contre :	318

Le Sénat n'a pas adopté.

**Analyse par groupes politiques**

Groupe UMP (144)

Contre : 143

N'a pas pris part au vote : 1 - M. Gérard Larcher, président du Sénat

Groupe socialiste (109)

Contre : 109

Groupe UDI-UC (41)

Contre : 40

N'a pas pris part au vote : 1 – Mme Jacqueline Gourault, présidente de séance

Groupe CRC (19)

Pour : 19

Groupe RDSE (13)

Contre : 13

Groupe écologiste (10)

Contre : 10

Sénateurs non-inscrits (10)

Contre : 3

N'ont pas pris part au vote : 7 - MM. Michel Amiel, Jean-Noël Guérini, Mme Mireille Jouve, MM. Robert Navarro, David Rachline, Stéphane Ravier, Mme Stéphanie Riocreux