

N° 342

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 14 février 2024

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des affaires économiques (1) sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement,

Par Mme Amel GACQUERRE,

Sénatrice

(1) Cette commission est composée de : Mme Dominique Estrosi Sassone, président ; MM. Alain Chatillon, Daniel Gremillet, Mme Viviane Artigalas, MM. Franck Montaugé, Franck Menonville, Bernard Buis, Fabien Gay, Pierre Médevielle, Mme Antoinette Guhl, M. Philippe Grosvalet, vice-présidents ; MM. Laurent Duplomb, Daniel Laurent, Mme Sylviane Noël, M. Rémi Cardon, Mme Anne-Catherine Loisier, secrétaires ; M. Jean-Pierre Bansard, Mme Martine Berthet, MM. Yves Bleunven, Michel Bonnus, Denis Bouad, Jean-Marc Boyer, Jean-Luc Brault, Frédéric Buval, Henri Cabanel, Alain Cadec, Guislain Cambier, Mme Anne Chain-Larché, MM. Patrick Chaize, Patrick Chauvet, Mme Evelyne Corbière Naminzo, MM. Pierre Cuypers, Daniel Fargeot, Gilbert Favreau, Stéphane Fouassin, Mmes Amel Gacquerre, Annick Jacquemet, Micheline Jacques, MM. Yannick Jadot, Vincent Louault, Mme Marianne Margaté, MM. Serge Méryllou, Jean-Jacques Michau, Sébastien Pla, Mme Sophie Primas, M. Christian Redon-Sarrazy, Mme Évelyne Renaud-Garabedian, MM. Olivier Rietmann, Daniel Salmon, Lucien Stanzione, Jean-Claude Tissot.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (16^{ème} législ.) : 1984, 2066 et T.A. 229

Sénat : 278, 333 et 343 (2023-2024)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
L'ESSENTIEL.....	7
EXAMEN DES ARTICLES	13
• CHAPITRE I ^{ER} INTERVENTION EN AMONT D'UNE DÉGRADATION DÉFINITIVE	13
• <i>Article 1^{er} A (nouveau)</i> Inscrire la lutte contre l'habitat dégradé dans les missions de l'Agence nationale de la cohésion des territoires	13
• <i>Article 1^{er}</i> Extension du champ des travaux pouvant faire l'objet d'une opération de restauration immobilière (ORI).....	15
• <i>Article 1^{er} bis</i> Extension du champ d'intervention de l'Association Foncière Logement dans les opérations de requalification des copropriétés dégradées	20
• <i>Article 2</i> Création d'un emprunt global collectif pour le financement des travaux dans les copropriétés	23
• <i>Article 2 bis A</i> Élargissement des missions du fonds de garantie pour la rénovation énergétique à la rénovation des copropriétés en difficulté	29
• <i>Article 2 bis</i> Possibilité pour une association syndicale libre de contracter un emprunt collectif	33
• <i>Article 2 ter A (nouveau)</i> Compétence de droit commun de la commune pour la mise en œuvre du « permis de louer »	35
• <i>Article 2 ter (nouveau)</i> Droit de visite dans le cadre du « permis de louer »	36
• <i>Article 3</i> Création d'une nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles indignes à titre réparable	38
• <i>Article 3 bis AA (nouveau)</i> Transformation de l'obligation d'hébergement en obligation de relogement au bout de trois ans pour les locataires d'immeubles en péril ou insalubres	48
• <i>Article 3 bis A</i> Assouplissement expérimental des possibilités d'intervention sur les copropriétés en état de carence, en amont de l'expropriation	50
• <i>Article 3 bis B</i> Possibilité, à titre expérimental, de conclure un bail à réhabilitation en lieu et place de la réalisation de travaux ordonnés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	55
• <i>Article 3 bis</i> Possibilité pour l'autorité compétente de faire réaliser d'office des mesures prescrites ou de faire démolir des ouvrages en infraction avec la réglementation de l'urbanisme.....	57
• <i>Article 3 ter</i> Possibilité pour le préfet d'ordonner la démolition d'une installation édifée sans droit ni titre depuis moins de 96 heures dans un secteur d'habitat informel en Guyane et à Mayotte	61
• <i>Article 4</i> Insaisissabilité des sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations pour le compte d'une copropriété par un administrateur provisoire	68
• <i>Article 5</i> Facilitation de l'engagement d'une procédure de mandat <i>ad hoc</i>	70
• <i>Article 5 bis A</i> Extension au recouvrement des impayés de charges des mesures conservatoires sans recours au juge	74
• <i>Article 5 bis</i> Création d'un agrément d'intérêt collectif pour les syndicats de copropriétés	77
• <i>Article 6</i> Régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées	80

• Article 7 Extension et sécurisation du droit de préemption urbain aux fins de réalisation d'opérations de requalification de copropriétés dégradées	83
• Article 7 bis A (nouveau) Possibilité pour l'autorité compétente en matière de « permis de louer » de prononcer les amendes afférentes et d'en bénéficier	88
• Article 7 bis Dispense d'autorisation d'urbanisme pour les constructions temporaires destinées à l'hébergement temporaire des occupants dans le cadre d'opérations de lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre ou de renouvellement urbain	89
• Article 8 Enrichissement du Registre national d'immatriculation des copropriétés	94
• Article 8 bis A Possibilité pour les notaires de consulter le bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes morales acquéreurs d'un bien immobilier	97
• Article 8 bis Diagnostic structurel des immeubles collectifs situés dans des secteurs d'habitat dégradé	100
• Article 8 ter Alourdissement des sanctions pénales contre les marchands de sommeil	104
• Article 8 quater A Alourdissement des sanctions pénales contre les marchands de sommeil en cas de circonstances aggravantes	109
• Article 8 quater B Alourdissement des sanctions pénales complémentaires contre les marchands de sommeil	113
• Article 8 quater Création d'une sanction pénale en cas de violation des obligations du bailleur en matière de contrat écrit et de paiement du bail	118
• Article 8 quinquies (nouveau) Autoriser l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués à mettre à titre gratuit à disposition des communes des immeubles confisqués	123
• Article 8 sexies (nouveau) Évolutions du permis de louer et du permis de diviser - Expérimentation du relèvement des seuils de division pour les colocations à baux multiples en zones d'habitat dégradé	125
• Article 9 Information obligatoire des occupants d'une copropriété sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne en cours	128
• Article 9 bis A Accès des commissaires de justice aux parties communes des immeubles d'habitation pour l'exercice de missions d'affichage	131
• Article 9 bis B Renforcement des possibilités de suivi par les maires et les préfets des assemblées générales des immeubles sous arrêté de sécurité ou de salubrité	133
• Article 9 bis Renforcement des exigences entourant les rapports entre les syndicats et les copropriétaires	135
• Article 9 ter A Faciliter le retrait d'une copropriété en difficulté d'une union de syndicats de copropriétaires	141
• Article 9 ter B Renforcement de l'obligation de formation continue des syndicats de copropriétés	144
• Article 9 ter Facilitation des travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés	146
• Article 9 quater (nouveau) Lutte contre les congés abusifs en amont de la prise d'un arrêté de police de la sécurité ou de la salubrité des immeubles	152
• Article 9 quinquies (nouveau) Prolonger le Denormandie dans l'ancien jusqu'en 2027 et l'étendre aux copropriétés les plus en difficulté	154
• Article 10 Création d'un régime de scission judiciaire des copropriétés dans le cadre d'une opération de requalification	156
• Article 11 Extension et ajustements de la procédure de prise de possession anticipée applicable aux ORCOD	164

• Article 12 Sécurisation de la procédure d'expropriation des immeubles insalubres à titre non remédiable.....	169
• Article 12 bis A Interdiction pour un plan local d'urbanisme d'exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement concerné par une opération de résorption de l'habitat indigne	175
• Article 12 bis Possibilité d'attester de situations d'insécurité par les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) ou la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité	178
• Article 12 ter Suspension des loyers commerciaux dans les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	180
• Article 13 Faciliter la déclaration de carence d'une copropriété	182
• Article 13 bis Création d'une « fiche de sortie » en cas de changement de syndic de copropriété.....	185
• Article 14 Réforme des outils mobilisables dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN).....	187
• Article 14 bis Prolongation et ajustement du régime dérogatoire relatif à la sortie de l'indivision successorale issu de la loi Letchimy du 27 décembre 2018	198
• Article 14 ter Déplafonnement de la part de la taxe spéciale d'équipement attribuée aux établissements publics fonciers (EPF) d'État consacrée au financement des ORCOD-IN.....	203
• Article 15 Corrections d'erreurs rédactionnels dans l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations	205
• Article 15 bis Saisine facultative de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques concernant les arrêtés préfectoraux relatifs au traitement de l'insalubrité en outre-mer	208
• Article 16 Correction d'erreurs rédactionnelles dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	212
• Article 17 Ratification de douze ordonnances	214
TRAVAUX EN COMMISSION	223
• Audition de M. Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, et Michèle Lutz, maire de Mulhouse sur le rapport relatif aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne (Mercredi 13 décembre 2023)	223
• Examen en commission (Mercredi 14 février 2024)	251
RÈGLES RELATIVES À L'APPLICATION DE L'ARTICLE 45 DE LA CONSTITUTION ET DE L'ARTICLE 44 BIS DU RÈGLEMENT DU SÉNAT (« CAVALIERS »).....	289
LISTE DES PERSONNES ENTENDUES	291
LISTE DES CONTRIBUTIONS ÉCRITES.....	293
LA LOI EN CONSTRUCTION	295

L'ESSENTIEL

La commission des affaires économiques a adopté et modifié le projet de loi au cours de sa réunion du 14 février.

La commission a soutenu l'objectif de donner des outils plus efficaces et plus rapides aux maires et aux opérateurs luttant contre l'habitat indigne.

Toutefois, se plaçant à l'écoute des maires après une visite sur le terrain à Saint-Denis et l'organisation d'une consultation des élus sur la plateforme du Sénat, elle a introduit dans la loi plusieurs outils destinés à renforcer leur capacité d'action y compris dans les villes moyennes et les petites copropriétés. Elle en a précisé d'autres pour les rendre plus opérationnels. Enfin, soucieuse de limiter l'inflation normative, elle n'a pas retenu certaines dispositions nouvelles apportant plus de complexité que de clarté.



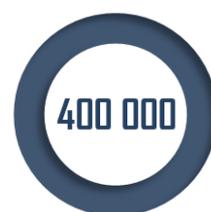
Des élus pensent que les copropriétés dégradées sont un problème important



Copropriétés en France



Copropriétés en difficulté selon l'Anah



Logements indignes en métropole

I. LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES : UN PROBLÈME MASSIF, MAIS ENCORE MAL APPRÉHENDÉ

58 % des maires, qui ont répondu à la consultation du Sénat, ont une ou plusieurs copropriétés dégradées dans leur commune. Deux tiers estiment que c'est une question importante ou très importante. L'habitat dégradé n'est pas le problème de quelques villes pauvres ou de quelques quartiers prioritaires, c'est un phénomène silencieux et massif, mais encore largement méconnu.

Selon les chiffres du ministère du logement, il y aurait en France un peu plus de **750 000 copropriétés, représentant un peu moins de 10 millions de logements. 200 000 ne sont pas enregistrées dans le Registre national d'immatriculation des copropriétés, le RNIC, sans doute parmi les plus petites et les moins bien gérées.**

Sur ce total, combien de copropriétés sont en difficulté ? Cela reste difficile à déterminer. **2 200 copropriétés et 110 000 logements sont pris en charge dans le Plan initiative copropriétés. Selon les seuils d’impayés de la loi ALUR de 2014¹, il y aurait 215 000 copropriétés dites « fragiles », c’est-à-dire ayant de 15 à 25 % d’impayés. L’Agence nationale de l’habitat (Anah) identifierait pour sa part 115 000 copropriétés en difficulté. Les petites copropriétés en représenteraient les trois quarts.**

La notion englobe aussi bien un petit immeuble délabré de centre bourg de province qu’un grand ensemble de banlieue, ce qui rend difficile une vision d’ensemble et encore plus un outil unique et simple. De fait, les procédures de traitement de l’habitat dégradé sont souvent très longues, laissant prospérer les marchands de sommeil et se développer l’habitat indigne, jusqu’à parfois de tragiques effondrements, comme rue d’Aubagne à Marseille le 5 novembre 2018.

Dans leur rapport, Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, et Michèle Lutz, maire de Mulhouse, estiment à **400 000 le nombre des logements du parc privé potentiellement indignes en métropole, dont la moitié occupée par leur propriétaire. Il y en aurait près de 150 000 en outre-mer** selon les chiffres de la direction générale des outre-mer.

C’est sur la base de ce travail et du retour d’expérience du plan initiative copropriétés et de la loi ELAN² qu’a été élaboré le projet de loi.

II. UNE BOÎTE À OUTILS QUI NE DOIT PAS OUBLIER LES VILLES MOYENNES ET LES PETITES COPROPRIÉTÉS

Ce texte est conçu comme une boîte à outils améliorant la panoplie existante. La commission des affaires économiques estime que c’est un texte utile et attendu par les professionnels et les élus.

A. UNE ÉVOLUTION DES OUTILS D’URBANISME

Le projet de loi modifie les conditions de mise en œuvre d’un certain nombre de dispositifs OPAH³, ORI⁴ ou ORCOD⁵, grâce auxquels la puissance publique, dans le meilleur des cas, vient en appui aux propriétaires dans la remise en état de leur bien et, en cas de nécessité, se substitue aux propriétaires défaillants. Le projet de loi les fait évoluer suivant un fil rouge : **permettre une intervention plus précoce des pouvoirs publics**. Outre les

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, dite aussi « loi Duflot II ».

² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique.

³ Opération programmée d’amélioration de l’habitat.

⁴ Opération de restauration immobilière.

⁵ Opération de requalification de copropriétés dégradées.

bénéfices évidents pour les occupants, une intervention plus précoce, c'est, la plupart du temps, une intervention moins coûteuse pour la collectivité. C'est une intervention qui peut être mieux planifiée, avec des relogements mieux anticipés, mais aussi une meilleure prise en compte dans le projet urbain.

Le texte crée en particulier **une nouvelle procédure d'expropriation**, calquée sur la procédure « Vivien », qui permet d'exproprier, pour les démolir, les immeubles en état de dégradation irrémédiable. La nouvelle procédure est conçue pour permettre des interventions en amont, sur les immeubles dont l'état est critique, mais qui peuvent encore être sauvés. Il s'agit donc de rénover plutôt que de démolir. C'est l'une des principales propositions du rapport Hanotin-Lutz. Elle est fortement demandée par les maires confrontés à ces phénomènes d'habitat dégradé, y compris d'habitat dégradé diffus.

Un **point de blocage** revient cependant de manière récurrente : celui du **relogement des occupants**, que ce soit à titre temporaire ou définitif, notamment dans les très grandes opérations, qui nécessitent le relogement simultané de centaines de ménages, principalement dans un parc social déjà saturé. Il s'agit d'un vrai frein pour certaines opérations, **et plus de 90 % des maires ayant répondu à la consultation ont soulevé cette difficulté**, y compris pour des opérations plus ponctuelles. S'il n'y a pas de solution miracle dans le contexte actuel de crise du logement, la commission a toutefois adopté un amendement afin de permettre, sous certaines conditions, le relogement provisoire de ces ménages dans des constructions temporaires, y compris lorsqu'ils ont droit au relogement définitif.

B. MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES VILLES MOYENNES ET LES PETITES COPROPRIÉTÉS

La commission a de plus souligné que **la problématique des copropriétés dégradées touche également les petites copropriétés, dans les centres-bourgs ou les centres-villes anciens**, pour lesquelles il existe peu ou pas d'outils d'aménagement spécifiques et auxquelles le projet de loi apporte peu de solutions. Pourtant, les petites copropriétés représenteraient jusqu'à trois quarts des copropriétés fragiles.

La commission a adopté un amendement de la rapporteure visant à **préciser les missions de l'ANCT¹ qui doit appuyer les communes ne disposant pas l'ingénierie suffisante**.

La commission a également décidé de **permettre au maire de faire procéder d'office, si nécessaire, à un diagnostic structurel des immeubles en zone d'habitat dégradé**.

¹ Agence nationale de cohésion des territoires.

III. DANS LES COPROPRIÉTÉS : PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR

A. DEUX OUTILS NOUVEAUX DE FINANCEMENT ET DE GESTION

Le premier outil créé par le projet de loi est **le prêt global et collectif** inspiré de l'exemple belge et préfiguré par un rapport de la Banque des territoires. Il est en effet difficile actuellement de contracter un prêt en raison des multiples conditions. La Banque des territoires indique qu'il y aurait actuellement 175 millions euros de prêts par an, octroyés par une seule banque, la Caisse d'Épargne d'Île-de-France, alors même que le volume estimé des travaux dans les copropriétés à financer dans les prochaines années serait de 9 milliards par an.

Le projet de loi crée donc un prêt qui couvrirait l'ensemble des travaux. Il engloberait tout le syndicat et serait attaché à un lot et non plus à un copropriétaire volontaire. Toutefois, les **banques et les cautions ne peuvent prêter sans respecter leur obligation de « prêt responsable » et de lutte contre le surendettement**. Aussi, la commission a adopté plusieurs amendements afin de garantir l'engagement du secteur bancaire.

La commission a toutefois déploré l'absence de financement de ce nouveau dispositif. La Banque des territoires avait imaginé, pour sécuriser le prêt, que Procvivis ¹ voit ses moyens tripler, jusqu'à 150 millions d'euros par an, afin d'avancer les subventions sous forme de prêt à taux zéro, mais le gouvernement n'a pas donné suite. Elle avait également demandé la création d'une garantie publique. Le gouvernement en a proposé une par voie d'amendement à l'Assemblée nationale, mais, au dire du ministre, toujours sans financement.

Le second outil est **le syndic d'intérêt collectif**, qui a été créé par l'Assemblée nationale. **La commission a regretté que ses missions, son agrément et son financement restent mal définis**. Les organismes HLM, qui étaient pressentis pour porter cet outil, souhaitent intervenir sur la base du volontariat, quand les syndics s'inquiètent d'acteurs hors du champ concurrentiel qui auraient une exclusivité. La question du domaine d'intervention précis et de la rémunération de ce syndic d'intérêt collectif n'est pas résolue. Qui en assumera le coût supplémentaire dans une copropriété en difficulté ? Si la piste de nouvelles aides de l'Anah² a pu être évoquée, rien n'est arrêté pour le moment.

Néanmoins, 71 % des maires ayant participé à la consultation en soutiennent le principe. La commission a donc opté pour **créer un vivier de syndics reconnus pour leur expérience et leur connaissance de ces sujets. Ce sera déjà une avancée importante**.

¹ Réseau de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'accession à la propriété (SACICAP).

² Agence nationale de l'habitat.

B. L'OPÉRATIONNALITÉ PLUTÔT QUE L'INFLATION NORMATIVE

La commission a estimé que les syndics ne devaient pas devenir les boucs émissaires des copropriétés dégradées et qu'une certaine forme de « syndic bashing » ne devait pas conduire à une réglementation pointilliste des rapports avec les copropriétaires ce qui l'a amené à **supprimer plusieurs dispositions inutilement complexes**.

De même a-t-elle estimé que les conditions de dématérialisation étaient actuellement suffisantes et protectrices des 15 % d'habitants souffrant d'illectronisme.

Concernant l'outre-mer, elle a adopté les dispositions visant à mieux lutter contre l'expansion de l'habitat informel à Mayotte et en Guyane, ainsi que le prolongement jusqu'en 2038, et l'ajustement, de la loi Lechimy de 2018 visant à favoriser la sortie de l'indivision successorale dans ces territoires.

C. MIEUX LUTTER CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Soutenant les sanctions pénales contre les marchands de sommeil, la commission a rendu opérationnelles ou constitutionnelles **plusieurs des mesures qui faciliteront leur condamnation où les mettront durablement hors d'état de nuire**.

À titre préventif et sur la base de l'expérience des maires, la commission a retenu **plusieurs évolutions concernant à la fois le permis de louer et le permis de diviser** pour faciliter leurs conditions de mise en œuvre et lutter contre les marchands de sommeil.

EXAMEN DES ARTICLES

CHAPITRE I^{ER}

INTERVENTION EN AMONT D'UNE DÉGRADATION DÉFINITIVE

Article 1^{er} A (nouveau)

Inscrire la lutte contre l'habitat dégradé dans les missions de l'Agence nationale de la cohésion des territoires

Cet article vise à préciser le contenu des missions de l'ANCT en y incluant la lutte contre l'habitat dégradé.

La commission a adopté un amendement portant article additionnel.

I. La situation actuelle - Les missions de l'ANCT n'incluent pas formellement la lutte contre l'habitat dégradé

Les missions de l'Agence nationale de la cohésion des territoires sont définies à l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales.

Celle-ci doit conseiller et soutenir les collectivités territoriales et leurs groupements mentionnés dans la conception, la définition et la mise en œuvre de leurs projets, notamment en faveur de l'accès aux services publics, de l'accès aux soins, du logement, des mobilités, de la mobilisation pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers urbains en difficulté, de la revitalisation, notamment commerciale et artisanale, des centres-villes et centres-bourgs, de la transition écologique, de la lutte contre l'artificialisation des sols, du développement économique ou du développement des usages numériques.

À ce titre, elle facilite l'accès des porteurs de projets aux différentes formes, publiques ou privées, d'ingénierie juridique, financière et technique, qu'elle recense. Elle apporte un concours humain et financier aux collectivités territoriales et à leurs groupements. Elle favorise la coopération entre les territoires et la mise à disposition de compétences de collectivités territoriales et de leurs groupements au bénéfice d'autres collectivités territoriales et groupements. Elle centralise, met à disposition et partage les informations relatives aux projets en matière d'aménagement et de cohésion des territoires dont elle a connaissance.

II. La position de la commission – Le besoin des communes en ingénierie pour lutter contre l’habitat dégradé

La commission a constaté que les moyennes et petites villes ont peu de moyens d’ingénierie pour employer l’ensemble des outils complexes du traitement de l’habitat dégradé.

Le projet de loi traite essentiellement des grandes villes, des grands ensembles et des grandes opérations.

Or, selon la contribution des administrateurs judiciaires, la majorité des copropriétés sous administration provisoire compte moins de 20 logements, et beaucoup sont situées dans des villes qui n’ont pas de services suffisants pour résoudre les problèmes.

L’amendement (COM-25) adopté par la commission sur proposition de la rapporteure vise donc à préciser que, parmi les missions de l’ANCT concernant le logement, figure bien explicitement celle de conseiller et de soutenir les collectivités territoriales dans la conception, la définition et la mise en œuvre de leurs projets, en faveur de la rénovation de l’habitat dégradé.

La commission a adopté l’article additionnel ainsi rédigé.

Article 1^{er}

Extension du champ des travaux pouvant faire l'objet d'une opération de restauration immobilière (ORI)

Cet article étend le champ des travaux pouvant faire l'objet d'une opération de restauration immobilière (ORI), afin d'en permettre l'utilisation à un stade plus précoce des dégradations.

La commission a adopté l'article sans modification.

I. La situation actuelle - une lecture jurisprudentielle restrictive empêche les collectivités de mobiliser les opérations de restauration immobilière (ORI) en amont de situations de dégradation irrémédiable

A. Les ORI, un outil d'intervention sur les immeubles dégradés au service des collectivités

Prévues aux articles L. 313-4 à L. 313-4-4¹ du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilière (ORI) visent à **transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles**. Les travaux qui peuvent être conduits dans le cadre d'une ORI consistent en :

- des travaux de remise en état et d'amélioration de l'habitat, ainsi que de modernisation ou de démolition de l'habitat ;

- l'aménagement, y compris le cas échéant par démolition, d'accès aux services de secours ou l'évacuation des personnes, au regard du risque incendie².

L'ORI peut être engagée soit à **l'initiative d'une collectivité publique** (c'est le cas la plupart du temps³), soit à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires.

Sauf exception,⁴ l'ORI doit alors faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent pour réaliser les ORI, ou bien de l'État, avec l'accord de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme⁵.

Après le prononcé de la DUP, la personne qui en est à l'origine arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser,

¹ Ainsi que R. 313-23 à R. 313-29.

² Art. L. 313-4 du code de l'urbanisme.

³ Étude d'impact, p. 21.

⁴ Lorsqu'une ORI est prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé (article L. 313-4 du code de l'urbanisme).

⁵ Articles L. 313-4 et 313-4-1 du code de l'urbanisme.

assorti de délais. *Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire ainsi que, le cas échéant, au syndic¹.*

Si les travaux ne sont pas réalisés dans les délais impartis, la collectivité peut engager une procédure d'acquisition par voie amiable² ou, en vertu de la DUP, par voie d'expropriation. Au contraire, le fait pour un propriétaire (ou copropriétaire) de manifester son intention de réaliser ou faire réaliser les travaux (avant la date limite fixée par l'autorité expropriante) qui lui ont été notifiés lui permet de faire sortir le bien de l'arrêté de cessibilité consécutif à la DUP³.

Les immeubles faisant l'objet d'une DUP aux fins d'ORI peuvent ensuite être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire⁴, en vue d'y mener les travaux nécessaires.

B. Les ORI ne permettent de traiter que les situations les plus dégradées, ce qui limite leur efficacité

Les ORI sont un **outil efficace pour rendre obligatoire la conduite de travaux**, sous menace d'expropriation. Leur caractère **coercitif** les rend notamment utiles par rapport à d'autres outils comme le plan de sauvegarde, contre les marchands de sommeil, qui bloquent souvent le financement de travaux, dans les copropriétés.

Le plan de sauvegarde, un outil incitatif peu efficace contre les « marchands de sommeil »

Un plan de sauvegarde⁵ peut être mis en place lorsqu'une copropriété est confrontée à d'importantes difficultés d'ordre social (copropriétaires défaillants), technique (bâti dégradé) ou financier (impayés importants).

À la demande du préfet, une commission composée principalement d'élus locaux et de représentants des propriétaires et locataires de l'immeuble concerné élabore un plan de sauvegarde de l'immeuble, qui doit être approuvé par le préfet. Il peut classiquement prévoir des mesures de redressement de la situation financière de la copropriété ainsi que la réalisation de travaux tendant soit à la conservation de l'immeuble, soit à la réduction des charges de fonctionnement lorsque celles-ci sont trop importantes. Élaboré pour 5 ans, il est renouvelable par périodes de 2 ans.

Le plan de sauvegarde est porté à la connaissance du syndic, qui a charge de

¹ Article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme.

² Dans les conditions de droit commun prévues aux articles L. 1111-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

³ Article L. 313-4-2 et R. 313-28 du code de l'urbanisme.

⁴ Conformément au 3° de l'article L. 411-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁵ Article L. 615-1 à L. 615-5 du code de la construction et de l'habitation.

le faire respecter. Un coordonnateur nommé par le préfet est chargé d'y veiller. Le syndic n'a cependant pas une obligation de résultat, mais de moyens, à savoir organiser le vote des mesures préconisées par le plan de sauvegarde par les copropriétaires à l'occasion d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Les mesures prises dans le cadre d'un plan de sauvegarde sont éligibles à de nombreux financements publics. Selon le Gouvernement, le taux de financement public pour les travaux jugés « essentiels » dans le cadre des plans de sauvegarde atteignent, en moyenne, 85 % depuis l'engagement du Plan Initiative Copropriétés (PIC)¹. Les missions du coordonnateur peuvent notamment être financées jusqu'à moitié par des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dans la limite de 25 000 euros.

En cas de non-réalisation des mesures préconisées par le plan de sauvegarde, l'immeuble peut, à terme, être déclaré en état de carence, mais le plan de sauvegarde en lui-même ne comprend qu'un volet **incitatif**.

Dans l'état actuel de la rédaction de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, **les ORI ne peuvent être mises en œuvre que lorsqu'est en cause l'« habitabilité » d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles**. Cela conduit à ne pas pouvoir les mobiliser pour des situations de dégradation qui ne sont pas encore critiques. Le Gouvernement, dans son étude d'impact, pointe notamment le cas des grands ensembles construits dans les années 1960 et 1970². *La notion d'habitabilité ne permet notamment pas de mobiliser les ORI pour traiter des situations de non-conformité à la réglementation relative au risque incendie dans les immeubles de grande hauteur.*

De manière plus générale, elle ne permet pas l'intervention sur des immeubles pris dans une spirale de dégradation et pour lesquels **des travaux de rénovation devraient pouvoir être mieux anticipés afin de prévenir, à terme, une dégradation dont le traitement pourrait être in fine extrêmement coûteuse et difficile à mettre en œuvre, voire impossible.**

II. Le dispositif envisagé - Une extension du champ des interventions pouvant faire l'objet d'une ORI

*Afin de permettre une intervention plus précoce via des ORI sur des copropriétés dégradées, l'article, dans sa version initiale, **substituait, comme objet ou effet de l'ORI, à la « transformation des conditions d'habitabilité » la garantie de « la salubrité ou [de] l'intégrité [du ou des immeuble(s) concerné(s)] » ainsi que « la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie » (cette notion d'amélioration de la sécurité relativement au risque incendie apparaissant déjà, dans la rédaction actuelle de l'article L. 313-4 du***

¹ Étude d'impact, p. 28.

² Étude d'impact, p. 21.

code de l'urbanisme, comme un des types de travaux pouvant être menés dans le cadre d'une ORI, étant entendu qu'une telle intervention avait pour effet de transformer les conditions d'habitabilité de l'immeuble concerné.

⇒ Est qualifié d'**insalubre** tout logement, immeuble ou installation qui présente **un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes**, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquels il est occupé, exploité ou utilisé¹.

Le constat d'insalubrité est effectué par le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé (SCHC), sur la base d'un rapport duquel le préfet peut prononcer un arrêté de traitement de l'insalubrité². Cet arrêté peut ordonner la réalisation, dans un délai qu'il fixe, de toutes les mesures nécessaires à la cessation de la situation d'insalubrité – y compris la démolition si nécessaire –, assortie le cas échéant d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser le local, temporairement ou définitivement. L'arrêté est levé après constat de la réalisation des mesures prescrites. Dans le cas contraire, le préfet peut prendre toutes les mesures nécessaires à leur exécution, y compris d'office, aux frais du propriétaire³.

⇒ La notion d'« **intégrité** » du bâti renvoie aux « garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers » des « murs, bâtiments ou édifices », dont le défaut caractérise les risques qui permettent de qualifier une situation de péril⁴.

Le constat de péril est effectué par les services municipaux ou intercommunaux compétents, sur le rapport desquels le maire peut prendre un arrêté de mise en sécurité⁵.

Comme dans le cas d'arrêtés d'insalubrité, l'arrêté de péril ordonne la réalisation, dans un délai qu'il fixe, de toutes les mesures nécessaires à la cessation de la situation de péril – y compris la démolition si nécessaire –, assortie le cas échéant d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser le local, temporairement ou définitivement. L'arrêté est levé après constat de la réalisation des mesures prescrites. Dans le cas contraire, le maire peut prendre toutes les mesures nécessaires à leur exécution, y compris d'office, aux frais du propriétaire⁶.

La version initiale de l'article **supprimait, dans la typologie des travaux susceptibles d'être menés dans le cadre d'une ORI, les travaux de « modernisation », au profit de travaux de « rénovation » et « réhabilitation »** (les notions de remise en état, amélioration et démolition demeurant inchangées).

¹ Art. L. 1331-22 du code de la santé publique.

² Art. L. 511-2, L. 511-4 et L. 511-8 du code de la construction et de l'habitation.

³ Art. L. 511-11 à L. 511-18 du code de la construction et de l'habitation.

⁴ Art. L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

⁵ Art. L. 511-2, L. 511-4 et L. 511-8 du code de la construction et de l'habitation.

⁶ Art. L. 511-11 à L. 511-18 du code de la construction et de l'habitation.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

En commission, les députés ont **réintroduit l'habitabilité parmi les objectifs ou effets des ORI**, afin de répondre aux craintes de réduction du champ de l'article qu'aurait pu, selon certains acteurs auditionnés par le rapporteur pour la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, occasionner la rédaction initiale du texte.

Ils ont également précisé que des **travaux de rénovation énergétique pouvaient être menés dans le cadre d'une ORI** – sans en constituer toutefois l'objet.

IV. La position de la commission – La validation d'un dispositif utile et bien connu des maires

L'ORI, initialement pensée pour les actions menées dans les centres anciens, est un dispositif **bien connu des élus locaux : près de la moitié (47,5 %) des répondants à la consultation** des élus organisée par le Sénat **estiment qu'il s'agit du moyen le plus efficace de lutter contre l'habitat dégradé**, à côté d'opérations de plus grande ampleur comme les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), dont le nombre est, au contraire très limité.

La possibilité, lorsque les travaux ne sont pas réalisés, d'engager une procédure d'expropriation, en fait un levier particulièrement efficace pour contraindre les propriétaires à cette réalisation.

Cependant, l'utilisation des ORI est aujourd'hui limitée au traitement des situations les plus dégradées. L'extension de leurs conditions de mobilisation pour permettre leur mise en œuvre plus en amont du processus de dégradation est donc bienvenue : elle entraînera des programmes de travaux **moins onéreux pour les propriétaires**, et leur pourrait leur permettre, à terme, de rester dans leurs logements ; d'autre part, le coût pourrait également être réduit **pour les collectivités**, la procédure étant appelée à déboucher moins souvent sur des expropriations. **De manière générale, la logique visant à intervenir le plus en amont possible**, évitant l'éviction des occupants et des travaux de réhabilitation lourde, voire des démolitions-reconstructions coûteuses, y compris en termes d'empreinte carbone, doit être soutenue.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 1^{er} bis

Extension du champ d'intervention de l'Association Foncière Logement dans les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Cet article vise à étendre le champ d'intervention de l'Association Foncière Logement (AFL) aux opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), ORI et à toutes opérations d'aménagement ayant pour objet de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne et dangereux.

La commission a adopté un amendement rédactionnel et de clarification juridique.

I. Le droit en vigueur - le champ d'intervention de l'Association Foncière Logement dans les opérations de requalification de l'habitat indigne est restreint par la définition de son objet, alors même que la lutte contre l'habitat indigne fait partie de ses missions

A. Les programmes de l'Association Foncière Logement doivent contribuer à la lutte contre l'habitat indigne...

Filiale du groupe Action Logement, l'Association Foncière Logement est une association à but non lucratif qui a pour mission de construire et gérer des logements abordables pour les salariés du secteur privé. Elle est gérée par les partenaires sociaux. Des commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'association, et assistent aux séances du conseil d'administration.

L'objet de l'Association Foncière Logement, défini à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, est de « réaliser des programmes de logements locatifs ou de logements destinés à l'accession à la propriété ». Selon ce même article, ces programmes doivent contribuer, entre autres, « à la lutte contre l'habitat indigne ».

B. ... mais son champ d'action est limité aux seuls immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité ou concernés par une opération de rénovation urbaine

Cependant, la description précise, à l'article précité, des cas et types d'opérations dans le contexte desquels l'Association peut intervenir restreint fortement son champ d'action, puisque les programmes qu'elle peut mener concernent :

- la réalisation de logements abordables (locatif libre ou en accession) dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine et dans les immeubles frappés d'arrêts de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (1°) ;
- la réalisation de logements sociaux ou en accession dans les zones tendues (2°).

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En séance, les députés ont adopté un amendement des rapporteurs **élargissant le champ d'intervention de l'Association Foncière Logement**, dans sa mission de réalisation de logements accessibles (hors logements sociaux) aux **opérations d'amélioration de l'habitat** au sens de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation), **aux ORI¹** et dans le périmètre de **toute opération d'aménagement ayant pour objet de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux**.

III. La position de la commission – description brève

La commission a corrigé, *via* un amendement COM-36 de la rapporteure, une scorie du texte issu des travaux de l'Assemblée nationale, en précisant que le champ d'intervention de l'Association devait être étendu aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), et non pas aux opérations d'amélioration de l'habitat.

Les **opérations programmées d'amélioration de l'habitat**, définies à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, ont pour objet la **réhabilitation du parc immobilier bâti, dans des quartiers ou zones urbaines ou rurales où sont identifiés des phénomènes de vacance des logements, ou de forte proportion d'habitat dégradé ou insalubre**. Initialement conçues pour le traitement des logements insalubres ou dégradés situés dans des quartiers anciens ou des centre-bourgs ruraux, elles ont ensuite vu leur champ d'application étendu à tous les ensembles locatifs de plus de 15 ans.

Elle est établie par **convention entre la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat** (ou le cas échéant le syndicat mixte ayant reçu mandat de ces derniers), **l'Anah et l'État**. Ces conventions ont une durée déterminée, généralement comprise entre 3 et 5 ans.

Elle peut notamment comporter des **actions d'amélioration de l'habitat** (y compris par le biais d'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, de baux à réhabilitation ou d'autres actions d'accompagnement), mais aussi des **dispositifs d'incitation pour les propriétaires privés à réaliser des travaux**.

Pour ces différentes actions, les OPAH bénéficient d'**aides financières** de la part de l'Anah, de l'État et, le cas échéant, de la commune ou de l'EPCI concerné, ainsi que d'autres personnes publiques ou privées.

Les OPAH comprennent également un **volet d'amélioration plus générale de l'environnement urbain et du cadre de vie**, y compris *via des actions*

¹ Cf. ci-dessus, article 1^{er}.

destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

Les **OPAH de copropriétés dégradées (OPAH-CD)** portent sur un ou plusieurs immeubles dont la gestion des copropriétés a besoin d'être redressée. Elles facilitent la mise en œuvre de programme de travaux d'amélioration des bâtiments, sur les parties communes, grâce à un **soutien financier** (subventions pour travaux pour le syndicat des copropriétaires, aides individuelles, portage, ouverture des droits pour le Fonds de Solidarité Logement) **et technique** (ingénierie concernant la mobilisation des subventions, le volet de gestion et les travaux) **ainsi que la réalisation des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble**¹.

Par le même amendement, elle a **précisé que l'Association Foncière Logement pouvait intervenir dans tout type d'opération ayant pour objet de « lutter contre l'habitat indigne »** : d'une part, cette formulation correspond à l'exposé des missions de l'Association telles que définies à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ; d'autre part, l'habitat indigne est défini à l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement comme la situation de logements « dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé », ce qui englobe les situations d'insalubrité et de danger. Cette modification est du reste cohérente avec les modifications apportées par l'article 3 du projet de loi à l'intitulé de la procédure d'expropriation « Vivien »², pour les mêmes motifs.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ Source : fiche-outil Cerema, juin 2021.

² Cf. ci-dessous, article 3.

Article 2

Création d'un emprunt global collectif pour le financement des travaux dans les copropriétés

Cet article vise à créer un emprunt global et collectif pour le financement des travaux dans les copropriétés qui serait souscrit par un syndicat dans son ensemble aux mêmes conditions que le vote des travaux.

La commission a adopté cet article avec modifications. Elle a adopté quatre amendements de la rapporteure pour éviter que les banques ne prêtent à des copropriétaires en incapacité de rembourser, rouvrir la possibilité de remboursements anticipés et apporter des précisions juridiques.

I. La situation actuelle - Des modalités d'emprunt aujourd'hui trop difficiles à mettre en œuvre pour financer les travaux

A. Les quatre possibilités d'emprunt existantes

• Les quatre catégories

Actuellement, les quatre possibilités d'emprunt sont régies par l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le principe est un vote à l'unanimité pour décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes, soit de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives.

Une telle décision à l'unanimité est rarissime et peu de syndics la propose.

Compte tenu de la difficulté de réunir l'unanimité des copropriétaires, la loi a prévu que l'assemblée générale puisse voter, à la même majorité que les travaux, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux.

Dans ce même esprit, l'assemblée générale peut également voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsqu'il est à taux zéro et qu'il permet de financer des travaux de rénovation énergétique. Ce vote est acquis à la majorité de l'article 25 (majorité des copropriétaires) comme pour les travaux.

Enfin, l'assemblée générale peut voter, à la même majorité que celle des travaux, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des

copropriétaires à adhésion individuelle, c'est-à-dire au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

- **Leurs modalités spécifiques**

En application de l'article 26-5, **ces prêts doivent respecter certaines prescriptions du code de la consommation** portant sur la publicité et les informations entourant ce prêt (article L. 313-4 et du 1° de l'article L. 313-5) et les mentions obligatoires relatives au taux annuel effectif global (TAEG) de l'emprunt (articles L. 314-1 à L. 314-5).

Le montant de l'emprunt ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires y ayant adhéré (article 26-6).

L'assemblée générale peut autoriser le syndic à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt directement sur les comptes bancaires des copropriétaires, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayés.

En application de l'article 26-7, le syndicat doit souscrire une caution solidaire pour la totalité de l'emprunt, sans franchise et sans délai de carence, sauf lorsqu'il s'agit d'avancer des subventions accordées.

Les sommes dues sont en outre couvertes par l'hypothèque légale spéciale dont bénéficie le syndicat.

Enfin, logiquement pour un prêt à adhésion, lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt, ainsi que du paiement des accessoires, deviennent immédiatement exigibles, sauf accord du prêteur et de la caution ainsi que du nouvel acquéreur (article 26-8).

B. L'inefficacité de ces solutions est une difficulté pour le bon entretien des copropriétés

Mais en réalité, au-delà même du cas d'un emprunt décidé à l'unanimité, les autres possibilités offertes sont très peu utilisées.

Même l'emprunt à adhésion individuelle se révèle beaucoup trop lourd à mettre en œuvre, comme le montre l'étude d'impact du projet de loi et le rapport d'octobre 2023 de la Banque des territoires sur le financement des copropriétés.

En effet, 60 % des collectivités ne seraient pas éligibles en raison d'un niveau d'impayés trop élevé (plus de 15 % sur plus de deux trimestres sur un an) ou parce qu'elles sont trop petites et que l'emprunt ne représente pas une somme assez importante (moins de 30 000 euros).

En outre, l'examen de la situation individuelle de chaque adhérent est lourd et peut remettre en cause la décision finale.

Le reste à charge à financer par logement peut être significatif. L'étude d'impact indique la somme moyenne de 10 869 euros hors taxe pour une copropriété en redressement (3 043 euros après aide de l'Anah), et de 14 571 euros pour les travaux de rénovation énergétique (9 640 euros après aide de l'Anah).

Aujourd'hui, seuls la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France et son organisme de cautionnement consentent ce type de prêt et les garantissent.

Dans son rapport, la Banque des territoires estime que ces prêts ne représenteraient que 175 millions d'euros annuels sur un marché qu'elle estime à 9 milliards au cours des prochaines années.

Elle a donc proposé de s'inspirer du prêt global, c'est-à-dire incluant l'avance des subventions, et collectif, c'est-à-dire engageant tout le syndicat, existant en Belgique depuis 30 ans pour faire sauter les barrières actuelles sous réserve de mettre en place une contre-garantie publique pour permettre de prêter aux copropriétés fragilisées, surtout en l'absence d'historique de sinistralité, et d'un engagement des collectivités, notamment à travers les Fonds de solidarité logement (FSL) pour accompagner les ménages en impayé.

II. Le dispositif envisagé - La création d'un emprunt global et collectif

L'article 2 du projet de loi propose, en s'inspirant du rapport de la Banque des territoires sur le financement des copropriétés en difficulté, de créer un nouveau type de prêt global et collectif pour les copropriétés.

Il serait inséré à l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale pourra voter à la même majorité que celle prévue pour le vote des travaux (article 24 ou article 25 selon les cas), sur les parties communes ou d'intérêt commun sur les parties privatives, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement.

À la différence des emprunts existants, l'ensemble des copropriétaires sera réputé y adhérer et ceux-ci ne donneront pas lieu à un examen individuel de leur situation financière.

Toutefois, il sera possible à un copropriétaire de ne pas participer, sous réserve de le notifier dans les deux mois et de verser la totalité de sa quote-part dans les six mois. Ces sommes sont mobilisées immédiatement par le syndic pour le remboursement anticipé du prêt. Elles sont définitivement acquises au syndicat, sans remboursement possible lors d'une cession, même un accord entre le vendeur et l'acquéreur pourra permettre à celui-ci de récupérer une soultte (nouvel article 26-13).

L'article crée ensuite un nouvel article 26-9 prévoyant le versement des fonds sur un compte bancaire dédié, le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic auprès de l'établissement prêteur.

Les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt seront tenus de contribuer chaque mois à son remboursement, en capital et intérêts, au syndicat des copropriétaires et au paiement des frais et des honoraires dans leurs charges (nouvel article 26-10). Ces charges sont couvertes par l'hypothèque légale spéciale dont bénéficie la copropriété.

L'emprunt est attaché à un lot et est donc transférable d'un propriétaire à l'autre à l'occasion des mutations (nouvel article 26-11).

Ce prêt sera **garanti par une caution de la totalité de son montant**, sans franchise et sans délai de carence, en cas de défaillance d'un copropriétaire (nouvel article 26-12).

Enfin, **le projet de loi modifie le code de la consommation pour le compléter par un chapitre spécifique sur les prêts consentis aux copropriétés.**

Il s'agit de préciser que ce prêt aura une **durée fixée par décret en Conseil d'État** et qu'il couvre le coût des travaux non pris en charge par les fonds du syndicat (nouvel article L. 316-2).

Il inscrit ensuite le fait que des **facilités de remboursement anticipé sont accordées car ce prêt permettra d'avancer le montant des subventions** et englobera, au moins au départ, la quote-part des copropriétaires qui choisiront finalement de ne pas y participer (nouvel article L. 316-3).

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

L'Assemblée nationale a adopté neuf amendements.

Elle a tout d'abord étendu le champ des travaux finançables par le prêt aux travaux d'accessibilité.

La commission a précisé que l'ensemble des fonds destinés aux travaux (subvention, prêt, solte des propriétaires) devaient être versés sur le compte dédié. Les sommes ne pourront être décaissées que sur présentation d'une facture. La commission a également été favorable à leur insaisissabilité pour garantir que ces sommes soient bien employées à l'objet prévu et éviter les demandes des créanciers.

La commission a ensuite reconnu la possibilité, lors d'une vente d'un lot, de solder la somme due au titre du lot par le vendeur, offrant une occasion de remboursement anticipé.

Enfin, la commission a adopté des amendements de précision juridique.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté l'article avec plusieurs modifications.

Elle a précisé que les sommes placées sur le compte réservé pour les travaux ne peuvent faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte, ce qui garantit sa spécificité.

L'Assemblée a ensuite retenu un amendement du gouvernement afin que les charges relatives à l'emprunt puissent être appelées non pas seulement mensuellement, mais aussi trimestriellement, comme c'est le plus fréquent dans les copropriétés. Ce même amendement a aussi précisé que ces charges de remboursement peuvent comprendre les frais de caution, et que les frais et honoraires, éventuellement dus au syndic, doivent être ceux afférents au montage et à la gestion du prêt.

Enfin, l'Assemblée est revenue sur la possibilité ouverte en commission d'un remboursement anticipé lors d'une mutation.

IV. La position de la commission - Une novation nécessaire, mais dépourvue des garanties suffisantes

La commission a salué une avancée importante et attendue pour faciliter le financement des travaux.

Pour autant, en l'état, l'article ne lève pas tous les obstacles.

En effet, les banques sont obligées de ne prêter que de manière responsable, c'est-à-dire à des personnes pouvant rembourser. Il est donc nécessaire de permettre au prêteur d'examiner la situation des copropriétaires pour écarter ceux qui sont en impayés ou inscrits au fichier des incidents de remboursement de crédit de la Banque de France (FICP). Il en est de même des établissements de cautionnement. Le prêt collectif ne peut conduire au surendettement ou à un reste à vivre insuffisant (amendement COM-29).

La commission a en outre estimé qu'il était souhaitable, à l'exemple des autres prêts pour les copropriétés, de ne pas interdire le remboursement anticipé qui est une garantie pour le prêteur et la caution, comme pour la copropriété, et respecte la liberté du nouveau copropriétaire à l'occasion d'une mutation (COM-28). Cette solution est logique puisque, à l'inverse, lorsque le vendeur n'a pas adhéré au prêt, il pourra demander à l'acquéreur une soulte du montant qui aurait été dû, *prorata temporis*.

La commission a également précisé que les sommes doivent être versées sur un « compte séparé ouvert au nom du syndicat » qui est la terminologie usuelle dans la loi de 1965 (COM-27).

Enfin, estimant que la création d'un chapitre dans le code de la consommation pour ce prêt ne s'imposait pas comme, d'ailleurs, pour les autres prêts pour les copropriétés, la commission a inscrit les dispositions relatives à la durée du prêt et aux facilités de remboursement au sein de la loi de 1965 (COM-30).

Plus généralement, la commission a souligné que ce nouveau prêt n'était pas une martingale. Il restera très difficile aux organismes bancaires de prêter à une copropriété en difficulté. À cet égard, elle a regretté que le gouvernement n'ait pas donné suite à la proposition de la Banque des territoires de tripler, en les portant à 150 millions d'euros par an, les possibilités de Procivis d'avancer sans intérêt le montant des subventions aux copropriétés qui en ont le besoin.

De même, nombre de copropriétaires ne souhaitent pas s'engager dans ce type de prêt soit parce qu'ils disposent des liquidités pour payer les travaux, soit parce qu'ils peuvent par eux-mêmes souscrire un prêt dans des conditions plus favorables. Dès lors, seules les modalités pratiques (durée, taux, coût de la caution, frais de gestion...) pourront écarter le risque de sélection adverse, c'est-à-dire que seuls les copropriétaires les plus fragiles y souscrivent.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 2 bis A

Élargissement des missions du fonds de garantie pour la rénovation énergétique à la rénovation des copropriétés en difficulté

Cet article vise à élargir les missions du fonds de garantie pour la rénovation énergétique à la rénovation des copropriétés en difficulté.

La commission a supprimé cet article.

I. La situation actuelle – Les missions du fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE)

L'article 20 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a institué le fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE).

Il est régi par **l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH)**.

Le FGRE a pour objet de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Dans ce but, il peut garantir :

- les prêts destinés au financement de travaux accordés à titre individuel aux personnes disposant de faibles ressources ;
- les prêts collectifs souscrits par les copropriétés ;
- les garanties des entreprises d'assurance ou des sociétés de caution accordées pour le remboursement de prêt octroyé pour le financement de ces travaux ;
- les prêts avance-mutation.

La loi ne précise pas les ressources du fonds, mais il est, de fait, **exclusivement financé par EDF à travers le programme PRO-FGRE, porté par la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS), dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE)**.

Une convention financière entre l'État, la SGFGAS et EDF, relative à la participation, à la gouvernance et à la gestion du programme FGRE a été signée le 31 août 2018.

Selon les informations mises à disposition par la SGFGAS, les abondements d'EDF ont été de 14 millions d'euros sur le compartiment des éco-PTZ individuels, et de 5 millions d'euros sur le compartiment collectif.

Au 1^{er} janvier 2022, le compartiment des éco-prêts individuels est doté de 13,7 millions d'euros disponibles, le compartiment des prêts

avance mutation est doté de 3 millions d'euros et le compartiment des prêts collectifs est doté de 1,9 millions d'euros.

Le fonds est administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation de ses membres et les modalités de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'État.

Les modalités d'intervention du fonds sont également fixées par décret en Conseil d'État.

L'objectif du FGRE est donc d'inciter les établissements de crédit à prêter aux personnes qui n'ont pas nécessairement accès au crédit pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Le dispositif distingue **trois compartiments destinés à garantir ou à contre-garantir les prêts suivants :**

- **les éco-PTZ individuels ;**
- **les prêts avance-mutation** accordés à des personnes physiques ;
- les prêts collectifs aux copropriétés : éco-PTZ copropriétés et prêts collectifs.

Le fonds assure un niveau élevé de garantie :

- garantie à hauteur de 75 % de la perte indemnisable pour les éco-PTZ individuels et les prêts avance mutation ;
- contre-garantie de 50 % pour les sociétés cautionnant les prêts aux copropriétés.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par un amendement en séance publique.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté cet article issu d'un amendement du gouvernement.

Par cet amendement, le gouvernement souhaite **donner une contre garantie publique au prêt collectif créé par l'article 2 du projet de loi** afin de favoriser les travaux en copropriété, notamment de rénovation et d'amélioration de la qualité du bâti.

L'article 2 prévoit déjà une caution privée permettant de désolidariser les copropriétaires en cas d'impayés, mais celle-ci ne pourra pas intervenir sur les copropriétés en difficulté, présentant une situation financière a priori excessivement dégradée pour que le risque puisse être pris en charge par des acteurs privés.

Le gouvernement a donc souhaité compléter le dispositif en créant une garantie relevant de la puissance publique pour ces situations hors du marché.

La solution trouvée consiste à **élargir le champ d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE)** à l'ensemble des travaux de rénovation des copropriétés en difficulté, et pas uniquement aux travaux de rénovation énergétique.

En conséquence, l'article L. 312-7 du CCH serait modifié pour supprimer la vocation spécifiquement énergétique du fonds de garantie, et élargir sa mission aux copropriétés en difficulté.

Reste que le financement de cette nouvelle garantie n'est pas aujourd'hui assuré, celle-ci devant être précisée au cours de l'année 2024.

III. La position de la commission - Une contre-garantie nécessaire mais non financée

Le rapport de la Banque des territoires sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté a clairement pointé le besoin d'une contre-garantie publique au cautionnement privé puisque, selon ce document, **60 % des copropriétés ne sont pas éligibles actuellement à un prêt collectif en raison du niveau des impayés de charges.**

Une garantie publique est donc indispensable pour que le prêt collectif aux copropriétés se développe.

La Banque des territoires estimait qu'il était, **pour le moment, impossible de dimensionner ce fonds, faute de connaître l'assiette des risques et la sinistralité.** Elle proposait donc, plutôt que d'immobiliser une enveloppe, de **s'appuyer sur des crédits évaluatifs de l'État (programme 114 - Appels en garantie de l'État)** qui sont évalués tous les ans et mobilisés in fine sur la base d'une sinistralité réelle.

C'est la solution qui a été retenue pour le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété, le FGAS, qui est régi par l'article L. 312-1 du CCH, alors que le FGRE est financé par les certificats d'économie d'énergie et, dans les faits, uniquement par EDF.

La commission s'est donc étonnée que soit ainsi **élargie une garantie de l'État, surtout à un outil qui veut avoir un impact massif, sans financement et, puisqu'il vient par amendement, sans étude d'impact ou chiffrage.**

Au regard du rapport de la Banque des territoires, il apparaît également que **le mécanisme de financement du FGAS serait plus approprié que celui du FGRE car il repose sur des crédits évaluatifs, mais aussi parce que les travaux pouvant être financés par le nouveau prêt dépassent la rénovation énergétique et n'ont donc pas vocation à être couverts par des crédits d'économie d'énergie.**

En réponse aux interrogations de votre rapporteure sur le besoin et le mode de financement du futur fonds, le ministère du logement a indiqué que, sur la base d'un taux de sinistralité estimé à 5 %, le fonds devrait être alimenté à hauteur de 300 000 euros par an pour couvrir le risque sur les 6 millions d'euros qui seraient à la charge des copropriétaires.

Dans un second temps, le fonds pourra être ouvert aux copropriétés intégrées dans les ORCOD (Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées), puis aux copropriétés couvertes par des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat mises en place par les collectivités avec le concours de l'ANAH), une dotation de 2,5 millions d'euros par an serait alors nécessaire.

Concernant le financement, le ministère considère que, lorsque le programme CEE prendra fin au 31 décembre 2024, l'État devra décider s'il prolonge le programme CEE et s'il utilise le reliquat du FGRE pour alimenter le nouveau compartiment dédié à la garantie des prêts collectifs, ce qui est contestable. Le détail et la décision sont renvoyés à la prochaine loi de finances.

Ne pouvant se satisfaire des réponses vagues fournies par le gouvernement, qui renvoie à plus tard le financement de la garantie de l'État, mais ne pouvant, en raison de l'article 40, proposer un amendement y apportant une solution, votre rapporteure a proposé la suppression de l'article (COM-24), charge au gouvernement d'en proposer le rétablissement en en précisant les ressources.

La commission a supprimé l'article.

Article 2 bis

**Possibilité pour une association syndicale libre de contracter
un emprunt collectif**

Cet article vise à élargir le bénéfice de l'emprunt collectif créé par l'article 2 du projet de loi aux associations syndicales libres.

La commission a adopté sans modification.

I. La situation actuelle – Les associations syndicales libres

L'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires permet de créer ce type d'association pour la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages, la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue de prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances, de préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles, d'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers, ou tout simplement de mettre en valeur des propriétés (article 1^{er}).

L'article 2 en prévoit trois types : les associations syndicales libres (ASL), les autorisées (ASA) et les constituées d'office (ASCO). **Les ASL sont des personnes morales de droit privé** tandis que les autres associations sont des établissements publics à caractère administratif.

Les associations syndicales de propriétaires **peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer** (article 5).

Les créances des ASL à l'égard de leurs membres bénéficient d'une hypothèque légale spéciale comme dans les copropriétés (article 6).

Le régime des ASL est régi par le titre II de l'ordonnance soit les articles 7 à 10. Ce régime est souvent utilisé pour les lotissements, raison pour laquelle les ASL sont souvent surnommées des « copropriétés horizontales ».

Une ASL est constituée par le consentement écrit et unanime de tous les propriétaires (article 7). Ses statuts définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

Une ASL est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres (article 9).

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par un amendement des rapporteurs.

Il vise à habilitier les associations syndicales libres à souscrire une emprunt global collectif pour le financement de travaux dans des conditions analogues à celles prévues pour les copropriétés sur le fondement de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sous réserve de leurs statuts.

En conséquence, il insère un article 10-1 à l'*ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires*. Cet emprunt collectif au nom du syndicat pourra permettre le financement des travaux concernant les parties communes, les équipements et terrains ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives des immeubles qui les composent.

Un décret en Conseil d'État viendra préciser les conditions d'application de l'article.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté l'article sans modification.

III. La position de la commission - Adoption sans modification

Dans le traitement de l'habitat dégradé, il est souhaitable de prendre en compte la situation des ASL. C'est l'objet de l'article pour ce qui concerne le prêt collectif.

Son intérêt a été souligné à l'occasion de plusieurs auditions.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 2 ter A (nouveau)

**Compétence de droit commun de la commune pour la mise en œuvre
du « permis de louer »**

Cet article, introduit par la commission, fait de la commune l'échelon de droit commun de mise en œuvre du « permis de louer », même quand la compétence en matière d'habitat appartient à un établissement public de coopération intercommunale.

La commission a adopté un amendement portant article additionnel.

I. Le droit en vigueur - La compétence en matière de « permis de louer » découle de la compétence en matière d'habitat

La loi ALUR¹ a permis aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou, à défaut, aux communes, de mettre en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location, sur certaines parties de leur territoire présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Ce « permis de louer » peut prendre la forme soit d'une obligation de déclaration de mise en location (articles L. 634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation), soit d'une obligation d'obtenir une autorisation préalable de mise en location (articles L. 635-1 et suivants du même code).

Depuis la loi ELAN², l'EPCI, lorsqu'il compétent en matière d'habitat peut, dans les deux cas, déléguer à des communes membres, à leur demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif sur leur territoire. Cette délégation est cependant limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat (PLH).

II. La position de la commission - Refaire de la commune l'échelon de droit commun de la mise en œuvre du « permis de louer »

Les modalités strictes de délégation de la compétence de mise en œuvre du « permis de louer » par les EPCI compétents en matière d'habitat aux communes membres peuvent conduire à brider l'action de ces dernières en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Cela peut être le cas lorsque l'EPCI compétent en matière d'habitat ne souhaite pas lui-même mettre en œuvre le « permis de louer », alors même que certaines communes membres le souhaiteraient.

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

C'est également le cas lorsque le transfert de la compétence en matière d'habitat à l'EPCI est en cours : durant toute la phase d'élaboration du PLH, qui peut prendre plusieurs années, l'EPCI ne peut déléguer la compétence, alors même que les communes pouvaient, auparavant, l'avoir exercé.

La commission a donc adopté un amendement COM-142 visant à faire de la commune l'échelon de droit commun de mise en œuvre du « permis de louer ». Dans les EPCI qui l'ont déjà mis en place, les communes membres auront jusqu'au 31 décembre 2025 pour manifester leur volonté de le mettre en œuvre à l'échelon communal.

La commission a adopté l'article additionnel ainsi rédigé.

Article 2 ter (nouveau)

Droit de visite dans le cadre du « permis de louer »

Cet article, introduit par la commission, formalise et encadre un droit de visite pour l'autorité compétente, dans le cadre de l'instruction d'une autorisation préalable de mise en location.

La commission a adopté deux amendements identiques portant article additionnel.

I. Le droit en vigueur - Aucun droit de visite n'est garanti à l'autorité compétente dans la phase d'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location

La loi ALUR¹ a permis aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou, à défaut, aux communes, de mettre en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location, sur certaines parties de leur territoire.

Les modalités de fonctionnement de l'autorisation préalable à la mise en location, dite « permis de louer », sont fixées aux articles L. 635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. L'autorisation peut être mise en place dans des zones « présentant une proportion importante d'habitat dégradé », délimitées « au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne ». Ces zones doivent en outre être cohérentes avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

défavorisées¹. L'autorisation, qui doit être renouvelée pour chaque nouvelle mise en location², peut être refusée ou soumise à conditions, lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique³. Au-delà d'un mois, le silence vaut autorisation⁴.

La mise en location sans autorisation est sanctionnée d'une amende au plus égale à 5 000 € (pouvant être portée à 15 000 € en cas de récidive) lorsque la demande n'a pas été effectuée, et de 15 000 € si l'autorisation avait été refusée⁵.

II. La position de la commission - Une sécurisation des maires comme des occupants

Le « permis de louer » est un outil plébiscité par les élus locaux, ainsi que l'ont fait ressortir tant la consultation publique organisée par le Sénat que les auditions menées par la rapporteure, où ce dispositif a été souvent mentionné spontanément.

Afin de permettre aux autorités compétentes de procéder à toutes les vérifications utiles sur place, lors de la phase d'instruction d'une demande d'autorisation préalable de mise en location, la commission a adopté deux amendements identiques [COM-138](#) et [COM-140](#) qui formalisent un droit de visite de l'autorité compétente et l'encadrent, sur le modèle du droit de visite existant pour les contrôles sur place préalables à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

La commission a adopté l'article additionnel ainsi rédigé.

¹ Article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation.

² Article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation.

³ Article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation.

⁴ Article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation.

⁵ Article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3

Création d'une nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles indignes à titre réparable

Cet article crée une nouvelle procédure d'expropriation *ad hoc* pour les immeubles en état de dégradation réparable, afin de permettre une intervention plus précoce des pouvoirs publics et éviter, in fine, leur démolition.

La commission a adopté plusieurs amendements visant à sécuriser le dispositif, notamment au regard des obligations de relogement et des modalités de fixation des indemnités d'expropriation.

I. La situation actuelle – Les procédures d'expropriation existantes ne permettent qu'une intervention trop tardive des pouvoirs publics pour remédier efficacement à la dégradation des immeubles fragilisés

A. L'expropriation, atteinte au droit de propriété, est assortie dans le droit commun d'importantes garanties pour les expropriés

Atteinte au droit de propriété, garanti tant par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen que par l'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'Homme, le droit pour la puissance publique d'exproprier est circonscrit : l'utilité publique, qui déclenche le droit d'exproprier, ne peut être déclarée que « si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente »¹.

Parmi les garde-fous permettant de vérifier l'intérêt général de l'opération projetée, y compris au regard des atteintes au droit de propriété engendrées par une expropriation, se trouvent notamment :

- la tenue d'une **enquête publique** préalablement à la déclaration de l'utilité publique² ;
- la **détermination contradictoire des parcelles à exproprier** ainsi que la **recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées**³ ;
- **l'intervention du juge judiciaire** au moment du transfert de propriété⁴.

¹ CE, 28 mai 1971, n° 78 825, Ville Nouvelle Est.

² Article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; ses modalités sont régies par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} dudit code.

³ Articles L. 1 et L. 131-1 à L. 132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁴ Articles L. 220-1 à 223-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

B. Les procédures d'expropriation visant spécifiquement l'habitat dégradé ne permettent généralement pas une intervention suffisamment précoce des pouvoirs publics pour enrayer le processus de dégradation

L'expropriation d'un bien dégradé peut notamment être prononcée dans le cas :

- d'immeubles en **état d'abandon manifeste**¹ ;
- d'immeubles en **état de carence**².

La procédure la mieux connue est cependant celle de **l'expropriation dite « Vivien »**, créée par la loi du même nom en 1970³, et désormais codifiée aux articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette dernière permet l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- **des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter**⁴ ;
- à titre exceptionnel, pour des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que pour des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine, lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre (alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine)⁵.

En revanche, **les immeubles dégradés à titre réparable n'entrent pas dans le champ d'application de l'expropriation « Vivien »**, puisqu'ils ne font pas l'objet d'une prescription de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser⁶.

Conçue pour permettre une intervention rapide sur les immeubles concernés, cette procédure permet plusieurs **dérogations aux règles générales en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique**, qui permettent d'en faciliter et d'en accélérer la mise en œuvre :

¹ Articles L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales.

² Article L. 615-7 du code de la construction et de l'habitation.

³ Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

⁴ Au titre de la police de l'habitat, en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation.

⁵ Article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁶ Article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation.

- **la seule circonstance que l'immeuble concerné ait fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter permet de déclarer son expropriation d'utilité publique¹.** Aucune enquête préalable n'est donc requise afin de constater l'utilité publique, qui est présumée dès lors qu'existe l'arrêté prémentionné.

En outre, l'expropriation peut donc se faire en-dehors de tout projet d'aménagement urbain, et sans que la puissance publique expropriante ait besoin de justifier de l'emploi ultérieur qui sera fait des biens expropriés ;

- **la prise de possession du bien peut intervenir avant l'ordonnance d'expropriation et le versement des indemnités d'expropriation (prise de possession anticipée).**

La date de la prise de possession est fixée par l'autorité compétente de l'État qui déclare l'autorité publique, au moins un mois après la déclaration d'utilité publique, mais, de manière dérogatoire, avant le versement de l'indemnité d'expropriation. Elle est conditionnée au versement d'une **indemnité provisionnelle**, dont le montant est fixé également par l'autorité déclarant l'autorité publique (le montant de l'indemnité d'expropriation étant, lui, fixé par le juge, comme dans le droit commun²) ;

- compte tenu de l'état de dégradation des biens expropriés, le calcul de l'indemnité due au propriétaire exproprié se fait selon la **méthode dite de la « récupération foncière »**, décrite à l'article L. 511-6, c'est-à-dire « à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition »³. Elle est également réduite du montant des frais de relogement des occupants⁴.

II. Le dispositif envisagé - Une nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au bénéfice des copropriétés dégradées à titre réparable

L'article 3 crée, au sein du titre I^{er} du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un **nouveau chapitre II**,

¹ Article L. 511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

² Article L. 511-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

³ Sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la déclaration d'utilité publique, ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril (article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

⁴ Sauf lorsque le propriétaire y a procédé, dans le cas de locataires (article L. 511-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

consacré à une **nouvelle procédure d'expropriation ad hoc pour les immeubles dégradés à titre réparable**.

Elle s'appliquera aux immeubles bâtis ou parties d'immeubles bâtis répondant à une double condition :

- avoir fait l'objet, **au cours des dix années civiles** précédentes, **d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, dont les prescriptions n'ont pas été exécutées** ou ont dû être exécutées d'office ;
- **nécessiter des mesures de remise en état pour « prévenir, à terme, une dégradation irrémédiable »** de l'immeuble, et dont la nécessité est attestée par le rapport des services municipaux, intercommunaux ou de l'État compétents, ou d'un expert désigné par l'autorité compétente.

En outre, lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé, et que la réalisation des travaux de remise en état nécessite une interdiction temporaire d'habiter, **un projet de plan de relogement** doit avoir été préalablement établi.

Les différentes étapes de la procédure sont ensuite relativement proches de la procédure « Vivien » :

	Dispositif « Vivien »	Dispositif proposé
Objet	Immeubles soumis à un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter ou prescription de démolition ¹	Immeubles dégradés à titre réparable (cf. ci-dessus)
Bénéficiaire	État, société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, collectivité territoriale, organisme y ayant vocation, concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme	<i>Idem + titulaire d'un contrat ad hoc (créé par l'article 6 du projet de loi²)</i>
Nature des biens expropriables	Immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains	Immeubles bâtis ou parties d'immeubles bâtis, y compris leur terrain d'assiette

¹ Article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (cf. ci-dessus pour les autres immeubles pouvant être concernés à titre exceptionnel).

² Cf. ci-dessous, article 6.

<p>Condition supplémentaire à la mise en œuvre de la procédure</p>	<p>-</p>	<p>Si l'immeuble est occupé et est frappé d'une interdiction temporaire d'habiter en raison des travaux de réhabilitation à mener, établissement d'un projet de plan de relogement</p>
<p>Déclaration d'utilité publique</p>	<p>Par l'autorité compétente de l'État, après avoir constaté l'existence d'un arrêté prescrivant la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter</p>	<p><i>Idem, après avoir vérifié que les conditions fixées au nouvel article L. 512-1 sont remplies</i></p>
	<p>La DUP désigne la collectivité ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie et déclare cessibles les biens concernés</p>	
<p>Prise de possession anticipée</p>	<p>La DUP fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de conventions d'occupation à usage autre que d'habitation¹; exclusion en outre de toute indemnisation en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de locaux impropres à cet usage</p>	
	<p>La DUP détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des biens (un mois, en règle générale)</p>	<p>La DUP détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des biens (deux mois, en règle générale)</p>
	<p>Dans le mois qui suit la prise de possession, obligation de poursuivre la procédure d'expropriation</p>	
<p>Indemnités complémentaires fixées par la DUP</p>	<p>Indemnité provisionnelle de déménagement, pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration ; indemnité de privation de jouissance.</p>	
<p>Effets de l'expropriation sur les baux</p>	<p>Extinction de tous les droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés²</p>	<p>Subrogation du bénéficiaire de la DUP dans les droits du propriétaire pour la poursuite des contrats -notamment d'occupation - relatifs à l'immeuble</p>
<p>Montant de l'indemnité d'expropriation</p>	<p>Valeur du terrain nu (méthode de la « récupération foncière »), sauf dans le cas de propriétaires occupants les locaux déclarés insalubres ou frappés d'arrêté</p>	<p>Valeur réelle, compte tenu de la dépréciation induite par l'état de dégradation du bien (estimée soit par référence à des mutations ou accords amiables portant sur</p>

¹ Pour la procédure « Vivien », l'article L. 511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique utilise l'expression « baux commerciaux ».

² Article L. 511-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

	de péril moins de deux ans avant la notification de la DUP ¹	des biens comparables situés dans le même secteur et se trouvant dans un état comparable, soit par référence à des mutations ou accords amiables portant sur des biens de meilleure qualité, avec un abattement défini en fonction de la dépréciation résultant de l'état de dégradation du bien, en prenant en compte notamment le montant des travaux prescrits par les arrêtés non exécutés)
	Réduite des frais de relogement des occupants si le propriétaire n'y a pas procédé ²	<i>Idem, uniquement en cas d'interdiction temporaire d'habiter</i>
Obligations de relogement	Obligation de relogement des occupants, y compris des propriétaires occupants, par l'expropriant ³	Obligation de relogement des occupants, y compris des propriétaires occupants, par l'expropriant ⁴ , en cas d'interdiction temporaire d'habiter prescrite par arrêté Si l'immeuble est occupé et qu'il y a, en raison des travaux, interdiction temporaire d'habiter, établissement d'un projet de plan de relogement préalable obligatoire pour pouvoir engager la procédure d'expropriation
	Expulsion sans indemnité des occupants s'ils refusent deux logements proposés par l'expropriant dans les conditions prévues à l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ⁵	

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale : Sécuriser l'engagement de la procédure, protéger les occupants, sanctionner les « marchands de sommeil »

Les députés ont apporté un certain nombre de modifications à cet article, visant à :

- **sécuriser les conditions de mise en œuvre de la nouvelle procédure**, en :

¹ Article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

² Article L. 511-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

³ Article L. 511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁴ Article L. 511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁵ Article L. 511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- substituant à l'anticipation d'un risque de dégradation irrémédiable, possiblement soumise à de larges divergences d'interprétation, le **risque de « poursuite de la dégradation »** de l'immeuble, au 2° du nouvel article L. 512-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- **précisant que le dispositif peut également s'appliquer aux installations et terrains attachés aux immeubles concernés ;**
- **précisant qu'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concernant uniquement un lot privatif ne peut fonder l'expropriation de l'ensemble de l'immeuble via la nouvelle procédure créée par cet article ;**
- ajouter à l'obligation d'établir un plan de relogement l'**obligation d'établir un plan d'hébergement**, lorsque l'immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, afin de répondre à la problématique des populations vulnérables, notamment irrégulières, ces dernières n'étant pas éligibles, notamment, au relogement dans le parc social, ainsi qu'une référence aux articles L. 314-2 à L. 314-9 du code de l'urbanisme, qui traitent de la protection des occupants de le cadre d'opérations d'aménagement ;
- **restreindre la subrogation de l'expropriant dans les droits du propriétaire à la seule poursuite des baux**, et non plus des contrats de toute nature attachés à l'immeuble (la subrogation, supprimée en commission, a été réintroduite en séance sous cette forme restreinte, par amendement gouvernemental), ce qui permet de sécuriser les titulaires de baux sans toutefois excessivement complexifier, pour l'expropriant, la gestion des contrats attachés à l'immeuble ;
- prévoir que l'**indemnité d'expropriation** :
 - est **réduite du montant des revenus locatifs indûment perçus par le propriétaire à compter de l'adoption d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité**, en infraction aux dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose que les loyers ou toute autre somme versée cessent alors d'être dus ;
 - est **confisquée lorsque le propriétaire exproprié est reconnu « marchand de sommeil »** (et placée sous séquestre dans l'attente d'une décision de justice définitive, s'il est suspecté de ce délit, sur le fondement

d'un rapport élaboré par les services municipaux, intercommunaux ou de l'État compétents).

Enfin, les députés ont adopté **plusieurs amendements rédactionnels, portant notamment sur l'intitulé** de la nouvelle procédure ainsi que sur celui de la procédure « Vivien », dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

IV. La position de la commission – Sécuriser un dispositif très attendu, pour en assurer une mise en œuvre efficace

A. Une mesure d'équilibre pour assurer aux collectivités les moyens d'agir dans le respect du droit de la propriété

Proposition-phare du rapport Hanotin-Lutz¹, qui faisait le constat de « *difficultés à intervenir suffisamment tôt pour mettre fin à la dégradation des immeubles malgré la prise successive d'arrêtés, souvent échus, et non suivis d'effet faute de mobilisation ou de capacité de la copropriété* » et appelait à la création d'une procédure d'expropriation « lutte contre l'habitat indigne » (« DUP LHI »), la création d'une nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles dégradés à titre réparable est, comme la rapporteure a pu s'en assurer auprès des élus auditionnés, **une mesure très attendue par ces derniers.**

Confrontées d'une part aux fortes restrictions à l'utilisation de la procédure d'expropriation « Vivien » découlant de la jurisprudence du Conseil d'État², d'autre part à la lourdeur de la procédure d'expropriation des copropriétés en état de carence, qui nécessite notamment, comme dans le droit commun, l'organisation d'une enquête publique (et ne s'applique en tout état de cause qu'aux immeubles en copropriété), les collectivités témoignent qu'elles sont parfois contraintes, pour pouvoir mobiliser la procédure d'expropriation à des fins de lutte contre l'habitat indigne, de recourir à des subtilités juridiques confinant au subterfuge. En effet, **dans le droit commun de l'expropriation, c'est au regard du projet ayant vocation à être réalisé que s'apprécie l'utilité publique**, et non au regard de la situation ou de l'état des biens expropriés – hors situations particulières comme la procédure d'expropriation « Vivien » pour laquelle, ainsi que mentionné ci-dessus, l'utilité publique est présumée.

C'est précisément cette lacune que vise à combler cet article, dont la rédaction a été **profondément remaniée à la suite de l'avis du Conseil d'État sur le projet initial du Gouvernement**, afin de mieux protéger le droit de propriété. En conséquence, quoique les conditions fixées pour engager cette procédure (notamment celle de deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris dans un intervalle de dix ans, et dont les

¹ Proposition 1, p. 13 sqq.

² Cf. ci-dessous, article 12.

prescriptions n'auraient pas été réalisées) puissent sembler complexes, elles répondent à la nécessité de prouver l'**existence d'une carence persistante** de la part du propriétaire ou de la copropriété. La commission n'a donc pas modifié cet élément, estimant la rédaction actuelle proportionnée, au regard de la nécessaire protection du droit de propriété.

B. Préciser les modalités d'abattement et de réduction de l'indemnité d'expropriation

La commission a également précisé deux points concernant l'indemnité d'expropriation due aux propriétaires, dans le cadre de cette nouvelle procédure, dont le calcul se fait de manière dérogatoire par rapport au droit commun de l'expropriation : afin de tenir pleinement compte de l'état de dégradation du bien et minimiser autant que faire se peut le coût pour la collectivité, la commission a adopté un **amendement COM-40 de la rapporteure** précisant que devaient être compris **dans le calcul de l'abattement du montant de l'indemnité d'expropriation visant à prendre en compte la dégradation et l'insalubrité du bien non seulement les travaux, mais aussi les autres mesures** ayant pu être prescrites dans l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité du bien¹, et dont la non-réalisation peut continuer de grever sa valeur².

En revanche, la commission a précisé, par un amendement **COM-39** de la rapporteure que **la réduction d'indemnité occasionnée par le non-relogement par le propriétaire des occupants du local exproprié** – qui existe également dans la procédure « Vivien » -, ne devrait être appliquée **que lorsque l'obligation de relogement temporaire³ découle d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité**, conformément au droit commun, selon lequel l'hébergement des occupants d'un local frappé d'une interdiction temporaire d'habiter est due par le propriétaire⁴, et non lorsque l'interdiction temporaire d'habiter est arrêtée par le préfet au moment de la déclaration d'utilité publique – cette décision ne relevant pas des pouvoirs de police spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, et ne donnant donc pas lieu à application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation visé par l'alinéa 23 de l'article.

C. Une sécurisation des conditions de relogement des occupants et des conditions d'indemnisation

La commission a également souhaité, *via* un amendement de la rapporteure, **sécuriser le droit au relogement des occupants**. En effet, si

¹ Article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation.

² Cette notion de « mesures » a d'ailleurs été également retenue, en complément de celles de travaux, dans la nouvelle rédaction, proposée à l'article 12 du projet de loi, appelé à régir les modalités d'évaluation du coût de remise en état d'un bâtiment dégradé, pour justifier une prescription de démolition (cf. ci-dessous, article 12).

³ Ou, selon la terminologie employée par l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation visée par l'article (alinéa 23), d'« hébergement ».

⁴ Article L. 511-18 du code de la construction et de l'habitation.

l'objectif de la nouvelle procédure d'expropriation créée par cet article est bien de permettre une intervention plus précoce sur les bâtiments dégradés afin que la démolition ne devienne pas inéluctable, et devrait donc permettre, dans la plupart des cas, que les occupants demeurent dans les locaux ou les réintègrent après une éviction temporaire le temps des travaux nécessaires, cela ne sera pas toujours possible.

Dans certains cas, en effet, **les travaux de remise en état peuvent déboucher sur une reconfiguration complète des locaux**, qui ne permettra plus la réintégration des ménages qui les occupaient initialement. Ce pourrait être le cas, par exemple, lorsque le logement initial, sans plus être insalubre ou dangereux, ne satisferait pas à l'ensemble des normes en matière de décence (notamment en matière de surface et volume minimaux).

Les ménages évincés devraient alors pouvoir bénéficier d'un relogement à titre définitif. Or le texte ne fixe d'obligation de relogement à l'expropriant qu'en cas « *d'interdiction temporaire d'habiter les lieux* » (alinéa 12), sans envisager le cas d'impossibilité matérielle, *in fine*, de les réintégrer, au risque d'installer ces ménages dans une situation prolongée de relogement temporaire. Pour cette raison, il a semblé nécessaire de clarifier que les occupants évincés, dans le cas où ils ne pourraient réintégrer leur logement, bénéficient d'un droit au relogement définitif (amendement COM-41 de la rapporteure).

Enfin, la commission a adopté un **amendement rédactionnel COM-37** de la rapporteure, ainsi qu'un amendement COM-38 de la rapporteure identique à un amendement COM-123 de la commission des lois visant, par cohérence avec d'autres dispositions du texte, à mentionner, en sus de l'interdiction d'habiter, **l'interdiction d'utiliser¹, et ce afin de couvrir le cas des locaux commerciaux et professionnels.**

Enfin, la commission a adopté un amendement COM-124 de la commission des lois, portant diverses précisions juridiques.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ Cf. notamment articles 12 et 12 ter du projet de loi.

Article 3 bis AA (nouveau)

Transformation de l'obligation d'hébergement en obligation de relogement au bout de trois ans pour les locataires d'immeubles en péril ou insalubres

Ce nouvel article introduit un droit au relogement pérenne des locataires de logements frappés d'arrêtés de péril ou d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter, lorsque cette dernière dure depuis plus de trois ans.

La commission a adopté un amendement portant article additionnel.

I. Le droit en vigueur – Les locataires d'immeubles insalubres ou en péril contraints de quitter leur logement en raison d'une interdiction temporaire d'habiter ne disposent que d'un droit d'hébergement, et non de relogement

L'article L. 511-18 du code de la construction dispose que **lorsqu'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire, ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inaccessibles, le propriétaire est tenu d'assurer aux occupants « un hébergement décent correspondant à leurs besoins »¹.**

Lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à **titre définitif**, le propriétaire est tenu d'assurer le **relogement de l'occupant**. Cette solution de relogement doit « correspond[re] à ses besoins et à ses possibilités »². Le propriétaire est alors, en outre, tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Bénéficient de cette obligation, selon les cas, d'hébergement ou de relogement par le propriétaire, **tous les occupants « de bonne foi »³**, indépendamment de leur situation administrative.

Qu'il s'agisse d'hébergement ou de relogement, en cas de défaillance du propriétaire, l'autorité qui a pris l'arrêté se substitue à lui, le coût de l'hébergement ou du relogement étant cependant mis à sa charge⁴.

Il arrive cependant que **le propriétaire ne procède pas à la réalisation des travaux de mise en conformité prescrits par l'arrêté, ne permettant pas la levée de ce dernier**. Malgré les modalités qui permettent à

¹ I de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

² II du même article L. 521-3-1.

³ Article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation

⁴ Articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

l'autorité ayant prescrit l'arrêté de se substituer, après expiration du délai fixé dans l'arrêté, au propriétaire pour la réalisation d'office des travaux nécessaires, il advient alors que **des ménages délogés à titre temporaire demeurent pendant des années dans des structures d'hébergement.**

II. La position de la commission - Une extension du droit au relogement pérenne au bout de trois années pour les locataires d'immeubles insalubres ou en péril

Le chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme fixe les conditions de relogement des occupants évincés de leur logement, à titre temporaire ou définitif, en raison d'opérations d'aménagement. Ces dispositions, modulo quelques garanties supplémentaires, s'appliquent également aux occupants évincés à la suite d'une expropriation. **Dans le cadre des opérations d'aménagement, toute éviction provisoire des occupants, si elle s'étend au-delà de trois ans, est de facto considérée comme définitive, ouvrant droit, pour les occupants concernés, à un relogement définitif.**

Ces dispositions peuvent d'ailleurs déjà trouver à s'appliquer, pour les occupants de logements frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, lorsque ces derniers font l'objet d'une procédure d'expropriation.

La commission a adopté **un amendement COM-55 de la rapporteure** qui, sur ce modèle, introduit dans le code de la construction et de l'habitation une **obligation de relogement pérenne, lorsqu'un locataire a été évincé de son logement à titre temporaire** en raison d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, **dès lors que l'éviction dépasse un délai de trois ans.** Cette disposition, dans le meilleur des cas, pourrait inciter certains propriétaires à réaliser les travaux de mise en conformité, pour s'éviter les frais supplémentaires occasionnés par une obligation de relogement pérenne ; dans tous les cas, elle garantit aux occupants évincés une meilleure prise en charge de leurs besoins.

La commission a adopté l'article additionnel ainsi rédigé.

Article 3 bis A

Assouplissement expérimental des possibilités d'intervention sur les copropriétés en état de carence, en amont de l'expropriation

Cet article prolonge la possibilité, à titre expérimental, de procéder à l'expropriation des seules parties communes d'un immeuble en état de carence, et introduit la possibilité, à titre expérimental également, pour un opérateur habilité par une collectivité locale, d'acquérir à titre provisoire uniquement le terrain ou les parties communes d'une copropriété en état de carence.

La commission a souhaité que la prolongation proposée fasse l'objet d'une évaluation à l'issue de la nouvelle période expérimentale, et a supprimé la nouvelle expérimentation créée, juridiquement fragile, et dont elle a estimé que les potentiels effets de bord sur les copropriétés concernées n'avaient pas été suffisamment évalués.

I. Le droit en vigueur – Les rigidités de la procédure de déclaration de carence ne permettent pas de traiter en temps utile les désordres et déséquilibres financiers rémédiabiles

A. L'expropriation des seules parties communes, permise à titre expérimental par la loi ALUR pour les copropriétés en état de carence, n'a à ce jour jamais été utilisée

La loi ALUR¹ de 2014 a ouvert la possibilité, à titre dérogatoire et expérimental, pour une durée de 10 ans, de procéder à l'expropriation des seules parties communes d'une copropriété en état de carence (I de l'article L. 615-10 du code de l'habitation et de la construction). Cette procédure expérimentale vise à **permettre une intervention nécessaire sur les parties communes de l'immeuble, sans affecter les copropriétaires de bonne foi**, qui devaient auparavant subir, comme les autres, l'expropriation sur l'ensemble de leurs biens. Elle permet en outre de **limiter le coût de l'expropriation pour la collectivité** expropriante.

Les parties communes expropriées peuvent être confiées à un opérateur chargé de les entretenir et d'en assurer la conservation. Aux biens privatifs listés dans l'état de division est alors attaché un **droit d'usage de ces biens d'intérêt collectif, en contrepartie duquel les copropriétaires sont tenus de verser une redevance** à l'opérateur. L'opérateur doit également réaliser un diagnostic technique des parties communes, et établir un plan pluriannuel de travaux.

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans le cas d'une expropriation portant sur les seules parties communes, telle que prévue à titre expérimental par la loi ALUR, **les propriétaires ont la possibilité d'exercer leur droit de délaissement¹.**

L'expérimentation, prévue pour une durée de 10 ans, **arrivera à échéance le 27 mars 2024.** Elle n'a, à ce jour, **jamais été mobilisée.**

L'état de carence est défini à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation comme les **situations où dans un immeuble d'habitation collectif**, « *en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre* », « *la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants* » **ne peuvent être assurés par les mécanismes normaux de fonctionnement d'une copropriété.**

Le maire ou le président d'EPCI compétent en matière d'habitat, le préfet, le syndic de copropriété, l'administrateur provisoire, s'il y en a un, ou 15 % des copropriétaires peuvent alors demander au tribunal de mandater un expert pour constater l'état de l'immeuble et l'état des finances de la copropriété. Sur la base du rapport de l'expert, le tribunal peut déclarer l'état de carence de l'immeuble.

La déclaration de l'état de carence ouvre le droit à l'expropriation de l'immeuble, au profit de la commune, de l'EPCI compétent en matière d'habitat, du concessionnaire d'une opération d'aménagement ou d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital.

B. Dans les propriétés en état de carence, la seule issue en cas de dysfonctionnements importants de la copropriété est l'expropriation

La procédure de *déclaration de l'état de carence* est **peu opérationnelle, en elle-même, pour permettre de remédier rapidement et efficacement aux désordres constatés.**

Même si les copropriétés concernées peuvent, au cas par cas, bénéficier de dispositifs d'accompagnement, y compris financiers, pour remédier à la dégradation du bâti, aucun mécanisme spécifique n'est prévu pour remédier aux déséquilibres financiers de la copropriété et lui permettre ainsi de disposer de liquidités pour financer les travaux nécessaires.

En outre, la procédure d'expropriation de copropriétés en état de carence se faisant, pour l'essentiel, dans les conditions du droit commun (contrairement à la procédure « Vivien »²), elle est longue à mettre en œuvre, puisqu'elle intervient après que des difficultés bâtimentaires et de gestion aient été constatées, et qu'un processus de mise sous administration

¹ Conformément aux articles L. 242-1 à 3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

² Cf. ci-dessous, articles 3 et 12.

judiciaire ait échoué, et souvent coûteuse pour les collectivités ou opérateurs au bénéfice desquels elle est prononcée.

C. La loi ALUR¹ a introduit la possibilité, à titre expérimental, d'exproprier les seules parties communes d'un immeuble en état de carence

L'article 72 de la loi ALUR, codifié à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation a ouvert à titre expérimental, pour une durée de dix ans la possibilité d'**exproprier des parties communes de copropriétés en état de carence**. Il s'agit d'une **dérogation à la règle de droit commun** selon laquelle les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Le Sénat avait alors soutenu cette disposition, notamment au motif qu'elle permettrait de réduire les coûts d'expropriation pour les collectivités concernées².

Cette procédure s'est cependant révélée **complexe à mettre en œuvre, du fait de la nécessité d'établir une relation contractuelle** entre le nouveau propriétaire des parties communes et les propriétaires des parties privatives. Aussi, dans la plupart des cas, et notamment pour les immeubles les plus dégradés, les collectivités ont continué d'utiliser les procédures d'expropriation classique (soit la procédure « Vivien », soit la procédure d'expropriation à la suite de la déclaration d'état de carence).

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En séance, deux amendements identiques du Gouvernement et des rapporteurs ont créé un nouvel article :

- **prorogeant pour dix ans l'expérimentation instaurée par la loi ALUR précitée, permettant d'exproprier les seules parties communes d'un immeuble en copropriété ;**
- **ouvrant la possibilité, à titre expérimental et pour une durée de dix ans, à un opérateur spécialisé (établissement public foncier, organisme de foncier solidaire...), sur habilitation de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'habitat, de conclure avec un syndicat de copropriétaires d'une copropriété en état de carence une convention par laquelle :**
 - o **soit celui-ci achète le terrain, tout en laissant aux copropriétaires la pleine propriété du bâti afin de permettre à la copropriété de financer**, avec les fruits de la

¹ Article 72 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

² Rapport n° 65 (2013-2014) de MM. Claude DILAIN et Claude BÉRIT-DÉBAT, déposé le 9 octobre 2013, t. I, p. 283 sqq.

cession, **les travaux de réhabilitation et d'entretien nécessaires**. L'opérateur s'engagerait en outre à revendre ensuite aux copropriétaires le terrain sans plus-value. Les copropriétaires seraient, dans l'intervalle, tenus de verser à l'opérateur une redevance d'occupation ;

- soit celui-ci **acquiert les parties communes et équipements communs de l'immeuble, en s'engageant à mener les travaux de réhabilitation nécessaires, en contrepartie d'une redevance d'utilisation**. Les copropriétaires conserveraient alors un « droit réel à la ré-accession ».

III. La position de la commission - ne pas lancer d'expérimentations à l'aveugle

A. La procédure expérimentale d'expropriation des seules parties communes pourrait trouver à s'appliquer pour des projets de requalification de copropriétés dégradées en cours

Le dispositif dérogatoire et expérimental d'expropriation des seules parties communes prévu par la loi ALUR, qui arrivera à échéance le 27 mars 2024, **n'a à ce jour jamais été mobilisé**. Il n'est donc pas possible d'établir un retour d'expérience, et donc de pérenniser ou d'abandonner le dispositif en toute connaissance de cause.

Selon le Gouvernement¹, cette procédure pourrait cependant trouver à s'appliquer notamment dans les projets de requalification du centre-ville de Marseille, portés par la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN), créée fin 2019, afin d'agir en prévention de nouveaux effondrements d'immeubles.

Si la commission, conformément à la position prise en 2014 lors de la mise en place de cette expérimentation, ne s'oppose pas sur le fond à la prolongation de l'expérimentation, elle s'étonne de l'absence de mobilisation de la procédure depuis la loi ALUR, et sur le sens d'une expérimentation qui durerait au total vingt ans. Elle a donc **adopté un amendement COM-42 de la rapporteure** (identique à l'amendement COM-116 de la commission des lois) **demandant une évaluation du dispositif avant l'arrivée à échéance de la nouvelle période d'expérimentation**.

B. La suppression de dispositifs de démembrement de la propriété qui pourraient *in fine* aggraver les difficultés des copropriétaires

Le nouveau dispositif expérimental proposé par l'article reprend une proposition qui figurait dans une proposition de loi déposée par le

¹ Exposé des motifs de l'amendement n° 337 du Gouvernement, déposé en séance publique à l'Assemblée nationale.

rapporteur du présent texte à l'Assemblée nationale, M. Guillaume Vuilletet¹. L'idée de substituer à une expropriation, par nature définitive, une acquisition du seul terrain ou des seules parties communes, tout en garantissant aux copropriétaires un droit réel de ré-accession, **peut sembler attractive** : cela permettrait d'une part d'alléger la charge financière pour les collectivités ou opérateurs, d'autre part de ne pas sortir du statut de la copropriété.

Cependant, il s'agirait, dans les deux cas, de **passer d'un mécanisme définitif et total d'expropriation à un mécanisme temporaire et partiel, par démembrement de la propriété**, créant, *de facto*, une hypothèque sur les parties communes ou sur le terrain d'assise. Cela pourrait, *in fine*, *aggraver* les difficultés de la copropriété, en réduisant la valeur du bien.

La rapporteure a d'ailleurs souligné la **fragilité juridique des dispositifs proposés** qui ne présentent aucune garantie quant à la durée du processus ni, par exemple, quant au fléchage des sommes issues de la cession du terrain sur la rénovation de l'immeuble.

Par le même amendement COM-42 (identique à l'amendement COM-116 de la commission des lois), elle a donc proposé à la commission, qui l'a adopté, **la suppression de cette nouvelle procédure expérimentale**.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ Proposition de loi relative à la lutte contre l'habitat indigne, n° 3800 (XVe législature), déposé(e) le mardi 26 janvier 2021.

Article 3 bis B

Possibilité, à titre expérimental, de conclure un bail à réhabilitation en lieu et place de la réalisation de travaux ordonnés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité

Cet article prévoit la possibilité, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, que le préfet puisse, dans son département, autoriser les propriétaires soumis à une obligation de travaux dans le cadre d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité à conclure, pour ce faire, un bail à réhabilitation.

La commission a adopté cet article sans modification.

I. Le droit en vigueur - Les propriétaires soumis à une obligation de travaux du fait d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peuvent s'en libérer par la conclusion d'un bail à réhabilitation

A. Les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peuvent comporter des obligations de travaux en vue de faire cesser les désordres fondant l'arrêté

Lorsqu'elle prononce un **arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité**, au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, l'autorité compétente peut dans certains cas, lorsque les désordres sont remédiables, **prescrire dans le même arrêté « la réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation »** (article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation).

Si les travaux prescrits ne sont pas exécutés dans les délais fixés par l'arrêté, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte (sous le plafond de 1 000 € par jour¹)² et les travaux peuvent être exécutés d'office à ses frais³.

B. Le bail à réhabilitation permet de confier, pour une durée limitée, à un organisme spécialisé ou à une collectivité territoriale la rénovation d'un immeuble, en vue de le louer pendant la durée du bail

Le **bail à réhabilitation**, dont le régime juridique est précisé aux articles L. 252-1 à L. 252-6 du code de la construction et de l'habitation, est un contrat par lequel **le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à la**

¹ Article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

² Les modalités de répartition et recouvrement dans le cas particulier des copropriétés sont précisées à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation.

³ Article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation.

conserver en bon état d'entretien et de réparation, en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail. Le preneur peut être un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale, un organisme de foncier solidaire ou un organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement.

En fin de bail, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location et d'occupation¹. **Les améliorations réalisées bénéficient au bailleur,** sans frais supplémentaires.

Dans le cas des copropriétés, **le bail à réhabilitation peut s'appliquer à un ou plusieurs lots.**

Depuis l'ordonnance de 2020 qui a réformé la police de l'habitat², l'article L. 511-13 du code de la construction et de l'habitation dispose en outre que « *la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par [un] arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation* ».

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Par amendements identiques en séance, le Gouvernement et les rapporteurs ont **ouvert à titre expérimental, pour une durée de cinq ans,** la possibilité pour un préfet de prévoir par arrêté, dans son département, que les propriétaires dont un bien est frappé d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité au titre de la police de l'habitat, comportant une obligation de travaux, puisse **conclure un bail à réhabilitation avec un organisme intéressé, en vue de la réalisation desdits travaux ou d'autres opérations visant à la rénovation du ou des logements concernés, y compris s'ils vont au-delà des seuls travaux prescrits.** Le dispositif devrait être précisé par décret. Il s'agit, selon l'exposé des motifs, d'accélérer la réalisation des travaux et donc la remise sur le marché des logements concernés.

III. La position de la commission - Une disposition peu engageante, qui pourrait cependant avoir un effet incitatif

Dans une proposition de loi antérieurement déposée par lui, le rapporteur du projet de loi à l'Assemblée nationale, M. Guillaume Vuilletet, proposait qu'à titre expérimental, le préfet puisse obliger le propriétaire soumis à une obligation de travaux au titre de la police de l'habitat à conclure un bail à réhabilitation. La rédaction proposée ici est amoindrie : le

¹ Article L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation.

² Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

préfet pourrait simplement, au cas par cas, fixer des prescriptions pour la conclusion de tels baux. Il s'agit d'**accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre de cette possibilité. Dépouillée de son caractère contraignant, cette mesure bénéficiera donc principalement aux propriétaires désireux de régler les problèmes, qui peuvent avoir besoin d'être accompagnés dans la conclusion d'un bail à réhabilitation.**

Même s'il n'est pas certain qu'un tel accompagnement nécessite une inscription dans la loi, des mesures organisationnelles au sein des préfectures ou d'autres opérateurs, comme l'Anah, étant également à même de remplir les mêmes objectifs, la rapporteure a souhaité conserver cette disposition à visée **incitative**.

La commission a donc adopté l'article sans modification.

Article 3 bis

Possibilité pour l'autorité compétente de faire réaliser d'office des mesures prescrites ou de faire démolir des ouvrages en infraction avec la réglementation de l'urbanisme

Cet article vise à renforcer les pouvoirs administratifs du maire en cas de constructions non conformes à la réglementation de l'urbanisme, en lui permettant de les mettre en conformité d'office, aux frais de l'intéressé, voire de procéder à leur démolition si elles présentent des risques de sécurité ou de santé.

La commission a précisé que la démolition, le cas échéant, était également aux frais de l'intéressé.

I. Le droit en vigueur - Les constructions réalisées irrégulièrement ne peuvent être mises en conformité d'office ou démolies par des mesures de police administrative

A. Les pouvoirs du maire sont limités pour faire mettre en conformité des constructions en infraction aux règles d'urbanisme

Aux termes du code de l'urbanisme, **les constructions, travaux, installations ou aménagements** affectant l'utilisation des sols et travaux de

démolition **doivent faire l'objet**, sauf exception¹, selon les cas, **d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, ou d'une déclaration préalable**².

Les permis de construire ou d'aménager doivent être **conformes à l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires pertinentes**³ ainsi, **sauf exceptions, qu'aux dispositions des documents d'urbanisme en vigueur, s'ils existent**⁴.

En cas de non-respect de cette obligation, **l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, mettre en demeure l'intéressé soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction concernée, soit de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation**⁵, dans un délai fixé par la mise en demeure. Jusqu'à une récente décision du Conseil d'État⁶, la juridiction administrative considérait en outre, de manière constante, que les mises en demeure prononcées lors de la phase administrative ne pouvaient pas exiger la démolition de l'ouvrage concerné.

La mise en demeure peut être assortie, dès l'origine ou après expiration du délai, d'une **astreinte**, d'un montant maximal de 500 € par jour de retard, et dont le total ne peut excéder 25 000 €⁷. En revanche, **le maire ne peut pas faire procéder d'office à la mise en conformité de l'ouvrage concerné**.

Cette procédure administrative, créée par la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, **complète les procédures civiles et pénales qui préexistaient, et en est indépendante**.

B. Seul le pouvoir judiciaire peut autoriser le maire à faire procéder d'office à des travaux de mise en conformité, ou à la démolition de l'ouvrage concerné

En effet, parallèlement à et indépendamment de cette procédure administrative, peuvent être engagées, lorsque des constructions sont en infraction aux règles d'urbanisme :

- **des poursuites pénales** (le fait de poursuivre des travaux sans autorisation ou contraires à la réglementation de l'urbanisme ou à l'autorisation d'urbanisme délivrée constituant un délit) ;

¹ Article L. 421-5 du code de l'urbanisme.

² Article L. 421-1 à 5 du code de l'urbanisme.

³ Article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

⁴ Article L. 152-1 du code de l'urbanisme.

⁵ 1^{er} alinéa de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme.

⁶ Conseil d'État, décision n° 463 331 du 22 décembre 2022.

⁷ II et III de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme.

- **des poursuites civiles**, qui peuvent être introduites par tout tiers subissant un préjudice personnel et direct du fait de la réalisation d'une construction irrégulière.

En matière pénale, lorsque l'autorité administrative ou le maire ou le président d'EPCI compétent en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme ont connaissance d'une infraction à la réglementation de l'urbanisme, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal, qui est transmis sans délai au ministère public¹. La commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peuvent, par ailleurs, se constituer partie civile.

Les poursuites pénales et civiles peuvent déboucher entre autres sur le prononcé d'une mesure de restitution, consistant soit en la **mise en conformité de la construction avec les règles d'urbanisme**, soit en la **démolition de la construction litigieuse** (article L. 480-5 du code de l'urbanisme).

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'a pas été effectuée ou effectuée de manière partielle, **le maire peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires** à l'exécution de la décision de justice, aux frais et risques de l'intéressé (article L. 480-9 du code de l'urbanisme).

Or, les mesures de mise en conformité ou de démolition ne sont pas systématiquement prononcées par le juge. En outre, **la procédure judiciaire peut prendre des années.**

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Par amendement adopté en commission, les députés ont **renforcé le dispositif administratif** mobilisable par les maires ou les présidents d'EPCI compétents en matière de délivrance d'autorisations d'urbanisme, en cas de constructions non conformes à la réglementation de l'urbanisme, en **introduisant la possibilité**, lorsque les installations irrégulières présentent « *un risque de sécurité ou de santé certain* » :

- **de procéder d'office à la réalisation des mesures prescrites, aux frais de l'intéressé**, après expiration du délai de mise en conformité fixé par la mise en demeure ;
- **si aucune solution technique n'existe pour régulariser les travaux, de procéder à la démolition desdites installations**, après y avoir été autorisé par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

L'article précise en outre que **les occupants bénéficient du régime de droit commun de protection des occupants** prévu par le code de construction et de l'habitation (articles L. 521-1 à L. 521-4), aux termes

¹ Article L. 480-1 du code de l'urbanisme.

duquel le propriétaire est tenu d'assurer aux occupants « *un hébergement décent correspondant à leurs besoins* » en cas d'indisponibilité du logement initial¹.

III. La position de la commission – Une mesure de bon sens, que la commission a encadré juridiquement

La commission **approuve ce nouveau pouvoir donné aux maires de faire cesser une infraction qu'il lui appartient déjà, dans tous les cas, de constater** dans le cadre de la procédure pénale, sans passer, désormais, par la voie judiciaire, qui peut être particulièrement longue. L'obligation d'une autorisation du juge judiciaire, gardien du droit de propriété, pour les démolitions, a semblé à la commission une **position équilibrée**.

La commission a cependant souhaité sécuriser le dispositif en précisant que la **démolition** se ferait, le cas échéant, **aux frais de l'intéressé** – comme cela est du reste déjà prévu dans l'article pour les mesures de mise en conformité d'office -, afin que le coût de l'opération ne repose pas sur la collectivité (c'est du reste déjà le cas lorsque le bénéficiaire d'une construction irrégulière est condamné au civil ou au pénal).

La commission a adopté un amendement COM-43 de la rapporteure en ce sens.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ Article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 ter

Possibilité pour le préfet d'ordonner la démolition d'une installation édifée sans droit ni titre depuis moins de 96 heures dans un secteur d'habitat informel en Guyane et à Mayotte

Cet article vise à prévoir, au sein de la loi Letchimy du 23 juin 2011, un délai de 96 heures durant lequel le préfet peut ordonner la démolition d'une installation venant d'être édifée sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel en Guyane et à Mayotte.

La commission a adopté cet article sans modification.

I. La situation actuelle - La difficile lutte contre l'expansion des installations informelles sans droit ni titre

A. Une hausse continue de l'habitat indigne et informel dans les territoires ultramarins

En 2022, selon les données de la direction générale des outre-mer (DGOM), **les cinq DROM compteraient près de 150 000 logements indignes, dont une large part serait informelle**¹. Par comparaison, la DGOM estimait le nombre de logements indignes en 2017 à **68 000**. L'augmentation exponentielle des chiffres de l'habitat insalubre résulte d'une part d'une évaluation conduite en 2022 par la DGOM sur la mise en œuvre de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer (dite « loi Letchimy »), et ayant conduit à réévaluer le nombre de logements concernés, et, d'autre part, d'un **phénomène de « bidonvilisation » en expansion, observable à Mayotte et en Guyane, territoires de forte immigration.**

La situation est variable selon les territoires, puisque Mayotte et la Guyane sont confrontées à de très grandes poches de logements indignes et informels, constituant des bidonvilles, là où la Martinique et la Guadeloupe conservent de larges poches de logements informels, mais moins de logements indignes. La Réunion a fait l'objet par le passé d'opérations de résorption de l'habitat indigne, plaçant le département dans une situation plus favorable.

¹ Source : réponses de la DGOM au questionnaire budgétaire 2023 du Sénat

DOM	Estimation nombre de logements indignes et insalubres - juillet 2022
Guadeloupe	22 237
Martinique	32 152
Guyane	37 287
La Réunion	17 700
Mayotte	38 000
Total DOM	147 376

Source : DGOM

Les notions d’habitat informel et d’habitat indigne ne se recoupent pas totalement, un habitat informel n’étant pas forcément indigne et réciproquement. Toutefois, **la DGOM note qu’une large partie de l’habitat insalubre est également informel**. Le rapport annuel 2024 de la fondation Abbé Pierre sur le mal-logement¹ note, concernant l’habitat informel, qu’« *une partie de ces auto-constructions génère de l’insalubrité à moyen/long terme du fait de l’absence de viabilisation primaire, d’absence généralisée d’assainissement, d’absence fréquente d’eau potable ou d’électricité, du non accès aux services de base et d’une localisation parfois en zones à risque.* »

Selon l’exposé des motifs de l’amendement du Gouvernement portant article additionnel après l’article 3 *bis* du présent projet de loi, à l’Assemblée nationale, **Mayotte compterait près de 30 000 baraquements de fortune en tôle, appelés « bangas »**. **Ce chiffre serait de 41 000 en Guyane**. Il est souligné une expansion rapide de ces constructions sans droit ni titre, notamment en raison de la **pression migratoire** que ces deux territoires subissent. **Ces chiffres divergent toutefois assez nettement de ceux transmis par la DGOM à la rapporteure**, qui fait état, dans sa contribution écrite, de près de 22 300 baraquements de fortunes à Mayotte et d’environ 20 000 en Guyane.

Le développement de ces bidonvilles **pose de multiples problèmes**. Avant tout, il conduit les populations y résidant à vivre dans des conditions particulièrement dégradées. Il entraîne également la survenance de graves troubles à l’ordre public. Enfin, il **freine les politiques foncières en neutralisant des terrains potentiellement constructibles**. Ainsi, à Mayotte, la première ministre avait annoncé, fin 2023, la **création d’une opération d’intérêt national (OIN) courant 2024**. Les services de la préfecture indiquent que les concertations concernant son périmètre sont en cours, mais

¹ « L’état du mal-logement en France », rapport annuel 2024

il est manifeste que la présence probable, sur de larges portions de l'OIN, de poches d'habitats informels en expansion, sera de nature à freiner le développement des politiques foncières et de résorption de l'insalubrité.

B. Les limites de la loi Letchimy en matière d'expansion de l'habitat informel

La loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, votée dans la continuité du rapport de septembre 2009 du député-maire de Fort-de-France, Serge Letchimy¹, sur l'habitat indigne et insalubre en outre-mer, a permis d'adapter aux réalités ultramarines, et notamment à la dissociation entre la propriété du foncier et la possession du bâti édifié dessus, les dispositifs hexagonaux de lutte contre ces mêmes phénomènes.

Son article 8 introduit dans le droit positif, au sein de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définissant l'habitat informel (dite « loi Besson »), la **notion d'habitat informel**. L'article 34 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi Alur ») créera, au sein de cette même loi Besson, un article 1^{er}-1 accueillant la définition de l'habitat informel telle qu'issue de la loi Letchimy : « *Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes* ». Ce même article 1^{er} - 1 définit également la notion d'habitat indigne².

Les articles 9 à 11 de la loi du 23 juin 2011 visent à adapter à l'habitat informel des outre-mer les outils de police de l'insalubrité.

L'article 9 permet au préfet d'instituer par arrêté des périmètres d'insalubrité dans les secteurs d'habitat informel faisant l'objet d'un projet global d'aménagement et d'assainissement. À l'intérieur de ce périmètre, il peut notamment ordonner la démolition et interdire l'habitation de locaux et d'installations qu'il désigne. Il peut également décider, au sein de la zone, de conserver ou d'améliorer des locaux pouvant l'être.

L'arrêté du préfet est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé (ARS) ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS), après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (CODERST) à

¹ *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever, septembre 2009*

² « *Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.* »

laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement.

Cet arrêté est affiché à la mairie de la commune et fait l'objet d'une publicité dans au moins un journal diffusé localement. Il est publié au recueil des actes administratifs du département.

Les articles 10 et 11 portent sur la police de l'insalubrité en cas de danger pour la sécurité des occupants ou des voisins ainsi que la police des bâtiments menaçant ruine. Ils visent principalement à traiter des situations ponctuelles d'insalubrité, à la différence de l'article 9, qui vise un traitement différencié de bâtiments au sein d'une zone plus large constituée d'habitats informels.

L'article 10 permet au préfet, après avis de la CODERST, de prendre des arrêtés d'insalubrité, lorsque l'état de locaux à usage d'habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins. Il peut mettre en demeure de faire cesser le danger et ordonner la démolition de locaux dont les travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.

L'article 11 permet au maire, dans certaines conditions, de prendre des arrêtés de péril et ordonner, le cas échéant, la démolition d'un bâtiment dont les travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.

Partant du constat que les outils exposés ci-dessus visent avant tout à résorber des poches d'habitat informel et insalubre existantes, et qu'ils demeurent **mal adaptés à la lutte contre l'expansion des bidonvilles**, l'article 197 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi Elan »), insère après l'article 11 de la loi du 23 juin 2011 un **article 11-1¹ visant à permettre, pour les territoires de la Guyane et de Mayotte une action renforcée du préfet en matière d'évacuation et de démolition des bidonvilles.**

Son I dispose que lorsque des locaux ou installations édifiées sans droit ni titre constituent un habitat informel et forment un ensemble homogène sur un ou plusieurs terrains d'assiette et présentent des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, le préfet peut, par arrêté, **ordonner aux occupants d'évacuer les lieux et aux propriétaires de procéder ensuite à leur démolition.** L'arrêté du préfet doit être accompagné d'un rapport motivé établi par les services chargés de l'hygiène et de la sécurité placés sous son autorité, ainsi que **d'une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à chaque occupant.** Il

¹ Cette disposition a été adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale sur amendement du Gouvernement, et adoptée non modifiée au Sénat.

précise en outre le délai accordé pour évacuer et démolir les locaux, qui ne peut être inférieur à un mois.

Les services de la préfecture de Mayotte indiquent que **c'est sur le fondement de cette disposition que les principales opérations de démolition de poches d'habitat informel ont pu être effectuées ces dernières années**. Les chiffres transmis à la rapporteure s'élevaient à environ 1 600 démolitions en 2021 et 700 en 2023¹ à Mayotte, rassemblées en 12 opérations dans les communes de Mamoudzou, Koungou, Dzaoudzi-Labattoir et Bandré. Le rythme des démolitions s'est ralenti en raison de la systématisation des recours engagés contre les arrêtés pris. Les services de la préfecture indiquent que, après une période d'ajustement, pratiquement la totalité des recours engagés devant la juridiction administrative sont dorénavant rejetés. C'est, par exemple, sur le fondement de cette disposition qu'a été menée à partir de fin avril 2023, à Mayotte, **l'opération « Wuambushu »**, qui a permis, selon les chiffres du ministère de l'intérieur, la destruction d'environ 400 logements informels. En Guyane, la DGOM indique qu'en 2022, trois opérations pour 271 habitats détruits ont été menées sur le fondement de cette disposition.

Son II dispose que lorsqu'il est constaté par un officier de police judiciaire qu'un local ou qu'une installation est en cours d'édification sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel, le préfet peut, par arrêté, ordonner au propriétaire de procéder à sa démolition dans un délai de 24 heures.

Enfin, son III, précise que l'obligation d'évacuer les lieux et celle de les démolir figurant aux I et II ne peuvent faire l'objet d'une exécution d'office ni avant l'expiration des délais accordés pour y procéder volontaire, ni avant que le tribunal administratif n'ait statué, s'il a été saisi d'un recours par le propriétaire ou l'occupant dans les délais d'exécution volontaire, dirigé contre ces décisions sur les fondements des articles L. 512-1 à L. 512-3 du code de justice administrative.

Pour l'application des dispositions de cet article 11-1, il est notable que **ni l'avis du CODERST, ni l'ordonnance du juge des référés statuant au fond ne soient requis**, pour faciliter la réactivité des pouvoirs publics.

Les services de la préfecture de Mayotte indiquent que **les deux dispositifs mis en place au 11-1 ont vocation à s'articuler**. Le premier vise à traiter de larges zones d'habitats informels, là où le second outil, reposant sur la détection des constructions en cours par les **services des mairies**, vise à **empêcher une extension des bidonvilles** que l'on entend par ailleurs réduire.

La préfecture de Mayotte indique toutefois qu'en raison **des logiques de contournement** de la loi rapidement mises en place, **le II de**

¹ Contribution écrite de la DGOM et échanges avec les services de la préfecture de Mayotte.

l'article 11-1 demeure largement dénué d'effets sur le terrain. Ainsi, en 2023, seulement 37 démolitions auraient été effectuées sur ce fondement.

En effet, ces constructions sans droit ni titre auraient principalement lieu en toute fin de semaine et le week-end, au moment où la surveillance des services de police est moindre, voire quasi-absente. Or, **une fois édifié, un local ou une installation ne peut plus, en l'état actuel du droit, faire l'objet d'un arrêté préfectoral ordonnant sa démolition sous 24 heures.** Le délai de flagrance laissé aux services des mairies et de l'État est donc, dans la pratique, largement insuffisant, d'autant plus que lorsqu'une construction est effectuée sur un terrain privé, se pose la question de **l'identification du ou des propriétaires**, dont l'autorisation est un préalable à toute action de démolition.

II. Le dispositif adopté à l'Assemblée nationale - Permettre au préfet d'ordonner la démolition d'une installation édiflée depuis moins de 96 heures

A. Au stade de la commission

Cet article a été adopté par un amendement au stade de la séance.

B. Au stade de la séance

En séance publique, l'Assemblée nationale a adopté un amendement du Gouvernement portant article additionnel après l'article 3 *bis*. **L'article 3 *ter* ainsi adopté substitue, au II de l'article 11-1 de la loi du 23 juin 2011, les mots « a été construit depuis moins de quatre-vingt-seize heures » aux mots « est en cours d'édification ».** Selon le Gouvernement, cet article vise à rendre effective une disposition rendue inopérante en raison des logiques de contournement mises en œuvre précédemment évoquées.

La substitution des mots « *en cours d'édification* », impliquant une détection immédiate des services de la construction en cours, par une référence temporelle indiquant « *construit depuis moins de 96 heures* » permettrait ainsi d'ordonner une démolition une fois la construction achevée, **évitant ainsi que les services de l'État soient mis devant le fait accompli d'installations érigées essentiellement durant le week-end.** Ce délai permettrait par ailleurs aux services municipaux et de l'État de pouvoir mener dans des délais plus réalistes les différentes étapes préalables à la destruction de la construction, et notamment le procès-verbal devant être dressé par un agent assermenté, ainsi que l'identification et le contact du ou des propriétaires du terrain concerné.

III. La position de la commission - Un ajustement pertinent d'une disposition certes utile, mais qui ne dispense pas d'une réflexion beaucoup plus large sur la situation à Mayotte et en Guyane

La **réactivité des pouvoirs publics** dans la lutte contre l'habitat informel est une nécessité pour contenir le phénomène de « bidonvilisation » observé à Mayotte et en Guyane. L'extension des poches d'habitat informel freine le développement de véritables politiques foncières et de résorption de l'habitat indigne, il est donc indispensable de **disposer d'outils juridiques adaptés aux réalités de terrain** telles que décrites et vécues par les acteurs sur place.

Le préfet de Mayotte a confirmé au cours de son audition les difficultés que ses services et les services des mairies rencontrent dans leur lutte quotidienne contre le développement de l'habitat informel, bien souvent également indigne. L'adaptation des dispositifs juridiques paraît donc à la rapporteure **pleinement justifiée**.

Si la commission soutient le dispositif, sa rapporteure souligne que l'expansion rapide de l'habitat informel et insalubre à Mayotte et en Guyane nécessite une **réflexion bien plus large sur les causes, bien connues, de cette expansion et sur les moyens de lutter plus globalement contre ces phénomènes, sources de drames humains, d'insécurité endémique, et de paralysie des politiques foncières**. Le Gouvernement ne saurait faire l'économie de cette réflexion, notamment à l'occasion du projet de loi relatif à Mayotte, annoncé en 2021 et resté depuis lettre morte.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 4

Insaisissabilité des sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations pour le compte d'une copropriété par un administrateur provisoire

Cet article vise à rendre insaisissable les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations pour le compte d'une copropriété par un administrateur provisoire, dont notamment les subventions.

La commission a adopté cet article sans modification.

I. La situation actuelle - Le principe de l'insaisissabilité des créances antérieures à la désignation de l'administrateur provisoire

• Différence de protection entre les créances antérieures et postérieures à la désignation de l'administrateur provisoire

L'article 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pose le principe que la décision de désignation par le juge d'un administrateur provisoire, prévue à l'article 29-1, emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision. Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers.

La décision de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard, ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

Ces dispositions sont applicables aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par la décision de désignation.

Sur demande de l'administrateur provisoire, ces dispositions peuvent être prolongées jusqu'à trente mois.

Mais ces dispositions ne s'appliquent pas aux créances postérieures.

• Les sommes versées à l'administrateur judiciaire ne bénéficient pas de l'exception d'insaisissabilité de l'article L. 662-1 du code de commerce

Dans le cadre d'une opération de redressement d'une copropriété, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) sont amenées à verser des subventions aux administrateurs provisoires pour la réalisation des travaux.

Ceux-ci ont obligation de disposer d'un compte à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pour recevoir ces sommes en application de l'article R. 814-41 du code de commerce.

Mais, dans ce cadre, ces sommes ne sont pas couvertes par l'article L. 662-1 du code de commerce qui ne protège de la saisie, puisqu'il s'agit d'une exception, que les sommes versées dans le cadre d'une procédure collective dans le cadre de l'article L. 641-8 du code de commerce (mission du liquidateur).

- **Quelques cas de saisies**

Or, l'étude d'impact du projet de loi rapporte quelques cas de tentatives de saisies de ces subventions par des créanciers postérieurs à la désignation de l'administrateur provisoire.

Ainsi, en 2019, une copropriété de Soisy-sur-École (Essonne) a fait l'objet d'une saisie de 536 800 euros pour une dette d'eau.

Cela s'est également produit à Grigny, dans le cadre de l'ORCOD-IN, pour une dette d'eau de 63 500 euros, en 2022.

II. Le dispositif envisagé - Extension de l'insaisissabilité aux créances postérieures à la désignation de l'administrateur provisoire

En conséquence, l'article 4 du projet de loi propose d'étendre le champ de l'insaisissabilité aux dettes postérieures à la désignation de l'administrateur provisoire en ajoutant un V à l'article 29-3 de la loi de 1965 qui est ainsi rédigé : « *Aucune procédure d'exécution de quelque nature qu'elle soit sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations en application de l'article R. 814-41 du code de commerce n'est recevable.* »

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

La commission a adopté cet article avec une correction rédactionnelle et une correction légistique puisque le texte d'origine renvoyait non pas à un article de loi (article 29-1 à 29-7 de la loi de 1965), mais à une disposition réglementaire (l'article R. 814-41 du code de commerce).

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté l'article sans modification.

IV. La position de la commission – Une insaisissabilité nécessaire

La commission a approuvé cet article qui vise à protéger les subventions versées pour redresser une copropriété et réaliser les travaux indispensables à la sécurité de l'immeuble.

Les quelques cas de saisies connues montrent qu'elles peuvent menacer la bonne réalisation d'une opération de rénovation, et seule la loi peut instaurer une exception de ce type.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 5

Facilitation de l'engagement d'une procédure de mandat *ad hoc*

<p>Cet article vise à faciliter le recours à la procédure du mandat <i>ad hoc</i> pour prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées.</p>

<p>La commission a adopté cet article avec une modification.</p>

I. La situation actuelle – Un recours insuffisant au mandat *ad hoc* pour prévenir les difficultés des copropriétés

Le mandat *ad hoc* est une procédure d'alerte qui doit normalement procéder d'un dispositif plus lourd où le juge désigne un administrateur provisoire pour régler de graves dysfonctionnements. Cela peut d'ailleurs être l'une des conclusions de sa mission.

A. Les règles régissant le mandat *ad hoc*

Le mandat *ad hoc* est régi par les articles 29-1 A à 29-1 C de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- **Seuils de déclenchement et modalité de saisine du juge**

L'article 29-1 A prévoit deux seuils de déclenchement en fonction de la taille de la copropriété. En général, le seuil retenu est un pourcentage d'impayés représentant 25 % des charges courantes et du fonds travaux lors de la clôture des comptes. Ce seuil est abaissé à 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Lorsque ces seuils sont franchis, le syndic doit en informer le conseil syndical et saisir le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*.

En cas d'inaction du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi par :

- des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical ;

- un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

- le préfet ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;

- le maire de la commune ou le président de l'EPCI ;

Dans tous les cas, le préfet, le maire et le président de l'EPCI doivent être informés de la saisine par les demandeurs.

- **Désignation du mandataire *ad hoc***

En application de l'article 29-1 B, le président du tribunal judiciaire peut désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la rémunération. Il appartient d'ailleurs au juge de décider de l'imputation du coût du mandataire *ad hoc* entre le syndicat de copropriété et les autres parties.

L'article 29-1 C encadre le choix du juge puisque, pour exercer ces fonctions, le juge doit normalement désigner un administrateur judiciaire ou, **à titre exceptionnel et par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret d'expérience et de formation.**

Par ailleurs, le juge devra s'assurer qu'aucun conflit d'intérêt ne s'oppose à sa nomination, ceux-ci étant énumérés au III de l'article 29-1 C. Enfin, l'indépendance des mandataires *ad hoc* implique qu'ils ne puissent être désignés syndic à l'issue de leur mission.

- **Mission du mandataire *ad hoc***

En application de l'article 29-1 B, le président du tribunal judiciaire détermine la mission de l'administrateur *ad hoc*. Mais il s'agit d'une mission de diagnostic, de préconisation et éventuellement de médiation et non de gestion.

Le mandataire dispose alors de trois mois, renouvelables une fois, pour adresser au président du tribunal un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble. Ce rapport sera adressé au syndic, au conseil syndical, au maire, au président de l'EPCI, ainsi qu'au préfet.

S'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le président du tribunal pour qu'il désigne un administrateur provisoire.

Le syndic est tenu de fournir au mandataire *ad hoc* tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours.

Le syndic doit ensuite inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, y compris lorsqu'il en convoque une dans les trois à six mois selon l'urgence des mesures proposées, les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre du rapport du mandataire.

Le juge a la possibilité de contraindre le syndic à y procéder au-delà de ce délai ou de désigner un administrateur provisoire.

B. Un recours insuffisant

L'étude d'impact du projet de loi met en évidence que si le nombre de saisines des tribunaux pour désigner un administrateur provisoire est passé de 885 en 2010 à 947 en 2022, tel n'est pas le cas pour les administrateurs *ad hoc*. La même année, **seule 56 demandes ont été formalisées**. En moyenne depuis 2017, cela représente 5,6 % des demandes de désignation de mandataires dans les copropriétés. À Marseille, il n'y a eu aucune demande depuis 2019 et 3 les deux années précédentes.

Cela s'explique par le fait que peu d'acteurs ont intérêt à le faire. Le syndic ne souhaite pas l'immixtion d'un tiers, sauf s'il est en conflit avec les copropriétaires. Lors des auditions, leurs associations professionnelles ont également estimé que les seuils d'alerte sont inappropriés, seul un impayé important et durable étant un signe alarmant. Par ailleurs, les copropriétaires ne souhaitent pas assumer des honoraires supplémentaires. Les créanciers n'y font pas non plus appel, préférant les voies normales de recouvrement de leurs créances. Enfin, élus et préfets disposent rarement des informations nécessaires pour prendre l'initiative d'une telle démarche.

Dès lors, **cette procédure préventive n'est pas utilisée et les copropriétés basculent en administration provisoire alors que la situation s'est aggravée.**

II. Le dispositif envisagé - La simplification du recours à l'administrateur *ad hoc*

Pour remédier à cette situation l'article 5 souhaite simplifier le déclenchement de la procédure.

Il retient ainsi que celle-ci puisse être **lancée par l'ensemble des parties prenantes dès lors que les comptes de la copropriété n'ont pas été approuvés pendant deux années consécutives**, tenant ainsi compte partiellement des observations de la profession.

De plus, le juge pourra imputer au syndic défaillant tout ou partie des frais de l'administrateur provisoire s'il n'a pas rempli son obligation de demander préalablement la désignation d'un administrateur *ad hoc*.

Le gouvernement souhaite ainsi lutter contre l'inaction des syndicats et les responsabiliser, ce qu'en fait le juge peut d'ores et déjà faire en partie en application de l'article 29-1 B en répartissant le coût que représente un administrateur *ad hoc*.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

La commission a adopté l'article avec des modifications rédactionnelles et un amendement de fond qui complète l'article 29-1 C de la loi de 1965.

En effet, comme indiqué précédemment, la loi de 1965 prévoit que le juge désigne normalement comme administrateur *ad hoc* un administrateur judiciaire, mais que, à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

L'amendement adopté vise à compléter ces conditions en exigeant que cette personne « *justifie d'une formation relative aux enjeux des copropriétés en difficulté.* »

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté l'article sans modification.

IV. La position de la commission - Aider à prévenir les difficultés des copropriétés

La commission a approuvé l'objectif de faciliter le recours au mandat *ad hoc* pour intervenir plus en amont et tenter de prévenir les difficultés.

Toutefois, elle n'a pas retenu la précision proposée par les députés (COM-23). En effet, si elle paraît de bon sens, elle est en réalité déjà couverte et satisfaite par la rédaction actuelle de la loi qui exige du juge de motiver spécialement sa décision s'il ne fait pas appel à un administrateur judiciaire, cette motivation s'appuyant justement sur la qualification et l'expérience de l'intéressé qui sont l'objet de l'article 61-1-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi de 1965.

Le décret retient pour l'heure que cette personne doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou, pour les mandataires *ad hoc*, dans le conseil des syndicats de copropriétaires ;

- un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants : le droit civil, la comptabilité et la construction ou la gestion immobilière.

Si des connaissances et une expérience spécifiques relatives aux copropriétés dégradées ne sont pour l'heure pas formellement exigées, les conditions édictées par le décret sont des conditions minimales et le juge peut porter son choix sur une personne plus spécialement qualifiée. Quoiqu'il en soit, cela relève plus de l'appréciation *in concreto* du juge ou du décret que de la loi.

La commission a adopté un amendement supprimant l'ajout de l'Assemblée nationale qui relève du niveau réglementaire.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 5 bis A

Extension au recouvrement des impayés de charges des mesures conservatoires sans recours au juge

Cet article vise à faciliter le recouvrement des impayés de charges en permettant aux syndicats de recourir à des mesures conservatoires sans recours au juge pour assurer le fonctionnement normal de l'immeuble.

La commission a adopté cet article sans modification.

I. La situation actuelle - Le syndicat des copropriétaires est garanti par une hypothèque légale

• L'hypothèque légale des articles 19 et 19-1 de la loi de 1965

Le syndicat des copropriétaires bénéficie d'une protection spécifique contre les impayés de moins de cinq ans puisque les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale spéciale sur son lot, en particulier lors de sa vente (articles 19-1 et 2402 du code civil).

L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse.

Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir la mainlevée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

Cette garantie s'étend, en application de l'article 2332-1° du code civil, aux meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire, ainsi qu'aux sommes dues par le locataire à son bailleur.

Mais les recouvrements de charges sont en fait soumis à une action judiciaire.

En effet, l'article 19-2 prévoit qu'à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision de charges, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1, ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes, deviennent immédiatement exigibles et le copropriétaire défaillant peut être condamné par le juge au paiement des sommes exigées.

Mais si les sommes ne sont pas payées, **il faudra éventuellement que l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente du lot du débiteur.**

• **Les conditions des mesures conservatoires à l'encontre d'un débiteur**

Le code des procédures civiles d'exécution prévoit qu'un créancier peut solliciter du juge des procédures conservatoires sur les biens d'un débiteur (saisie conservatoire ou sûreté judiciaire), **sans commandement préalable, lorsque la créance paraît fondée en son principe et s'il peut démontrer que son recouvrement peut être menacé** (article L. 511-1).

Le créancier peut toutefois y procéder **sans l'autorisation du juge dans des cas énumérés limitativement par l'article L. 511-2**, c'est-à-dire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par amendement au stade de la séance publique.

B. Au stade de la séance publique

En séance publique, l'Assemblée nationale a créé cet article 5 *bis* A en adoptant un amendement du gouvernement.

Il vise à donner aux syndics les moyens de lutter plus efficacement contre les impayés de charges pour éviter les dégradations des copropriétés.

Dans cet objectif, il **permet aux syndics de recourir aux mesures conservatoires déjudiciarisées précédemment évoquées** en cas d'impayés de provisions sur le budget annuel, dans la mesure où ces sommes ont été votées par l'assemblée générale des copropriétaires, qu'elles incombent à tout copropriétaire même s'opposant à la délibération, et qu'elles sont indispensables pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

L'objectif est de permettre de procéder à des mesures conservatoires sur les biens des débiteurs sans autorisation préalable du juge, dans des hypothèses strictement limitées où la dette fait rarement l'objet d'une contestation sérieuse.

Une insertion en ce sens serait faite à l'article L. 511-2 du code des procédures civiles d'exécution.

IV. La position de la commission - Une disposition devant permettre d'accélérer et de simplifier le recouvrement des impayés

Actuellement, les difficultés pour recouvrer des impayés de charges peuvent provoquer des procédures longues et coûteuses dont l'aboutissement reste incertain.

L'hypothèque légale est un avantage important, mais elle ne se réalise qu'à la vente du lot.

Recourir à une mesure conservatoire sans commandement et sans recours au juge est naturellement un avantage important pour obtenir le paiement des arriérés. Elle devrait notamment éviter les cas où la dette est soldée avant la décision du juge, laissant les charges de la procédure à la copropriété et donc aux copropriétaires diligents.

Cette problématique est bien évidemment centrale pour prévenir la dégradation des copropriétés comme pour leur redressement.

Cette disposition est également particulièrement importante dès lors que le nouvel emprunt collectif créé par l'article 2 se traduirait par des charges supplémentaires à supporter par les copropriétaires.

Une telle évolution est donc apparue comme particulièrement opportune.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 5 bis

Création d'un agrément d'intérêt collectif pour les syndicats de copropriétés

Cet article vise à créer la possibilité d'accorder un agrément d'intérêt collectif à des syndicats de copropriété pour faciliter le redressement des copropriétés.

La commission a adopté deux modifications clarifiant les missions des syndicats ainsi agréés et prévoyant que l'agrément des organismes de logement social se fera sur la base du volontariat.

I. La situation actuelle - La libre désignation du syndic

• L'obligation de désigner un syndic

En application de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un syndic est obligatoire pour exécuter les décisions du syndicat prises en assemblée générale des copropriétaires.

À défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'EPCI.

• Le libre choix du type de syndic

Le principe est le libre choix du type de syndic parmi trois principales options :

- un syndic coopératif (article 17-1),
- un syndic non professionnel qui doit être un copropriétaire (article 17-2),
- et un syndic professionnel relevant de la loi Hoguet ou loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

• Le libre choix du syndic professionnel

S'ils font les choix d'un syndic professionnel, les copropriétaires ont la liberté de choix parmi les professionnels détenteurs d'une carte professionnelle les y habilitant. Sous cette réserve, la profession est soumise à la concurrence.

Pour mémoire, l'article 3 de la loi de 2 janvier 1970 précise que ces activités ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle délivrée, pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale.

CCI France établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle, selon des modalités définies par décret.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

- 1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;
- 2° Justifier d'une garantie financière ;
- 3° Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;
- 4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale - La création d'un agrément d'intérêt collectif

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé sur proposition des rapporteurs.

Il crée un agrément de syndic d'intérêt collectif qui « donne compétence » à son bénéficiaire pour intervenir dans les copropriétés en difficultés sous mandat *ad hoc* (article 29-1 A) ou sous administration judiciaire (article 29-1).

Ce syndic agréé aurait justement pour mission de gérer ce type de copropriété sous mandat *ad hoc* ou d'assister l'administrateur judiciaire dans sa tâche.

L'agrément serait délivré par le préfet pour une durée de cinq ans au regard de la capacité et des compétences du syndic à accomplir ces missions. Les modalités de délivrance de l'agrément seraient définies par décret.

La liste des syndics agréés serait transmise au Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires.

Enfin, les organismes d'habitations à loyer modéré (L. 411-2 du CCH) et les sociétés d'économie mixte (L. 481-1 du CCH) seraient réputées remplir les conditions d'agrément.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté l'article sans modification.

III. La position de la commission - Une création attendue qui demande à être précisée

La création d'un syndic d'intérêt général ou d'intérêt collectif est une demande ancienne des élus confrontés aux problèmes des copropriétés dégradées.

Elle figurait logiquement comme proposition n° 9 du rapport de Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, et Michèle Lutz, maire de Mulhouse.

Ils y relevaient la lourde tâche des syndics face aux difficultés de ces copropriétés dont ils peuvent être rendus responsables à leur corps défendant. Le syndic ne peut porter seul la copropriété. Sa mission prend sens en coopération avec le conseil syndical et dans l'exécution des décisions de l'assemblée générale. Or, dans une copropriété en difficulté, les copropriétaires sont bien souvent absents ou découragés.

Ils pointaient que, dans certains cas, la facturation d'honoraires importants ou une carence avérée dans la gestion peuvent participer à la dégradation de la situation d'une copropriété. Une rupture de confiance envers les syndics et la volonté de faire baisser les charges conduisent parfois au passage de la copropriété en syndic bénévole ou coopératif, alors que ce n'est pas la solution la plus adaptée pour les plus grands ensembles.

Des initiatives vertueuses ont vu le jour comme l'illustre l'association « QualiSR Syndic Prévention Redressement », créée en 2015, qui porte le projet d'une certification de syndics de redressement de copropriétés fragiles avant leur dégradation pour garantir auprès des copropriétaires les qualifications nécessaires du syndic labellisé, et pour assurer une intervention préventive de redressement de la copropriété en difficulté.

Outre la validation officielle de ce label, le rapport proposait que les opérateurs labellisés soient en capacité d'être désignés par le tribunal judiciaire pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* ou d'administrateur provisoire, ce que ne prévoit pas l'article 5 *bis*.

Le rapport envisageait également que ces syndics puissent disposer de l'appui de l'Anah. Il soulignait aussi le rôle que pourraient jouer les opérateurs HLM, certaines expériences étant positives comme à Plaine Commune.

La commission a donc accueilli positivement l'inscription dans le projet de loi de cette proposition remontée du terrain.

La commission a toutefois estimé qu'il était nécessaire d'en préciser la rédaction pour ne pas laisser entendre que désormais seuls les syndics agréés auraient compétence pour intervenir dans ces situations et que ce serait leur seule mission (COM-21 et COM-114).

Enfin, si dans nombre de cas les opérateurs HLM pourront être des opérateurs efficaces, ce n'est pas toujours ni leur choix ni le cas, et il est sans doute prématuré de le présumer (COM-22).

Au final, **la commission souhaite que soit ainsi constitué un vivier de syndics agréés reconnus pour leur compétence spécifique et qui pourront appuyer les copropriétaires, les collectivités et les administrateurs judiciaires.**

Elle a enfin souligné qu'il conviendrait d'en assurer le financement, volet absent du projet de loi, car cela pourra représenter un surcoût pour des copropriétés déjà fragilisées. Une clarification des aides que pourra apporter l'Anah serait nécessaire.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 6

Régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées

Cet article vise à créer un nouveau régime de concession *calqué sur le régime de la concession d'aménagement*, pour le traitement des copropriétés dégradées, afin de faciliter l'intervention des opérateurs de portage immobilier, en lien avec les collectivités territoriales ayant déployé ce type d'opérations.

La commission a étendu l'utilisation de cette nouvelle concession à des immeubles frappés d'arrêts au titre de la police de l'habitat, ou à des îlots ou ensemble d'îlots comprenant de tels immeubles.

I. La situation actuelle – les collectivités ne peuvent pas mobiliser les concessions d'aménagement pour des opérations ciblées de lutte contre l'habitat dégradé

A. Les concessions d'aménagement, de puissants outils pour les collectivités disposant de peu d'ingénierie

Les articles L. 300-4 et 5 du code de l'urbanisme prévoient la **possibilité pour l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de concéder la réalisation d'opérations d'aménagement** à toute personne y ayant vocation. Le concessionnaire peut être **un aménageur public ou privé** : il peut s'agir notamment d'établissements publics d'aménagement, de sociétés publiques locales, d'offices publics de l'habitat, mais aussi de sociétés d'économie mixte ou de sociétés privées.

Le concessionnaire **assure alors la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération**, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut également être chargé par le concédant **d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par l'exercice du droit de préemption ou par voie d'expropriation**, qui peuvent lui être délégués par le concédant, lorsque celui-ci en est titulaire ou bénéficiaire.

Selon les cas, et indépendamment de l'intitulé du traité de concession, la concession d'aménagement peut prendre la forme :

- **d'un contrat de concession** au sens de l'article L. 1121-1 du code de la commande publique (lorsqu'est transféré le risque d'exploitation) ;
- d'un marché public, lorsque le risque n'est pas transféré.

Dans tous les cas, les conditions de publicité pour l'attribution des concessions, déterminées par décret en Conseil d'État, doivent permettre la présentation de plusieurs offres concurrentes¹.

Le contenu du **traité de concession** est précisé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme. Il **fixe** notamment **la durée de la concession, son objet** et, comprend des **dispositions financières**, lorsque le concédant participe au coût de l'opération (que cette participation se fasse en nature ou financièrement). Il fixe également les **modalités de contrôle** exercé par le concédant sur le concessionnaire. Les documents relatifs au traité de concession sont soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant, qui se prononce par un vote (ou à l'autorité administrative lorsque le concédant est l'État).

B. Une lecture jurisprudentielle restrictive limite la possibilité d'utiliser les concessions d'aménagement pour les opérations de requalification de copropriétés dégradées

Les opérations d'aménagement qui peuvent faire l'objet d'une concession d'aménagement sont celles visées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Leur champ, très large, **comprend** notamment la mise en œuvre d'un projet urbain, **la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux**, le recyclage foncier ou le renouvellement et la sauvegarde, la restauration ou la mise en valeur du patrimoine bâti.

Cependant, la possibilité d'utiliser une concession d'aménagement est limitée par **l'appréciation restrictive, par la jurisprudence, de la notion d'« opération d'aménagement »**, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme², **qui interdit de l'utiliser pour une action de construction, une action de planification ou une action ponctuelle.** L'opération d'aménagement doit en effet avoir une ampleur et un impact urbain significatif.

Le constat de ces restrictions avait déjà amené à créer, dans la loi « 3DS » de 2022³, un nouvel article L. 300-9 dans le code de l'urbanisme, ouvrant la possibilité d'utiliser une concession de type concession

¹ Article L. 300-4 du code de l'urbanisme.

² CE 1993, « Commune de Chamonix-Mont-Blanc ».

³ Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

d'aménagement, en lieu et place de la concession de services ou de travaux, moins adaptée, pour des actions de revitalisation commerciale ou artisanale¹.

II. Le dispositif envisagé – la création d'un nouveau régime de concession de type concession d'aménagement, spécifiquement orienté vers la réalisation d'opération de requalification des copropriétés dégradées

Le texte crée dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 300-10 créant **un régime de concession pouvant être utilisé pour la mise en œuvre d'OPAH², de plans de sauvegarde³ ou d'ORCOD⁴**. Les **conditions** de mise en œuvre sont celles **du contrat d'aménagement** prévu aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Le texte initial prévoyait en outre que peut être délégué au concessionnaire le DPU élargi mentionné à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, les biens acquis *via ce droit de préemption entrant dans le patrimoine du délégataire*.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

Les députés ont adopté uniquement des amendements rédactionnels et de coordination juridique.

La suppression du dernier alinéa, concernant la délégation du droit de préemption urbain élargi, est simplement venu corriger une redondance avec l'article 7 du projet de loi.

IV. La position de la commission – la sécurisation bienvenue d'un outil d'aménagement éprouvé au bénéfice du traitement des copropriétés dégradées

En l'absence de possibilité de recourir à des concessions d'aménagement pour des opérations de planification ou des opérations ponctuelles de requalification de copropriétés dégradées, les collectivités utilisent des **concessions de travaux ou de services de droit commun**, mais les possibilités d'action sont alors moins étendues. En outre, son utilisation est freinée par le fait que les **risques sont alors systématiquement portés par le concessionnaire**, ce qui n'est pas le cas pour la concession d'aménagement. Ainsi, le recours à une concession de type concession d'aménagement permet au délégataire de **répartir le risque financier**.

¹ Article 110 de la loi 3DS.

² Cf. ci-dessus, article 1^{er} bis.

³ Cf. ci-dessus, article 1^{er}.

⁴ Cf. ci-dessous, article 14.

L'ensemble des collectivités et opérateurs interrogés ont plébiscité la concession d'aménagement, en tant qu'outil de traitement de quartiers d'habitat dégradés - même si ses cas d'application sont beaucoup plus larges. Ils ont unanimement salué l'extension de ses cas d'application aux OPAH, plans de sauvegarde et ORCOD.

Afin d'étendre encore les cas d'utilisation, la commission de **permis également l'utilisation de concessions de type concessions d'aménagement pour le traitement d'immeubles frappés d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou d'îlots ou d'ensembles d'îlots comprenant au moins un tel immeuble**. En effet, ces types d'opérations ponctuelles ne sont pas considérés par la jurisprudence comme des opérations d'aménagement. Or, il peut être précieux pour les collectivités - notamment les petites collectivités disposant de peu d'ingénierie -, en particulier lorsqu'elles sont confrontées à de l'habitat dégradé diffus, comme cela peut être le cas dans les centres-bourgs ou dans les faubourgs de villes moyennes, de pouvoir déléguer à un opérateur la conduite de ces opérations de requalification, y compris si elles n'entrent pas dans le champ d'une OPAH ou d'une ORCOD. La commission a adopté **un amendement COM-44** de la rapporteure en ce sens.

La commission a adopté cet article ainsi modifié.

Article 7

Extension et sécurisation du droit de préemption urbain aux fins de réalisation d'opérations de requalification de copropriétés dégradées

<p>Cet article vise à clarifier la possibilité de mobiliser le droit de préemption urbain aux fins de réalisation des actions nécessaires à la mise en œuvre d'OPAH, de plans de sauvegarde et d'ORCOD.</p>
--

<p>La commission a adopté cet article sans modification.</p>

I. La situation actuelle - Des obstacles juridiques à la mobilisation du droit de préemption urbain dans les opérations de requalification de copropriétés dégradées confiées par les collectivités à des opérateurs

A. Le droit de préemption urbain, un outil puissant d'aménagement du foncier

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité locale d'avoir une **priorité dans l'acquisition d'un bien immobilier qui fait l'objet d'une cession**, que cette dernière intervienne à **titre onéreux ou gratuit**, et

qu'elle soit **volontaire ou forcée**. Il permet aussi, à défaut d'accord amiable sur le prix d'acquisition, que ce dernier soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, à l'exclusion de toute indemnité accessoire¹. Dans les faits, le prix d'acquisition *via* le DPU est souvent plus bas que le prix de marché.

Le DPU **ne peut être institué que par une commune dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) rendu public ou d'un plan local d'urbanisme (PLU(i)) approuvé, ou par un EPCI compétent en matière de PLU(i))², sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU) délimitées dans le PLU(i)³, ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée des prélèvements d'eau destinée à l'alimentation humaine, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), dans les territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et dans les zones soumises aux servitudes visant à réduire le risque inondation. Il peut aussi s'appliquer dans des secteurs prioritaires à mobiliser en vue de l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme ou d'une carte communale⁴.**

Une fois le droit de préemption institué par délibération de l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent, **sa durée est illimitée** (sauf si l'organe délibérant de la collectivité décide de le supprimer, ou que le zonage du PLU est modifié de sorte à ce qu'il ne puisse plus s'y appliquer)⁵.

Le DPU **ne peut être mobilisé qu'en vue de réaliser une opération d'aménagement, qui répond à un motif d'intérêt général⁶**. Ces opérations d'aménagement, définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, comprennent notamment la mise en œuvre d'un projet urbain, **la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux**, le recyclage foncier ou le renouvellement et la sauvegarde, la restauration ou la mise en valeur du patrimoine bâti. **La jurisprudence fait cependant une lecture restrictive de la notion d'« opération d'aménagement », qui interdit de l'utiliser pour une action de construction, une action de planification ou pour une action ponctuelle⁷.**

Le titulaire du DPU **peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement**. Cette délégation peut

¹ Article L. 213-4 du code de l'urbanisme.

² Article L. 211-2 du code de l'urbanisme.

³ Dans les communes dotées d'une carte communale, le DPU peut être institué dans un périmètre déterminé, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération déterminé(e).

⁴ Article L. 211-1-1 du code de l'urbanisme.

⁵ Article L. 211-1 du code de l'urbanisme.

⁶ Article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

⁷ Cf. ci-dessus, article 6.

porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien¹.

En outre, **en matière de logement social, le titulaire du DPU peut le déléguer** à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, un organisme d'habitations à loyer modéré, un organisme de foncier solidaire ou un organisme agréé concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement. Les biens acquis par l'exercice du DPU par ces opérateurs ne peut cependant, dans ce cas, qu'être **utilisés pour des objets précis, à savoir la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le plan triennal de rattrapage en matière de logements locatifs sociaux**².

B. Les opérations de requalification des copropriétés dégradées les plus courantes ne permettent pas systématiquement l'usage du DPU par ses titulaires

Pour réhabiliter le bâti existant, et plus particulièrement pour intervenir dans les cas de copropriétés dégradées, peuvent notamment être mises en œuvre des OPAH³, des plans de sauvegarde⁴ et des ORCOD⁵.

Les OPAH peuvent être **mises en œuvre notamment à l'initiative d'une commune ou d'un EPCI compétent en matière d'habitat**⁶; les ORCOD peuvent être mises en place **par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements**⁷, tandis que les **plans de sauvegarde** peuvent être mis en place notamment **après intervention du maire ou du président d'EPCI compétent en matière d'habitat, ou du préfet**⁸.

Ces différentes procédures peuvent comporter des dispositifs **d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition**, de travaux et, le cas échéant, de portage de lots de copropriétés : ce mode d'intervention est explicitement mentionné dans le cas des ORCOD⁹, et des OPAH (notamment « *l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social* »¹⁰).

¹ Articles L. 211-2 et L. 213-3 du code de l'urbanisme.

² Article L. 211-2 du code de l'urbanisme.

³ Cf. ci-dessus, article 1^{er} bis.

⁴ Cf. ci-dessus, article 1^{er}.

⁵ Cf. ci-dessous, article 14.

⁶ Article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

⁷ Article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

⁸ Article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

⁹ Article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

¹⁰ Article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cependant, alors que son usage serait particulièrement utile pour accélérer ces opérations, et en réduire le coût pour les collectivités, le DPU n'y est pas systématiquement mobilisable par les collectivités ou les organismes chargés par elle de mener à bien ses opérations, pour un double motif :

- une lecture restrictive par la jurisprudence de la notion d'« opération d'aménagement »¹ ;
- lorsque le DPU est délégué à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, un organisme d'habitations à loyer modéré, un organisme de foncier solidaire ou un organisme agréé concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement, les biens acquis par l'exercice du DPU par ces opérateurs ne peuvent être utilisés que pour des objets précis, à savoir la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le plan triennal de rattrapage en matière de logements locatifs sociaux², et ceci alors même que ces organismes sont très souvent impliqués dans les opérations concourant à la requalification de copropriétés dégradées.

II. Le dispositif envisagé – Une extension et une sécurisation de l'utilisation du DPU dans les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Afin de remédier à ces difficultés, l'article :

- précise que le DPU peut être exercé en vue de la réalisation d'OPAH³, de plans de sauvegarde⁴ et d'ORCOD⁵ (nouvel article L. 211-2-4 du code de l'urbanisme, créé par l'article), quand bien même ces opérations ne pourraient pas être qualifiées d'« opérations d'aménagement » à proprement parler ;
- étend le champ des opérations pour lesquelles le DPU peut être délégué à une société d'économie mixte, à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à un organisme de foncier solidaire à la réalisation d'OPAH, plans de sauvegarde et ORCOD (article L. 211-2 du code de l'urbanisme) ;
- précise qu'à ces mêmes fins, le DPU peut également être délégué aux concessionnaires d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4, ou d'une concession de type concession d'aménagement créée par

¹ Cf. ci-dessus.

² Article L. 211-2 du code de l'urbanisme.

³ Cf. ci-dessus, article 1^{er} bis.

⁴ Cf. ci-dessus, article 1^{er}.

⁵ Cf. ci-dessus, article 14.

l'article 6 du projet de loi (nouvel article L. 300-10 du code de l'urbanisme) à ces mêmes fins¹. Dans ce dernier cas, **le DPU renforcé² est peut également être délégué.**

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'article n'a fait l'objet que d'amendements rédactionnels à l'Assemblée nationale.

IV. La position de la commission - Un article de mise en cohérence avec les autres mesures du texte, visant à mettre les prérogatives de la puissance publique au service de la lutte contre les copropriétés dégradées

L'extension de la possibilité d'exercer le DPU en vue de la réalisation d'OPAH, plans de sauvegarde ou ORCOD répond à une préoccupation des collectivités et des opérateurs, dont le souhait d'user du DPU dans ces cadres est souvent contrarié par une jurisprudence restrictive. Les difficultés rencontrées conduisent souvent à allonger les délais d'intervention, ce qui peut déboucher *in fine* sur des situations où les mêmes collectivités et opérateurs sont contraints d'exercer leurs droits en matière d'expropriation, plus pénalisant pour les propriétaires.

La formalisation de la possibilité, pour les organismes de logements sociaux en particulier, de pouvoir user du DPU par délégation dans ces mêmes types d'aménagements vise également à **fluidifier les interventions.**

Enfin, les dispositions concernant les contrats de concession du nouvel article L. 300-10 du code de l'urbanisme sont une simple mise en cohérence avec les dispositions de l'article 6.

La commission a donc **adopté cet article sans modification.**

¹ Cf. ci-dessus, article 6.

² Article L. 21 164 du code de l'urbanisme.

Article 7 bis A (nouveau)

Possibilité pour l'autorité compétente en matière de « permis de louer » de prononcer les amendes afférentes et d'en bénéficier

Cet article permet aux maires des communes et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale qui ont mis en place le « permis de louer » de prononcer les amendes afférentes et de bénéficier de leur produit.

La commission a adopté un amendement portant article additionnel.

I. La situation actuelle - Des obstacles juridiques à la mobilisation du droit de préemption urbain dans les opérations de requalification de copropriétés dégradées confiées par les collectivités à des opérateurs

La loi ALUR¹ a permis aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou, à défaut, aux communes de mettre en place un **régime de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location**, sur certaines parties de leur territoire présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Ce « permis de louer » peut prendre la forme soit d'une obligation de déclaration de mise en location (articles L. 634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation), soit d'une obligation d'obtenir une autorisation préalable de mise en location (articles L. 635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Dans les zones soumises à déclaration, la mise en location sans déclaration est sanctionnée d'une amende au plus égale à 5 000 €. Dans les zones soumises à autorisation².

La mise en location sans autorisation est sanctionnée d'une amende au plus égale à 5 000 € (pouvant être portée à 15 000 € en cas de récidive) lorsque la demande n'a pas été effectuée, et de 15 000 € si la demande a été refusée³.

L'amende est prononcée, dans les deux cas, par le préfet. Le produit des amendes est versé à l'Agence nationale de l'habitat.

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

² Article L. 634-4 du code de la construction et de l'habitation.

³ Article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation.

II. La position de la commission - Une unification de la mise en œuvre et du contrôle du « permis de louer » bienvenue

La commission a adopté un amendement COM-98 qui **confie à la commune ou à l'EPCI, qui a mis en place le « permis de louer »** sur tout ou partie de son territoire et en exerce la mise en œuvre, **la compétence pour prononcer et recouvrer les amendes afférentes**. Le produit de ces amendes sera versé à la commune ou à l'EPCI concerné. Il s'agit d'une mesure d'**harmonisation des compétences**, qui est de nature à fluidifier et accélérer le recouvrement des sommes dues, et qui permettra également à ces communes ou EPCI, engagés dans la prévention de et la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, de disposer de ressources supplémentaires, notamment dans la mise en œuvre de cette politique.

La commission a adopté l'article additionnel ainsi rédigé.

Article 7 bis

Dispense d'autorisation d'urbanisme pour les constructions temporaires destinées à l'hébergement temporaire des occupants dans le cadre d'opérations de lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre ou de renouvellement urbain

Cet article inscrit dans la loi une dispense d'autorisation d'urbanisme pour les constructions temporaires destinées à l'hébergement temporaire des occupants délogés dans le cadre d'opérations de réhabilitation de copropriétés dégradées.

La commission a rendu le dispositif plus opérationnel en encadrant les conditions d'utilisation de ces constructions temporaires, en les restreignant à certaines opérations menées à l'initiative de la puissance publique, tout en allongeant leur durée maximale d'utilisation, et en ouvrant la possibilité d'y reloger temporairement, avec leur accord, les ménages délogés à titre définitif.

I. Le droit en vigueur - Des exceptions réglementaires ciblées à l'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme

Aux termes du code de l'urbanisme, les constructions, travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation des sols et travaux de

démolition font l'objet, sauf exception¹, selon les cas de permis de construire, d'aménager ou de démolir, ou d'une déclaration préalable².

Les permis de construire ou d'aménager doivent être conformes à l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires pertinentes³ ainsi, sauf exceptions, qu'aux dispositions des documents d'urbanisme en vigueur, s'ils existent⁴.

Néanmoins, **certaines constructions, aménagements, installations et travaux sont dispensés de toute formalité d'urbanisme** (article L. 421-5 du code de l'urbanisme), **en raison notamment de leur faible importance ou de leur caractère temporaire.**

La liste des constructions nouvelles dispensées de toute formalité d'urbanisme, fixée par décret en Conseil d'État, **figure dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme** (articles R. 421-2 à 421-8-2).

L'article R. 421-5 fixe en particulier la liste des constructions dispensées de formalités en raison de leur caractère temporaire. De manière générale, **toute construction implantée pour une durée de moins de trois mois est dispensée** de formalité.

Cette durée a néanmoins progressivement été portée à **un an pour le relogement d'urgence de victimes de sinistres ou de catastrophes naturelles ou technologiques**, pour **l'hébergement d'urgence de migrants** en vue de leur demande d'asile, les installations temporaires liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, ainsi que **les constructions nécessaires au maintien d'activités économiques pendant la durée d'un chantier, lorsqu'elles sont installées à proximité dudit chantier.**

Elle est portée à **la durée du chantier** pour ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite de travaux et les classes démontables destinées à pallier des insuffisances temporaires de capacités d'accueil dans les établissements scolaires ou universitaires.

Plus récemment, un décret du 24 juin 2021 **a porté à dix-huit mois la durée maximale** durant laquelle certaines constructions temporaires et démontables étaient dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme. Il s'agissait de résidences universitaires, de résidences sociales, de centres d'hébergement et de réinsertion sociale, et de structures **d'hébergement d'urgence**⁵. Ses dispositions ont été **pérennisées, étendues et codifiées** par un décret du 22 septembre 2023⁶. Ce dernier :

¹ Article L. 421-5 du code de l'urbanisme.

² Articles L. 421-1 à 5 du code de l'urbanisme.

³ Article 421-6 du code de l'urbanisme.

⁴ Article L. 152-1 du code de l'urbanisme.

⁵ Décret n° 2021-812 du 24 juin 2021 portant adaptation temporaire du régime de dispense de formalités d'urbanisme applicable à certaines constructions démontables.

⁶ Décret n° 2023-894 du 22 septembre 2023 portant adaptation du régime de dispense de formalités d'urbanisme applicable à certaines constructions démontables.

- **prolonge de dix-huit mois à deux ans** la durée maximale d'implantation des constructions visées par le décret du 24 juin 2021 ;
- **intègre dans le champ d'exception à l'obligation de détenir une autorisation d'urbanisme** les constructions visant au **relogement temporaire** rendu nécessaire par des opérations d'aménagement urbain réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU).

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Par amendement des rapporteurs, en commission, les députés ont **inscrit dans la partie législative du code de l'urbanisme une dispense d'autorisation d'urbanisme pour les constructions temporaires démontables implantées pour une durée de moins de cinq ans**, et à usage exclusif d'« *hébergement d'urgence* » des occupants délogés à l'occasion d'opérations de lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre ou par des opérations d'aménagement urbain réalisées dans le cadre du NPNRU, le maître d'ouvrage étant tenu de remettre les lieux occupés dans leur état initial à la fin de la période.

En séance, a été substituée à la notion d'« *hébergement d'urgence* », jugée trop restrictive, celle d'« *hébergement temporaire* ». Il a également été précisé que les constructions visées devraient répondre à des conditions minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret.

Il a également été précisé que l'accord préalable du maire de la commune d'implantation était nécessaire.

III. La position de la commission – Une mesure intéressante mais peu opérationnelle en l'état

A. Renforcer l'opérationnalité du dispositif tout en circonscrivant mieux ses cas d'utilisation

Le relogement des personnes contraintes de quitter leur logement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de lutte contre l'habitat indigne peut s'avérer particulièrement délicat lorsque ces opérations concernent de très grands ensembles, nécessitant le relogement de plusieurs centaines de familles. **Dans un contexte global de crise du logement, et particulièrement de manque de logements sociaux, ces opérations peuvent être compliquées par le manque de capacités pour mener à bien ce relogement.** Tous les interlocuteurs rencontrés par la rapporteure ont fait état de ces difficultés.

Ainsi, sur le fond, **la commission souscrit à l'objectif d'un assouplissement général des contraintes, en vue de faciliter la requalification des quartiers ou bâtiments dégradés**, qui ne peut souffrir

d'être retardée faute de pouvoir sortir les occupants de logements par ailleurs souvent indignes.

Sur proposition de la rapporteure, elle a donc adopté **un amendement COM-45 visant à rendre plus flexible dans le temps la dispense** d'autorisation d'urbanisme. En effet, les grandes opérations de renouvellement peuvent s'étendre sur une durée sensiblement plus importante : à titre d'exemple, les ORCOD de Clichy-sous-Bois et de Grigny, respectivement mises en place en 2015 et 2016, sont toujours en cours. La plupart de ces grandes opérations sont menées par tranches. L'utilisation successive des logements aménagés dans des constructions temporaires, au fil de ces phases, par différents ménages, multiplierait de fait le nombre de relogements permis par ces constructions, qui se verraient du même coup davantage rentabilisés. La commission a donc prolongé la dispense d'autorisation d'urbanisme **jusqu'à la fin de l'opération concernée. Afin, néanmoins, de sécuriser les maires, elle a prévu qu'en cas de manque de visibilité sur la date de fin de l'opération, la date de fin de dispense pouvait être fixée** par le même acte que celui par lequel le maire donne son accord pour l'implantation de ces installations.

Parallèlement, la commission a **restreint les cas d'utilisation** de telles constructions temporaires aux opérations menées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), aux opérations d'aménagement ayant pour objet la lutte contre l'habitat dégradé ou aux actions de lutte contre l'habitat indigne réalisées dans le cadre d'une OPAH ou d'une ORCOD, ou de l'une des deux procédures spéciales d'expropriation visant à la résorption de l'habitat dégradé. Il s'agit de sécuriser l'utilisation du dispositif, la rédaction actuelle du texte (« *opérations de lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre* »), extrêmement vague et ne renvoyant précisément à aucun dispositif figurant dans le code de l'urbanisme ou dans le code de la construction et de l'habitation, pouvant laisser penser que tous travaux sur un immeuble frappé, par exemple, d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pouvant motiver une dispense d'autorisation d'urbanisme. Il convient au contraire de **circonscrire l'utilisation du dispositif**, d'une part **aux actions et opérations prises à l'initiative de la puissance publique** ainsi que, le cas échéant, aux opérateurs agissant pour leur compte – et non aux particuliers –, et d'autre part **aux opérations d'une certaine ampleur, susceptibles d'occasionner d'importants besoins de relogements**, et donc de justifier le recours temporaire à des constructions supplétives pour limiter l'engorgement du parc.

B. Adapter le droit au relogement aux réalités de terrain, sans dégrader les droits des occupants

Par l'adoption de ce même amendement et d'un second amendement de la rapporteure, la commission a également précisé le cadre d'utilisation de ces structures temporaires. Alors que l'amendement portant

article additionnel, adopté en commission à l'Assemblée nationale à l'initiative des rapporteurs, mentionnait explicitement « *le relogement temporaire ou l'hébergement d'urgence* », le texte sorti de commission mentionnait uniquement « *l'hébergement d'urgence* ». Un amendement du rapporteur en séance a proposé une rédaction de compromis par l'expression « *hébergement temporaire* ». Cette dernière **ne renvoie cependant à aucun dispositif ni au titre du code de la construction et de l'habitation, ni au titre du code de l'urbanisme**, et risque de créer une importante **insécurité juridique**, tant pour les collectivités à l'origine des opérations de lutte contre l'habitat indigne mentionnées que pour les occupants délogés, et qui pourraient y être relogés.

Par conséquent, la commission, en adoptant l'amendement COM-45 de la rapporteure, a **clarifié** le fait que ces constructions temporaires pourraient être utilisées à la fois **pour le relogement temporaire des occupants évincés** de leur logement d'origine à **titre temporaire**, et qui ont vocation à le réintégrer, **mais également pour le relogement temporaire d'occupants évincés à titre définitif**, si nécessaire, **dans l'attente d'une solution de relogement pérenne**. Pour rappel, les obligations de relogement concernent l'ensemble des habitants de bonne foi, sans considération de leur situation administrative. Les étrangers en situation irrégulière occupants de bonne foi bénéficient donc pleinement de cette garantie. Rien ne s'opposera donc à leur installation dans ces constructions temporaires, permettant de désengorger un tant soit peu les structures d'hébergement d'urgence susceptibles, sans cela, de les accueillir en dernier recours.

Par cohérence, et pour permettre l'utilisation effective de ces structures dans les cas mentionnés précédemment, la commission a adopté **un second amendement COM-46** de la rapporteure ouvrant la possibilité, par dérogation aux règles générales relatives au relogement des occupants évincés fixées par le code de l'urbanisme (articles L. 314-1 et suivants), dans le cadre des opérations mentionnées, de **faire bénéficier les occupants définitivement évincés de leur logement d'un relogement temporaire dans ces constructions, dans l'attente d'un relogement pérenne**.

Une telle solution pourrait en effet, dans certains cas, s'avérer bien plus satisfaisante pour les occupants en question, que de demeurer dans leur logement, ou d'être relogés dans des conditions ne correspondant pas réellement à leurs « *besoins personnels ou familiaux [ainsi que] le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités* »¹. **Les constructions temporaires peuvent d'ailleurs présenter des caractéristiques techniques et de confort semblables, voire supérieures à celles qui, observées dans le parc permanent** et, de par leur nature même, sont plus susceptibles d'être

¹ Article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, et article L. 314-2 du code de l'urbanisme.

installés à une distance réduite des logements d'origine des occupants évincés.

Dans la même optique, elle a précisé que **la possibilité de reloger dans des constructions temporaires des occupants évincés à titre définitif ne pourrait se faire qu'à titre exceptionnel**, en l'absence d'autre solution de relogement, et **avec l'accord des intéressés**. En outre, ce relogement provisoire **ne pourra excéder deux ans**.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 8

Enrichissement du Registre national d'immatriculation des copropriétés

Cet article vise à renvoyer au décret le détail des informations devant figurer au RNIC et y ajoute des données relatives aux marchands de sommeil.

La commission a adopté cet article avec modification pour préciser les données relatives aux marchands de sommeil qui devront y figurer.

I. La situation actuelle - Le Registre national d'immatriculation des copropriétés doit devenir un outil de prévention

• Les données figurant dans le RNIC

Le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC) a été créé par les articles 52 et 53 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Aujourd'hui, un peu plus de 560 000 copropriétés y sont répertoriées. Il est estimé qu'environ 200 000, parmi les plus petites et les moins bien gérées, n'y figurent pas.

Il est régi par l'article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui oblige les syndicats de copropriétaires à s'immatriculer et à déclarer un certain nombre de données aux premières desquelles : le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic.

Doivent également d'ores et déjà figurer au RNIC des données relatives à la prévention et au redressement des copropriétés dégradées, comme la mise sous administration *ad hoc* ou provisoire, une procédure de déclaration de carence ou la prise d'un arrêté relevant de la police de la

sécurité ou de la salubrité pour lutter contre l'habitat indigne. Ces informations sont publiques.

Doivent en outre figurer au registre :

- à l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;

- les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) mentionné ou du diagnostic technique global (DTG) réalisé.

- **Un outil de prévention pour les acteurs publics**

Le RNIC doit être un outil de connaissance et d'action pour l'État, les collectivités, les programmes locaux de l'habitat (PLH) et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui est responsable de la tenue du registre et de la mise à disposition des données.

Le RNIC, désormais stabilisé dans ses développements, devrait devenir l'outil opérationnel. **L'Anah a travaillé à partir de ces données pour créer un « indice de risque potentiel des copropriétés »** afin d'identifier les copropriétés fragiles susceptibles d'être accompagnées dans les premiers outils existants comme la veille et l'observation des copropriétés (VOC), le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) avant d'envisager des dispositifs plus lourds.

Actuellement, cet indice est en phase de test sur 130 000 copropriétés.

La consultation des maires organisée par la commission a toutefois montré que pour l'instant la plupart d'entre eux ignorent son existence et ne disposent pas de données transmises par l'Anah.

II. Le dispositif envisagé - Une simplification législative et l'ajout du diagnostic de performance énergétique au RNIC

L'article 8 propose une réécriture du III de l'article L. 711-2 du CCH relatif au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC). Cette réécriture a deux objectifs.

Le premier est une « délégalisation » en ne retenant dans la loi que les têtes de chapitres et en renvoyant le détail des données à inscrire à un décret. L'objectif du RNIC serait donc de contenir les principales données concernant la copropriété devant permettre de connaître sa situation financière, ses caractéristiques techniques, dont celles figurant dans les diagnostics obligatoires, et de permettre aux services de l'État et aux collectivités territoriales de mettre en œuvre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté.

Renvoyer le détail au décret donnera de la souplesse pour des développements ultérieurs.

Le second objectif, grâce à cette rédaction large, est d'élargir les données recueillies dans le RNIC notamment au diagnostic de performance énergétique (DPE) qui n'y figurait pas encore, ce qui sera utile pour le repérage des immeubles prioritaires à rénover.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

L'Assemblée nationale a adopté un amendement des rapporteurs ajoutant un alinéa visant à ce que figurent également au RNIC les données devant permettre de prévenir les agissements des marchands de sommeil *« qui consistent à abuser, soit directement, soit par un intermédiaire, d'autrui en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, une partie de celui-ci, tout ou partie d'un logement ou d'un local dans un immeuble, dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine »*.

Ce faisant, la commission a repris une définition figurant dans la proposition de loi de M. Lionel Royer-Perreaut¹, rapporteur, pour préciser celle de l'article 225-14 du code pénal qui sanctionne des conditions d'hébergement contraires à la dignité imposées à une personne dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur de l'infraction.

Il reviendrait au pouvoir réglementaire de définir plus précisément les informations à transcrire sachant qu'elles ne pourront pas être nominatives, car il ne s'agit pas d'un fichier des marchands de sommeil.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté l'article avec un amendement de précision rédactionnelle relatif à l'alinéa portant sur les bailleurs indélicats qui remplace le verbe « prévenir » par « informer de l'existence ».

IV. La position de la commission - Une simplification pertinente, un ajout qui doit être précisé

La commission a approuvé la simplification de la rédaction de l'article 711-2 qui ne retient que les principes au niveau législatif et renvoie au décret pour le contenu précis du registre, de même que l'extension de celui-ci au diagnostic de performance énergétique qui est un outil d'identification des immeubles à traiter en priorité.

¹ PPL n° 2032 visant à lutter contre les marchands de sommeil du 21 décembre 2023.

En revanche, tout en comprenant l'objet, la commission s'est interrogée sur la formulation retenue par l'Assemblée nationale pour ajouter des informations sur les marchands de sommeil.

En effet, il serait demandé au syndic de mentionner des infractions pénales qui seraient portées à sa connaissance sans nécessairement que celles-ci aient fait l'objet d'une décision de justice ou même d'un dépôt de plainte. Or, le RNIC n'est pas le cadre adapté pour procéder à une dénonciation et on ne peut y inscrire des « agissements ».

Enfin, l'article L. 711-2 du CCH n'est pas le bon endroit pour poser la définition d'une infraction qui figure par ailleurs au code pénal et qui pourrait lui faire concurrence, entraînant ainsi une certaine confusion juridique.

Votre rapporteure en a donc proposé une nouvelle rédaction plus factuelle et conforme à la volonté de ne garder dans la loi que les éléments essentiels (COM-20). Ne devraient figurer au RNIC que les données devant permettre « *d'informer de l'existence d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, si le syndic en a connaissance* ».

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 8 bis A

**Possibilité pour les notaires de consulter le bulletin n° 2
du casier judiciaire des personnes morales acquéreurs
d'un bien immobilier**

Cet article vise à compléter, au sein du code de procédure pénale, la liste des personnes destinataires du bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes morales pour y ajouter l'association pour le développement du service notarial, au titre de ses missions de vérification des éventuelles condamnations d'un acquéreur d'un bien immobilier.

Observant que des dispositions permettant l'accès des notaires au bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes physiques et morales figurent d'ores et déjà au sein du code de la construction et de l'habitation, la commission a adopté un amendement de suppression de la rapporteure pour avis de la commission des lois. Il revient au pouvoir réglementaire d'organiser l'accès des notaires au bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes physiques comme des personnes morales, d'ores et déjà permis par la loi.

La commission a supprimé cet article.

I. La situation actuelle – Le code de la construction et de l’habitation prévoit l’accès des notaires au bulletin n° 2 du casier judiciaire d’un acquéreur personne morale ou personne physique dans le cadre de leurs obligations relatives aux marchands de sommeil

L’article L. 551-1 du code de la construction et de l’habitation (CCH) dispose que **pour l’application de la peine d’interdiction d’acheter un bien immobilier à usage d’habitation** ou un fonds de commerce d’un établissement recevant du public à usage total ou partiel d’hébergement, le notaire chargé d’établir l’acte authentique de vente d’un bien immobilier visant ces mêmes usages **vérifie** si l’acquéreur ou l’un de ses associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur **a fait l’objet de cette condamnation**.

Ce même article prévoit qu’à cette fin, **le notaire interroge l’association pour le développement du service notarial¹, placée sous le contrôle du conseil supérieur du notariat², qui demande la consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l’acquéreur au casier judiciaire national automatisé**. L’association indique ensuite au notaire si l’acquéreur a fait l’objet d’une condamnation définitive à la peine mentionnée précédemment. Dans un tel cas, l’acte authentique n’est pas signé et l’avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l’acquéreur, et le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien est informé.

Le II de ce même article précise en outre que l’acte de vente peut toutefois être signé si l’acquéreur atteste, dans l’acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l’acte de vente et l’attestation sont notifiés à l’administration fiscale par le notaire.

La peine d’interdiction d’acheter un bien immobilier à usage d’habitation ou un fonds de commerce d’un établissement recevant du public à usage total ou partiel d’hébergement mentionnée à l’article L. 551-1 du CCH, et **visant à lutter contre les marchands de sommeil**, est prévue au 3° de l’article L. 184-7 (personnes physiques), au deuxième alinéa de l’article L. 184-8 (personnes morales) et au 3° du III de l’article L. 511-22 du même code. Cette dernière référence est en réalité erronée, la peine d’interdiction d’acheter un bien immobilier figurant au IV de l’article L. 511-22, et concerne en l’espèce les personnes physiques.

¹ L’association, devenue groupe en 2007, a pour missions « d’assurer le stockage et de garantir la sécurité des données et des échanges des professions réglementées entre elles, avec leurs clients et avec les autorités publiques. » (Source : site internet du groupe ADSN)

² Le conseil supérieur du notariat, créé à l’article 6 de l’ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, est l’organisation professionnelle habilitée à s’exprimer au nom des notaires de France. Elle exerce notamment des compétences liées à la déontologie de la profession.

Au sein du code de procédure pénale (CPP), les articles 776 et 776-1 établissent la liste, non exhaustive, des personnes autorisées à se voir délivrer le bulletin n° 2 du casier judiciaire.

Le 3° de l'article 776 du CPP prévoit que les administrations et personnes morales, dont la liste est déterminée par décret en Conseil d'État, peuvent accéder au bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes physiques. L'article R. 79 du même code établit cette liste, au sein de laquelle aucune mention de la profession notariale.

Auditionnée, la direction des affaires criminelles et des grâces (DACG) indique que si **cette liste gagnerait à être complétée par voie réglementaire** pour y faire figurer les notaires, **ces derniers n'en ont pas moins d'ores et déjà accès**, sur le fondement de l'article L. 551-1 du CCH, au bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes physiques comme des personnes morales.

De même, si l'article 776-1 du CPP, listant les personnes habilitées à consulter le bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes morales, ne fait, elle aussi, pas mention des notaires, la profession, toujours sur le fondement de l'article L. 551-1 du CCH, **dispose bien d'un droit de consultation de ce bulletin.**

La DACG indique, dans sa contribution écrite, que le casier judiciaire national répond tous les ans à environ **2,5 millions de sollicitations** de l'association pour le développement du service notarial, pour consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire **des personnes physiques et morales.**

II. Le dispositif adopté par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par un amendement au stade de la séance.

B. Au stade de la séance

L'article 8 *bis* A, issu de deux amendements identiques du Gouvernement et des rapporteurs, vise à insérer un 6° à l'article 776-1 du CPP, ajoutant ainsi à la liste des destinataires du bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes morales l'association pour le développement du service notarial, placé sous le contrôle du conseil supérieur du notariat, de manière à lui permettre de remplir la mission figurant à l'article L. 551-1 du CCH.

III. La position de la commission - Un ajout inutile, les notaires ayant d'ores et déjà accès au bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes physiques et morales

Sur proposition de la rapporteure pour avis de la commission des lois, la commission des affaires économique a adopté l'amendement COM-127 de suppression de cet article. La DACG ayant confirmé que les notaires ont d'ores et déjà accès au bulletin n° 2 du casier judiciaire des personnes physiques et morales, il revient au Gouvernement d'ajuster, le cas échéant, les textes réglementaires se rapportant aux articles CPP pour tenir compte des dispositions figurant à l'article L. 551-1 du CCH.

La commission a supprimé l'article.

Article 8 bis

Diagnostic structurel des immeubles collectifs situés dans des secteurs d'habitat dégradé

Cet article soumet à une obligation de diagnostic structurel décennal les immeubles d'habitat collectif de plus de dix ans situés dans des secteurs d'habitat dégradé définis par la commune.

La commission a ouvert la possibilité, pour les maires, de faire réaliser ce diagnostic d'office, et elle a étendu les obligations en matière de compétence, pour la réalisation de tels diagnostics.

I. Le droit en vigueur - Un diagnostic technique global qui n'est pas applicable à tous les immeubles

A. Un diagnostic technique global des immeubles soumis au statut de la copropriété est exigible dans le cadre de la police de l'habitat, lorsque des immeubles présentent des désordres potentiels

La réalisation d'un diagnostic technique global (DGT), créé par la loi ALUR de 2014¹ (en remplacement du diagnostic technique préalable à la mise en copropriété qui préexistait) et mis en place en 2017, est **obligatoire lorsqu'est mis en copropriété un immeuble de plus de dix ans**². Or ce cas, c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui, **dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation soumis au statut de la**

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

² Article L. 731-4 du code de la construction et de l'habitation.

copropriété, peut décider, **de manière facultative**, à la majorité simple, de faire réaliser un DTG¹.

Le DTG comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties et équipements communs ;
- **un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;**
- un diagnostic de performance énergétique.

Il propose également des améliorations de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble, et **fait apparaître une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants** et à la réalisation d'économies d'énergie, notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années, assortie d'une évaluation sommaire de leur coût² Il **doit être réalisée par un professionnel** (architecture, bureau d'étude, etc.).

Dans le cadre de leurs pouvoirs de police de l'habitat, le maire ou le préfet peuvent à tout moment demander au syndic de produire le DTG pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes présentant des désordres potentiels et, si le DTG n'est pas fourni dans un délai d'un mois après notification de la demande, **le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais**³.

B. Il n'existe aucune obligation d'effectuer de manière récurrente, à titre préventif, un diagnostic technique des immeubles en copropriété

En l'état actuel du droit, il n'existe **aucune obligation, pour les immeubles déjà soumis au statut de la copropriété, de faire procéder à un DGT, ni à aucun autre diagnostic préventif permettant de vérifier la solidité** de l'édifice.

En revanche, **tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au statut de la copropriété de plus de quinze ans doivent élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux, actualisé tous les dix ans**⁴. Son élaboration n'est cependant pas nécessaire si le DTG susmentionné ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret.

¹ Article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

² Article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

³ Article L. 731-5 du code de la construction et de l'habitation.

⁴ Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut, à tout moment, demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. En cas de défaut de transmission, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Par ailleurs, en prévention du risque incendie, **les propriétaires de bâtiments d'habitation ont l'obligation, réglementaire, de procéder à la vérification annuelle des installations de détection, de désenfumage, de ventilation,** ainsi que de toutes les installations fonctionnant automatiquement et des colonnes sèches¹.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'article 8 bis, *introduit à l'Assemblée nationale au stade de la commission, et profondément remanié au stade de la séance,* prévoit que **pourront être soumis à une obligation de diagnostic structurel décennal tous les immeubles d'habitation collectif - qu'ils soient soumis ou non au statut de la copropriété - de plus de quinze ans situés dans des secteurs d'habitat dégradé.** Ces secteurs d'habitat dégradés seront **définis par les communes,** et annexés au PLU(i) ou à la carte communale.

Le diagnostic structurel, moins lourd que le DGT et le projet de plan pluriannuel de travaux, visera uniquement à **identifier les « désordres observés qui portent atteinte à [l]a solidité [de l'immeuble] »** et à **« évalu[er] les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle du voisinage ».** Il sera **transmis par le propriétaire de l'immeuble à commune.**

Comme le DGT et le projet de plan pluriannuel de travaux, il devra être réalisé par une personne justifiant de compétences et garanties définies par décret en Conseil d'État.

III. La position de la commission - Permettre la réalisation d'office du diagnostic structurel

La commission **approuve cette mesure de prévention** qui vise à améliorer la connaissance du parc immobilier par les communes, ajoutant à la logique curative une logique préventive.

L'obligation, circonscrite aux seuls risques pour l'intégrité du bâti et aux seuls secteurs d'habitat dégradé, **ne semble pas alourdir exagérément les obligations pesant sur les propriétaires.** En outre, alors que la mesure

¹ Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

visent l'ensemble des immeubles d'habitation collectifs, qu'ils soient sous le statut de la copropriété ou de la monopropriété, la possibilité, pour les copropriétés, de transmettre en lieu et place du diagnostic structurel, qui comporte notamment « *la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble* »¹, permet de ne pas doubler ce diagnostic de la réalisation d'un nouveau diagnostic structurel, au risque d'alourdir les charges pesant sur la copropriété.

En revanche, l'obligation de transmission à la commune permettra la mise en place par ces dernières, si elles le souhaitent, d'un véritable **suivi de l'état du bâti dans les secteurs en difficulté**, leur permettant de détecter plus en amont d'éventuelles fragilités, et le cas échéant d'y remédier ou d'y faire remédier en temps utile. Un **amendement COM-47** de la rapporteure, adopté par la commission a ouvert la possibilité aux maires, en cas de défaut de transmission du diagnostic structurel, de **le faire réaliser d'office** aux frais du ou des propriétaires, alors que l'article ne prévoyait ni sanction ni possibilité de remédier à un tel défaut de transmission.

En outre, afin de s'assurer de la qualité du diagnostic réalisé, par l'adoption du même amendement, la commission a précisé que **lorsque le projet de plan pluriannuel de travaux fait office de diagnostic structurel**, la personne l'ayant réalisé doit pouvoir **justifier des compétences requises** pour l'établissement du diagnostic structurel.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ 1° de l'article 14-2 de la loi de 1965 précitée.

Article 8 ter

Alourdissement des sanctions pénales contre les marchands de sommeil

Cet article vise à modifier la définition de l'infraction et à porter à sept ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende la peine contre les marchands de sommeil.

La commission a adopté cet article avec une modification conduisant à maintenir l'actuelle définition de l'article 225-14 du code pénal.

I. La situation actuelle - Des peines déjà lourdes contre les marchands de sommeil

L'action des marchands de sommeil est punie dans le code pénal dans le cadre des atteintes à la personne (chapitre V du titre II du livre II, section 3, 5 et 6)

• **Définition de l'infraction et peines principales**

L'article 225-14 du code pénal définit ainsi l'infraction : « le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ».

Elle est punie par le même article de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende.

Cette peine est aggravée par l'article 225-15 si elle est commise :

- **par plusieurs personnes ou à l'égard d'un mineur.** Elle est alors punie de sept ans d'emprisonnement et de 200 000 euros d'amende ;
- **par plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs.** Elle est alors punie de dix ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende.

En application de l'article 225-15-1, les mineurs ou les personnes qui ont été victimes des faits décrits par ces articles à leur arrivée sur le territoire français sont considérés comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance.

Enfin, en application de l'article 225-16, les personnes morales déclarées responsables pénalement de ces infractions encourent, outre une amende quintuplée (article 131-38), les peines mentionnées à l'article 131-39 et la confiscation du fonds de commerce destiné à l'hébergement de personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Les peines de l'article 131-39 du code pénal

Lorsque la loi le prévoit à l'encontre d'une personne morale, un crime ou un délit peut être sanctionné d'une ou de plusieurs des peines suivantes :

1° **La dissolution**, lorsque la personne morale a été créée ou, lorsqu'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni en ce qui concerne les personnes physiques d'une peine d'emprisonnement supérieure ou égale à trois ans, détournée de son objet pour commettre les faits incriminés ;

2° **L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer** directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;

3° **Le placement, pour une durée de cinq ans au plus, sous surveillance judiciaire** ;

4° **La fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements** ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;

5° **L'exclusion des marchés publics** à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

6° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre ses titres financiers aux négociations sur un marché réglementé ;

7° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'émettre des chèques autres que ceux qui permettent le retrait de fonds par le tireur auprès du tiré ou ceux qui sont certifiés ou d'utiliser des cartes de paiement ;

8° **La peine de confiscation**, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 ;

9° **L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique** ;

10° La confiscation de l'animal ayant été utilisé pour commettre l'infraction ou à l'encontre duquel l'infraction a été commise ;

11° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de détenir un animal ;

12° **L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus de percevoir toute aide publique** attribuée par l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements ou leurs groupements ainsi que toute aide financière versée par une personne privée chargée d'une mission de service public.

La peine complémentaire de confiscation est également encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.

Les peines définies aux 1° et 3° ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes morales de droit public dont la responsabilité pénale est susceptible d'être engagée. Elles ne sont pas non plus applicables aux partis ou groupements politiques ni aux syndicats professionnels. La peine définie au 1° n'est pas applicable aux institutions représentatives du personnel.

- **Les peines complémentaires**

Le code prévoit, en outre, un arsenal complet de peines complémentaires applicables aux personnes physiques (section 5) et aux personnes morales (section 6).

En application de l'article 225-19, **les personnes physiques** coupables encourent également les peines complémentaires suivantes :

- **l'interdiction des droits civiques** prévus aux 2° et 3° de l'article 131-26 pour une durée de cinq ans au plus, soit l'éligibilité et le droit d'exercer une fonction juridictionnelle ou d'être expert devant une juridiction, de représenter ou d'assister une partie devant la justice ;

- l'affichage ou la diffusion de la décision prononcée ;

- **la fermeture**, pour une durée de cinq ans au plus ou à titre définitif, de l'un, de plusieurs ou de l'ensemble des établissements de l'entreprise appartenant à la personne condamnée ;

- l'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

- **la confiscation de tout ou partie de leurs biens**, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre les infractions ;

- **l'interdiction soit d'exercer une fonction publique ou une activité professionnelle ou sociale** dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, soit d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale. Ces interdictions d'exercice peuvent être prononcées cumulativement.

De plus, depuis la loi n° 2018-1201 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, l'article 225-6 prévoit les peines complémentaires suivantes :

- **la confiscation de tout ou partie de leurs biens**, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

- **l'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce**. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la

société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; **cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel ;**

- la confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont elles ont la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis.

Le prononcé des deux premiers types de peines complémentaires mentionnées est obligatoire. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Par ailleurs, **l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation, tel que modifié par la loi n° 2024-42 du 26 janvier 2024** pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration, a aggravé les peines encourues en cas de non-respect des dispositions particulières applicables aux propriétaires de logements insalubres lorsque la victime est une « personne vulnérable », notamment un étranger une situation irrégulière.

Toutefois, le délit de l'article 225-14 du code pénal, d'une part, et ceux du code de la construction et de l'habitation, d'autre part, répriment des comportements différents.

Le code de la construction réprime des comportements formels (refuser délibérément les travaux et mesures prescrits en application du chapitre unique du titre I^{er} du livre V du CCH ; ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'État dans le département, prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation ; dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, etc.).

Tandis que l'article 225-14 du code pénal réprime le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par un amendement des rapporteurs afin d'alourdir les peines principales contre les marchands sommeil en les

portant de cinq ans de prison et 150 000 euros d'amende à sept ans et 200 000 euros.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté l'article sans modification.

III. La position de la commission - L'aggravation des peines ne doit pas conduire à des incertitudes juridiques

La volonté de condamner lourdement les marchands de sommeil est unanimement partagée.

L'arsenal est d'ailleurs déjà particulièrement développé et lourd.

Pour autant, la difficulté réside aujourd'hui beaucoup plus dans la capacité à les faire condamner.

Par ailleurs, il convient de prendre garde à ce qu'une modification de la définition de l'infraction n'ait des effets de bords sur d'autres infractions et d'autres codes.

Ainsi, pour la bonne lisibilité du droit, la suppression de la notion de vulnérabilité ou de l'état de dépendance de la victime n'est pas souhaitable car, d'une part, en pratique, les victimes sont effectivement dans cette situation, sinon elles n'accepteraient pas de telles conditions de logement, et, d'autre part, cette même notion de vulnérabilité figure dans d'autres codes pour réprimer des infractions voisines, notamment le code de la construction et de l'habitation.

C'est pourquoi si la commission a retenu l'aggravation de la peine encourue, elle n'a pas souhaité modifier la définition de l'infraction (COM-18).

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 8 quater A

**Alourdissement des sanctions pénales contre les marchands de sommeil
en cas de circonstances aggravantes**

Cet article vise à porter à dix ans d'emprisonnement et 300 000 euros d'amende la peine encourue par les marchands de sommeil dans deux circonstances aggravantes (infraction contre plusieurs personnes ou contre un mineur).

La commission a adopté une nouvelle rédaction de cet article tenant compte de la rédaction retenue pour l'article 8 *ter*.

I. La situation actuelle - Des peines déjà lourdes contre les marchands de sommeil

L'action des marchands de sommeil est punie dans le code pénal dans le cadre des atteintes à la personne (chapitre V du titre II du livre II, section 3, 5 et 6)

• **Définition de l'infraction et peines principales**

L'article 225-14 du code pénal définit ainsi l'infraction : « le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ».

Elle est punie par le même article de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende.

Cette peine est aggravée par l'article 225-15 si elle est commise :

- par plusieurs personnes ou à l'égard d'un mineur. Elle est alors punie de sept ans d'emprisonnement et de 200 000 euros d'amende ;
- par plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs. Elle est alors punie de dix ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende ;

En application de l'article 225-15-1, les mineurs ou les personnes qui ont été victimes des faits décrits par ces articles à leur arrivée sur le territoire français sont considérés comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance.

Enfin, en application de l'article 225-16, les personnes morales déclarées responsables pénalement de ces infractions encourent, outre une amende quintuplée (article 131-38), les peines mentionnées à l'article 131-39 et la confiscation du fonds de commerce destiné à l'hébergement de personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Les peines de l'article 131-39 du code pénal

Lorsque la loi le prévoit à l'encontre d'une personne morale, un crime ou un délit peut être sanctionné d'une ou de plusieurs des peines suivantes :

1° **La dissolution**, lorsque la personne morale a été créée ou, lorsqu'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni en ce qui concerne les personnes physiques d'une peine d'emprisonnement supérieure ou égale à trois ans, détournée de son objet pour commettre les faits incriminés ;

2° **L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer** directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;

3° **Le placement, pour une durée de cinq ans au plus, sous surveillance judiciaire** ;

4° **La fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements** ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;

5° **L'exclusion des marchés publics** à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

6° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre ses titres financiers aux négociations sur un marché réglementé ;

7° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'émettre des chèques autres que ceux qui permettent le retrait de fonds par le tireur auprès du tiré ou ceux qui sont certifiés ou d'utiliser des cartes de paiement ;

8° **La peine de confiscation**, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 ;

9° **L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique** ;

10° La confiscation de l'animal ayant été utilisé pour commettre l'infraction ou à l'encontre duquel l'infraction a été commise ;

11° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de détenir un animal ;

12° **L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus de percevoir toute aide publique** attribuée par l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements ou leurs groupements ainsi que toute aide financière versée par une personne privée chargée d'une mission de service public.

La peine complémentaire de confiscation est également encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.

Les peines définies aux 1° et 3° ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes morales de droit public dont la responsabilité pénale est susceptible d'être engagée. Elles ne sont pas non plus applicables aux partis ou groupements politiques ni aux syndicats professionnels. La peine définie au 1° n'est pas applicable aux institutions représentatives du personnel.

- **Les peines complémentaires**

Le code prévoit en outre un arsenal complet de peines complémentaires applicables aux personnes physiques (section 5) et aux personnes morales (section 6).

En application de l'article 225-19, **les personnes physiques** coupables encourent également les peines complémentaires suivantes :

- **l'interdiction des droits civiques** prévus aux 2° et 3° de l'article 131-26 pour une durée de cinq ans au plus, soit l'éligibilité et le droit d'exercer une fonction juridictionnelle ou d'être expert devant une juridiction, de représenter ou d'assister une partie devant la justice ;

- l'affichage ou la diffusion de la décision prononcée ;

- **la fermeture**, pour une durée de cinq ans au plus ou à titre définitif, de l'un, de plusieurs ou de l'ensemble des établissements de l'entreprise appartenant à la personne condamnée ;

- l'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

- **la confiscation de tout ou partie de leurs biens**, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre les infractions ;

- **l'interdiction soit d'exercer une fonction publique ou une activité professionnelle ou sociale** dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, soit d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale. Ces interdictions d'exercice peuvent être prononcées cumulativement.

De plus, depuis la loi n° 2018-1201 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, l'article 225-6 prévoit les peines complémentaires suivantes :

- **la confiscation de tout ou partie de leurs biens**, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

- **l'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce**. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la

société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; **cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel ;**

- la confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont elles ont la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis.

Le prononcé des deux premiers types de peines complémentaires mentionnées est obligatoire. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Par ailleurs, **l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation, tel que modifié par la loi n° 2024-42 du 26 janvier 2024** pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration, a aggravé les peines encourues en cas de non-respect des dispositions particulières applicables aux propriétaires de logements insalubres lorsque la victime est une « personne vulnérable », notamment un étranger une situation irrégulière.

Toutefois, le délit de l'article 225-14 du code pénal, d'une part, et ceux du code de la construction et de l'habitation, d'autre part, répriment des comportements différents.

Le code de la construction réprime des comportements formels (refuser délibérément les travaux et mesures prescrits en application du chapitre unique du titre I^{er} du livre V du CCH ; ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'État dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation ; dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, etc.).

Tandis que l'article 225-14 du code pénal réprime le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par un amendement en séance publique.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté un amendement modifiant l'article 225-15 du code pénal afin de supprimer la distinction entre les différents cas d'aggravation compte tenu de la rédaction retenue en commission de l'article 8 *ter* qui modifiait l'infraction de l'article 225-14 et qui accroissait le quantum de peine.

En cas de circonstances aggravantes, des peines à dix ans de prison et 300 000 euros d'amende seraient encourues lorsque l'infraction est commise à l'égard de plusieurs personnes ou d'un mineur.

III. La position de la commission - Une coordination juridique nécessaire

L'article 8 *quater* A est un article de coordination juridique qui tient compte de l'écrasement de l'échelle des peines induite par l'augmentation du quantum opéré à l'article 8 *ter*.

Ayant retenu l'augmentation du quantum sans modifier la définition de l'infraction à l'article 225-14, la commission a actualisé la coordination juridique au sein de l'article 225-15 (COM-143).

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 8 quater B

Alourdissement des sanctions pénales complémentaires contre les marchands de sommeil

Cet article vise à interdire à un marchand de sommeil, pendant quinze ans au plus, l'acquisition de tout bien immobilier à usage d'habitation autre qu'à l'usage exclusif de résidence principale.

La commission a adopté une nouvelle rédaction de cet article afin d'assurer la juste insertion dans le code de cette augmentation de peine et d'éviter l'inconstitutionnalité de l'interdiction d'achat d'un domicile autre que la résidence principale.

I. La situation actuelle - Des peines déjà lourdes contre les marchands de sommeil

L'action des marchands de sommeil est punie dans le code pénal dans le cadre des atteintes à la personne (chapitre V du titre II du livre II, section 3, 5 et 6).

- **Définition de l'infraction et peines principales**

L'article 225-14 du code pénal définit ainsi l'infraction : « le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ».

Elle est punie par le même article de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende.

Cette peine est aggravée par l'article 225-15 si elle est commise :

- **par plusieurs personnes ou à l'égard d'un mineur.** Elle est alors punie de sept ans d'emprisonnement et de 200 000 euros d'amende ;
- **par plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs.** Elle est alors punie de dix ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende.

En application de l'article 225-15-1, les mineurs ou les personnes qui ont été victimes des faits décrits par ces articles à leur arrivée sur le territoire français sont considérés comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance.

Enfin, en application de l'article 225-16, Les personnes morales déclarées responsables pénalement, de ces infractions encourent, outre une amende quintuplée (article 131-38), les peines mentionnées à l'article 131-39 et la confiscation du fonds de commerce destiné à l'hébergement de personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Les peines de l'article 131-39 du code pénal

Lorsque la loi le prévoit à l'encontre d'une personne morale, un crime ou un délit peut être sanctionné d'une ou de plusieurs des peines suivantes :

1° **La dissolution**, lorsque la personne morale a été créée ou, lorsqu'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni en ce qui concerne les personnes physiques d'une peine d'emprisonnement supérieure ou égale à trois ans, détournée de son objet pour commettre les faits incriminés ;

2° **L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer** directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;

3° **Le placement, pour une durée de cinq ans au plus, sous surveillance judiciaire ;**

4° **La fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements** ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;

5° **L'exclusion des marchés publics** à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

6° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre ses titres financiers aux négociations sur un marché réglementé ;

7° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'émettre des chèques autres que ceux qui permettent le retrait de fonds par le tireur auprès du tiré ou ceux qui sont certifiés ou d'utiliser des cartes de paiement ;

8° **La peine de confiscation**, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 ;

9° **L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique ;**

10° La confiscation de l'animal ayant été utilisé pour commettre l'infraction ou à l'encontre duquel l'infraction a été commise ;

11° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de détenir un animal ;

12° **L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus de percevoir toute aide publique** attribuée par l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements ou leurs groupements ainsi que toute aide financière versée par une personne privée chargée d'une mission de service public.

La peine complémentaire de confiscation est également encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.

Les peines définies aux 1° et 3° ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes morales de droit public dont la responsabilité pénale est susceptible d'être engagée. Elles ne sont pas non plus applicables aux partis ou groupements politiques ni aux syndicats professionnels. La peine définie au 1° n'est pas applicable aux institutions représentatives du personnel.

• Les peines complémentaires

Le code prévoit en outre un arsenal complet de peines complémentaires applicables aux personnes physiques (section 5) et aux personnes morales (section 6).

En application de l'article 225-19, **les personnes physiques** coupables encourent également les peines complémentaires suivantes :

- **l'interdiction des droits civiques** prévus aux 2° et 3° de l'article 131-26 pour une durée de cinq ans au plus, soit l'éligibilité et le droit d'exercer une fonction juridictionnelle ou d'être expert devant une juridiction, de représenter ou d'assister une partie devant la justice ;

- l'affichage ou la diffusion de la décision prononcée ;

- **la fermeture**, pour une durée de cinq ans au plus ou à titre définitif, de l'un, de plusieurs ou de l'ensemble des établissements de l'entreprise appartenant à la personne condamnée ;

- l'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

- la **confiscation de tout ou partie de leurs biens**, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre les infractions ;

- **l'interdiction soit d'exercer une fonction publique ou d'exercer l'activité professionnelle ou sociale** dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, soit d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale. Ces interdictions d'exercice peuvent être prononcées cumulativement.

De plus, depuis la loi n° 2018-1201 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, l'article 225-6 prévoit les peines complémentaires suivantes :

- la **confiscation de tout ou partie de leurs biens**, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

- **l'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce**. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; **cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel ;**

- la confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont elles ont la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis.

Le prononcé des deux premiers types de peines complémentaires mentionnées est obligatoire. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Par ailleurs, **l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation, ; tel que modifié par la loi n° 2024-42 du 26 janvier 2024 pour**

contrôler l'immigration, améliorer l'intégration, a aggravé les peines encourues en cas de non-respect des dispositions particulières applicables aux propriétaires de logements insalubres lorsque la victime est une « personne vulnérable », notamment un étranger une situation irrégulière.

Toutefois, le délit de l'article 225-14 du code pénal, d'une part, et ceux du code de la construction et de l'habitation, d'autre part, répriment des comportements différents.

Le code de la construction réprime des comportements formels (refuser délibérément les travaux et mesures prescrits en application du chapitre unique du titre I^{er} du livre V du CCH ; ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'État dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation ; dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, etc.).

Tandis que l'article 225-14 du code pénal réprime le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par un amendement en séance publique.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté un amendement modifiant l'article 225-19 du code pénal afin **d'interdire pour une durée de quinze ans au plus à une personne condamnée comme marchand de sommeil de faire l'acquisition**, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif, et **d'un bien immobilier à l'usage d'habitation autre qu'à l'usage exclusif de résidence principale du propriétaire**.

III. La position de la commission – Sécuriser juridiquement cette aggravation des peines contre les marchands de sommeil

La disposition envisagée à l'article 8 *quater* A pose tout d'abord une difficulté légistique puisqu'elle est insérée à l'article 225-19 du code pénal, alors qu'elle aurait sa place à l'article 225-26 issu de la loi ELAN qui est spécifiquement dédié à la répression des marchands de sommeil.

La rédaction envisagée de l'article 225-19 serait en effet incompatible avec le I 2° de l'article 225-6 qui prévoit une interdiction plus large pendant dix ans, comme vu ci-dessus, mais qui exclut « *l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel* ».

En effet, la constitutionnalité de l'interdiction d'acquérir un domicile autre que principal pendant quinze ans paraît incertaine.

La rapporteure a donc proposé une **nouvelle rédaction pour porter de dix ans à quinze ans l'interdiction d'acquisition figurant à l'article 225-6 et n'a pas retenu l'interdiction d'acquisition d'un domicile autre que la résidence principale (COM-16).**

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 8 quater

Création d'une sanction pénale en cas de violation des obligations du bailleur en matière de contrat écrit et de paiement du bail

Cet article vise à punir d'un an de prison et 20 000 euros d'amende le fait de dissimuler l'obligation d'un bail écrit et de refuser de fournir une quittance de loyer.

La commission a adopté une nouvelle rédaction de cet article pour préciser l'infraction et prévoir le quintuplement des peines contre les personnes morales.

I. La situation actuelle – Les règles de formalisation et de paiement du bail

Les rapports entre bailleurs et locataires sont régis par 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.

Elle fixe notamment les règles concernant le bail et le paiement du loyer.

• Le bail écrit est le principe et un droit

L'article 3 de la loi précise les modalités et contenu du bail.

Le principe est que le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Le contrat de location précise :

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

- le nom ou la dénomination du locataire ;

- la date de prise d'effet et la durée ;

- la consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

- le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;

- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;

- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges, est en outre annexée au contrat de location.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article.

Au surplus, en application de l'article 4 de la loi, sont réputées non écrites notamment les clauses :

- qui imposent comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

- par lesquelles le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

- qui imposent au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.

- **Le bail verbal reste reconnu par le code civil et la jurisprudence**

Si le bail écrit est donc la règle et un droit, **le bail verbal reste admis par la jurisprudence sur le fondement du code civil (article 1714).**

Selon l'article 1715, **lorsque le bail a reçu un commencement d'exécution, la preuve du bail verbal peut être rapportée par tout moyen** comme l'occupation des lieux ou le paiement des loyers. En l'absence de tout début d'exécution, la preuve du bail verbal par témoins n'est pas admise et son existence doit être prouvée par écrit.

Ceci étant, en matière de baux d'habitation, la durée du contrat d'un bail verbal reste de plein droit celle prévue par la loi de 1989, soit trois ou six ans selon le statut du bailleur (CA Paris : 11.3.97).

Le bailleur peut donner congé au locataire pour le terme du contrat selon les motifs visés par la loi : reprise pour habiter, vente ou motifs légitimes et sérieux et en respectant un préavis de six mois (Cass. Civ III : 27.1.99).

Le bail verbal comporte plusieurs limitations.

La révision du loyer suppose l'existence d'une clause écrite la prévoyant. À défaut, la révision ne peut intervenir. Ainsi, le tribunal ne peut accepter une demande d'indexation du loyer d'un bail verbal sans constater l'existence d'un accord sur cette indexation (Cass. Civ III : 4.10.95).

Le bailleur ne peut obtenir la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer, des charges au terme convenu, non versement du dépôt de garantie ou pour défaut d'assurance locative, car elle suppose la mise en jeu d'une clause résolutoire expressément stipulée au bail.

Enfin, comme indiqué précédemment, le bail écrit étant de droit, à défaut d'accord des parties sur le contrat écrit mettant en conformité le bail verbal, le juge pourra décider que son jugement vaut bail, mais ce dernier ne pourra comprendre que les seules clauses sur lesquelles les parties se sont mises d'accord et les dispositions statutaires de la loi.

- **Les modalités de paiement**

Le propriétaire peut proposer au locataire que le paiement du loyer se fasse par l'un des moyens suivants :

- prélèvement automatique sur le compte bancaire du locataire ;
- titre interbancaire de paiement (TIP) ;
- chèque ;
- espèces.

Il est fréquemment indiqué que le montant du paiement en espèce ne peut excéder 1 000 euros en application des articles L. 112-6 et D. 112-3 du code monétaire et financier. Cependant, cette limite n'est pas applicable aux paiements effectués entre personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels en application du III b) de l'article L. 112-6.

Dans tous les cas, le locataire est libre de refuser la proposition du propriétaire, l'inverse n'étant pas vrai.

Quel que soit le mode de paiement, la délivrance d'un reçu, en cas de paiement partiel, ou d'une quittance, attestant le paiement intégral du loyer et des charges, n'est pas obligatoire ou systématique mais elle est de droit sur demande du locataire.

Cela résulte de l'article 21 de la loi de 1989 qui fait obligation au bailleur ou à son mandataire de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.

Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Aucune sanction n'est actuellement prévue en cas de non-respect de cette obligation.

En cas de bail verbal, c'est l'article 1716 du code civil qui s'applique dans sa rédaction de 1804 : *« Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts ; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré. »*

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

L'Assemblée nationale a créé cet article lors des débats en commission en adoptant un amendement visant à lutter contre les marchands de sommeil.

Un nouvel article 3-4 serait introduit dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs qui régit les relations entre bailleurs et locataires.

Cet article crée une nouvelle infraction pénale punie d'un an de prison et 20 000 euros d'amende en cas, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de louer un logement dont la location est soumise à un contrat écrit en méconnaissance de cette obligation, puis de chercher à le dissimuler, notamment en exigeant du locataire des modalités de paiement ne permettant pas sa traçabilité ou en refusant de lui fournir les documents prévus par la loi ou le règlement.

Cet article vise le fait que des marchands de sommeil refusent tout contrat de bail et toute preuve du paiement du loyer lorsqu'il se fait en espèces, de la main à la main.

Par ailleurs, conformément aux principes généraux du droit pénal, l'intention des auteurs de l'amendement est que les personnes morales soient passibles de sanction, à hauteur du quintuple de la peine d'amende prévue. Ce point ni figure toutefois pas.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

III. La position de la commission - Une avancée utile pour lutter contre les marchands de sommeil

La commission a approuvé le principe de créer une infraction en cas de refus de bail écrit et de refus de quittance ou de reçu afin de permettre de faire condamner plus aisément les marchands de sommeil qui recourent fréquemment à ces pratiques.

Toutefois, la rapporteure en a proposé une nouvelle rédaction (COM-15 et COM-125) plus précise au regard du droit existant régissant les rapports entre bailleurs et locataires et renvoyant explicitement au quintuplement des peines pour les personnes morales, ce qui est une obligation.

La rédaction de l'article 3-4 serait la suivante : « *Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance mentionnés à l'article 21 ou de dissimuler ces obligations, est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait*

encourent une amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal. »

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 8 quinquies (nouveau)

Autoriser l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués à mettre à titre gratuit à disposition des communes des immeubles confisqués

Cet article vise à autoriser l'AGRASC à mettre à disposition gratuitement des immeubles confisqués, notamment aux marchands de sommeil, aux communes.

La commission a adopté deux amendements portant article additionnel.

I. La situation actuelle - Les conditions de mise à disposition des biens immobiliers par l'AGRASC

L'article 706-160 du code de procédure pénale fixe les missions de l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC).

Le 9^e alinéa de cet article prévoit que **l'agence peut mettre à disposition, le cas échéant à titre gratuit, un bien immobilier dont la gestion lui est confiée au bénéfice d'associations d'intérêt général, de fondations reconnues d'utilité publique et d'organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire contribuant à l'aide au logement.**

Les modalités de cette mise à disposition sont définies par l'article 10 de l'actuel décret n° 2021-1428 du 2 novembre 2021.

Il dispose que le contrat de mise à disposition peut prendre les formes suivantes :

- une convention d'occupation précaire du domaine privé ;
- un contrat de bail.

Si le principe est que le contrat de bail ne peut excéder trois ans renouvelables, **cette limitation de durée n'est pas applicable s'agissant des contrats de bail à construction, emphytéotique ou à réhabilitation conclus avec un organisme concourant à l'aide au logement.**

II. La position de la commission – Faire bénéficier les communes des biens confisqués aux marchands de sommeil plus rapidement

La commission a adopté deux amendements identiques (COM-19 et COM-70) dont l'objectif est de permettre la mise à la disposition des communes, à titre gratuit, les biens confisqués aux marchands de sommeil, tel que cela est prévu au 1° du I de l'article 225-26 du code pénal, et qui sont confiés à l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués, l'AGRASC.

Il s'agit d'une proposition du rapport Hanotin-Lutz qui a été plébiscitée par les maires dans le cadre de la consultation organisée par la commission des affaires économiques sur le site du Sénat.

Ces amendements reprennent la rédaction de l'article 1^{er} *bis* D de la proposition de loi améliorant l'efficacité des dispositifs de saisie et de confiscation des avoirs criminels de notre collègue député Jean-Luc Warsmann, tel que voté par l'Assemblée nationale, mais sans qu'aucune date d'inscription à l'ordre du jour du Sénat ne soit connue. L'objectif est donc d'en accélérer la mise en œuvre.

En effet et sous réserve de son extension future aux collectivités territoriales, l'article 10 de l'actuel décret n° 2021-1428 du 2 novembre 2021 pris pour l'application du neuvième alinéa de l'article 706-160 du code de procédure pénale relatif à l'affectation sociale des biens immobiliers confisqués, le contrat de mise à disposition à titre gratuit peut prendre la forme d'un contrat de bail, y compris de bail à construction, emphytéotique ou à réhabilitation.

Les collectivités locales auront donc la possibilité de prendre durablement possession de ces biens pour y mener des projets, notamment en faveur du logement.

La commission a adopté l'article additionnel ainsi rédigé.

Article 8 sexies (nouveau)

Évolutions du permis de louer et du permis de diviser – Expérimentation du relèvement des seuils de division pour les colocations à baux multiples en zones d’habitat dégradé

Ce nouvel article fait évoluer le permis de diviser et le permis de louer en :

- harmonisant les délais d’instruction des demandes d’autorisation à un mois ;

- prévoyant qu’un permis de louer ne peut être délivré lorsque le bâtiment concerné est en infraction aux règles d’urbanisme ;

- relevant, à titre expérimental, dans certaines zones d’habitat dégradé, les seuils surfaciques et volumiques des parties privatives, dans le cas de colocations à baux multiples.

La commission a adopté un amendement portant article additionnel.

I. Le droit en vigueur – Le permis de louer et, dans une moindre mesure, le permis de diviser, sont plébiscités par les élus locaux, pour lutter contre l’habitat indigne

A. La loi ALUR¹ a mis en place des « permis de louer » et des « permis de diviser », pouvant être mis en place dans certaines zones d’habitat dégradé

Après une période expérimentale d’une dizaine d’années, la loi ALUR a permis aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d’habitat ou, à défaut, aux communes de mettre en place un **régime de déclaration ou d’autorisation préalable à la mise en location**, sur certaines parties de leur territoire. Depuis la loi ELAN² l’EPCI peut en outre déléguer à des communes membres, à leur demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif sur leur territoire.

Les modalités de fonctionnement de l’autorisation préalable à la mise en location, dite « permis de louer », sont fixées aux articles L. 635-1 et suivants du code de la construction et de l’habitation. L’autorisation peut être mise en place **dans des zones « présentant une proportion importante d’habitat dégradé », délimitées « au regard de l’objectif de lutte contre l’habitat indigne »**. Ces zones doivent en outre être cohérentes avec le programme local de l’habitat en vigueur et le plan départemental d’action

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové.

² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique.

pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées¹. L'autorisation, qui doit être renouvelée pour chaque nouvelle mise en location², peut être refusée ou soumise à conditions, lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique³. Au-delà d'un mois, le silence vaut autorisation⁴.

La mise en location sans autorisation est sanctionnée d'une amende au plus égale à 5 000 € (pouvant être portée à 15 000 € en cas de récidive) lorsque la demande n'a pas été effectuée, et de 15 000 € si la demande a été refusée⁵.

La loi ALUR a également créé une **autorisation préalable de diviser, dite « permis de diviser »**, désormais codifié à l'article L. 126-18 du code de la construction et de l'habitation, et dont les **modalités** de mise en place et de fonctionnement sont pour l'essentiel **similaires à celles du « permis de louer » évoqué ci-dessus, à l'exception du délai d'instruction des demandes, qui est de quinze jours** (le silence valant, comme pour le « permis de louer », accord).

En outre, les EPCI ou les communes compétents en matière de document d'urbanisme peuvent délimiter dans le plan local d'urbanisme (PLU(i)) des zones soumises à autorisation préalable de diviser, cette dernière pouvant être refusée lorsque les locaux à usage d'habitation créés par la division ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le PLU(i)⁶.

Les permis de louer et de diviser sont **des outils plébiscités par les élus locaux**, ainsi que l'ont fait ressortir tant la consultation publique organisée par le Sénat que les auditions menées par la rapporteure, où ces dispositifs ont été **souvent mentionnés spontanément**. La Métropole d'Aix-Marseille-Provence a, par exemple, témoigné d'une expérience très positive, au vu des plus de 1 500 « permis de louer » délivrés depuis la mise en place du dispositif.

B. L'abaissement, par la loi ELAN, des seuils des surfaces et volumes minimaux des parties privatives dans les colocations à baux multiples a profité aux « marchands sommeil »

Les deux types de « **permis de diviser** » mentionnés ci-dessus **visent que les travaux** conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation, à l'exclusion, donc, **des divisions que sont les situations de colocation à baux multiples**. Au regard du droit, ces dernières constituent pourtant bien une division de logement au sens des articles L. 126-17,

¹ Article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation.

² Article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation.

³ Article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation.

⁴ Article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation.

⁵ Article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation.

⁶ Article L. 126-19 du code de la construction et de l'habitation.

L. 126-18 et L. 126-21 du code de la construction et de l'habitation¹, aux dispositions desquels elles doivent donc se conformer.

L'article L. 126-17 dispose notamment qu'est interdite toute division visant à mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³. L'article 141 de la loi ELAN a cependant introduit une exception à ces seuils pour les colocations à baux multiples, en vue d'harmoniser ces derniers avec les seuils de décence². Dans ce cas, les seuils sont donc fixés à 9 m² et 20 m³.

II. La position de la commission – Soutenir les outils préventifs territorialisés de lutte contre l'habitat indigne

Constatant les fortes attentes des maires confrontés à des situations d'habitat indigne et dégradés pour faire évoluer le « permis de louer » et le « permis de diviser », outils dont ils se sont pleinement emparés, la rapporteure a proposé à la commission un amendement COM-54 visant à **allonger à un mois le délai de réponse à une demande d'autorisation préalable de diviser**, afin de laisser davantage de temps d'instruction aux communes ou EPCI.

L'amendement **conditionne également l'octroi d'une autorisation de louer à l'absence d'infraction constatée aux règles d'urbanisme**. L'autorité compétente en matière d'habitat, qui peut être distincte de l'autorité compétente en matière d'urbanisme, pourra, pour justifier le refus, se fonder sur l'existence d'une mise en demeure de mise en conformité avec les règles d'urbanisme, émise par l'autorité administrative compétente³ – qui est le plus souvent le maire ou le président d'EPCI⁴.

Enfin, l'amendement **ouvre, à titre expérimental et pour une durée de dix ans, la possibilité, pour les communes ayant instauré l'autorisation préalable de mise en location, de demander à ce que dans tout ou partie des zones** dans lesquelles cette autorisation est applicable, **les seuils de surface et de volume minimaux des parties privatives, dans les situations de colocations à baux multiples, soient réhaussés à respectivement 14 m² et 33 m³** (soit ceux qui prévalaient antérieurement à la loi ELAN). Ces **zones** de forte concentration d'habitat dégradé ou en voie de dégradation sont en effet celles **où prospèrent les « marchands de sommeil »**. Le rehaussement des seuils contribuerait à réduire les marges d'action de ces derniers. Chaque collectivité souhaitant bénéficier du dispositif devrait y être autorisée par décret, qui définirait également le périmètre exact concerné.

La commission a adopté l'article additionnel ainsi rédigé.

¹ II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

² Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

³ Article L. 481-1 du code de l'urbanisme.

⁴ Article L. 422-1 du code de l'urbanisme.

Article 9

**Information obligatoire des occupants d'une copropriété
sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne en cours**

Cet article vise à rendre obligatoire l'information par le syndic des occupants d'une copropriété des procédures en cours en matière de lutte contre l'habitat indigne.

La commission a adopté l'article sans modification.

I. La situation actuelle - Les obligations d'information des syndic définies par la loi

A. Les missions du syndic définies par l'article 18 de la loi de 1965

L'article 18 de la loi n° 65-557 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixe les missions générales du syndic.

Celui-ci doit :

- assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

- soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile, dont le syndicat doit répondre ;

- représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

- assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires ;

- établir et tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble ;

- réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;

- assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

- proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat.

Le syndic est également chargé d'une obligation spécifique d'information des copropriétaires, comme en matière de réseau de communications électroniques et de services de télévision, de règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès des déchetteries dont dépend la copropriété.

B. Une obligation spécifique d'information en matière d'habitat dégradé

Par ailleurs, **l'article 24-8 de la loi de 1965 impose une obligation spécifique d'information dans le cadre des procédures de lutte contre l'habitat dégradé vis-à-vis des copropriétaires ou de l'autorité publique.**

Cet article prévoit, en application de l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH), que lorsqu'une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance.

II. Le dispositif envisagé - Une obligation d'information nouvelle pour les syndics

Il résulte des éléments précédents que **les copropriétaires et les habitants d'un immeuble ne sont pas systématiquement informés des arrêtés pris en matière de sécurité et de salubrité.**

L'étude d'impact du projet de loi relève cette difficulté et note qu'elle peut constituer un obstacle à la bonne exécution des arrêtés, à la prévention des risques pour chaque habitation, notamment pour celles qui sont mises en location, soit que le propriétaire éloigné ne soit pas correctement informé de l'état de l'immeuble, soit que le locataire ignore l'avancée des démarches ou que d'autres puissent signaler leur situation aux services compétents.

Pour les locataires, il s'agit de leur permettre d'exercer pleinement leurs droits, notamment si un relogement doit être envisagé.

Le projet de loi prévoit donc d'introduire au I de l'article 18 de la loi de 1965 une obligation pour les syndics d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété que l'immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de la police de sécurité et de la salubrité.

Les modalités de cette information doivent être précisées par décret.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale - Extension de l'obligation d'information en faveur des acquéreurs

A. Au stade de la commission

La commission a adopté, sur proposition de ses rapporteurs, deux modifications : une correction rédactionnelle et l'extension de l'obligation d'information en faveur des acquéreurs.

La correction rédactionnelle a notamment conduit à la suppression de la mention d'un décret d'application qui est déjà prévu par l'alinéa 1^{er} du I de l'article 18 de la loi de 1965.

La seconde modification est plus substantielle puisqu'elle étend cette obligation d'information, au bénéfice des futurs acquéreurs, en rendant obligatoire la communication de ces arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité au sein du dossier de diagnostic technique concernant ses parties privatives. Cette modification est portée à l'article L. 271-4 du CCH.

Les députés ont justement relevé que cette information n'avait étonnamment rien de systématique à l'heure actuelle.

Il en résultera qu'en cas de non observation de cette obligation, l'acquéreur pourra demander la résolution du contrat de vente ou demander au juge une diminution du prix, ce qui est déjà possible pour d'autres cas semblables.

B. Au stade de la séance publique

L'article a été adopté sans modification.

IV. La position de la commission - Adoption sans modification

La commission a estimé que cette obligation au bénéfice des occupants comme des futurs acquéreurs étaient la bienvenue.

Il apparaît essentiel que tous les occupants, et donc non seulement les propriétaires mais aussi les locataires, puissent être informés surtout si ces derniers étaient victimes de conditions indignes de logement.

Il est tout autant opportun d'assurer une information complète d'un acquéreur, surtout si la sécurité de l'habitation peut être menacée.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 9 bis A

Accès des commissaires de justice aux parties communes des immeubles d'habitation pour l'exercice de missions d'affichage

Cet article vise à compléter les missions que les commissaires de justice exercent dans le cadre de leur droit d'accès aux parties communes des immeubles d'habitation, en y adjoignant, à celles relatives à la signification et à l'exécution, l'affichage.

La commission a adopté cet article sans modification.

I. La situation actuelle - Un droit d'accès aux parties communes des immeubles d'habitation donné aux commissaires de justice pour l'exercice de missions de signification ou d'exécution

A. La profession de commissaire de justice est issue de la fusion, effective au 1^{er} juillet 2022, des professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur judiciaire

Prise sur le fondement du III de l'article 61 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi Macron »), l'ordonnance n° 2016-728 du 2 juin 2016 relative au statut de commissaire de justice crée **la profession de commissaire de justice, regroupant les professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur judiciaire.**

L'article 23 de cette ordonnance ajuste les dénominations dans certains textes et codes, mais pour prévenir toute confusion, le IX du même article dispose que dans tous les textes législatifs, les références aux huissiers de justice et aux commissaires-priseurs judiciaires désignent les commissaires de justice.

B. Dans l'exercice de leurs fonctions, les commissaires de justice doivent avoir accès aux parties communes des immeubles d'habitation

L'article L. 126-14 du code de la construction et de l'habitat (CCH) dispose que « *Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permet aux huissiers de justice d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de signification ou d'exécution, aux parties communes des immeubles d'habitation, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État* ».

L'article 30 de la loi n° 2021-1729 du 22 décembre 2021 pour la confiance dans l'institution judiciaire complète cet article pour permettre aux huissiers de justice un accès aux boîtes aux lettres particulières, facilitant ainsi l'exercice de leurs missions.

Dans sa contribution écrite, la direction des affaires civiles et du sseau (DACS) indique que les missions de significations sont différentes des missions d’affichage, ces dernières étant non prévues à l’article L. 126-14 du CCH.

La signification, prévue à l’article 651 du code de procédure civile (CPC) est la notification faite par huissier de justice, consistant en la remise de la copie d’un acte de procédure. Elle doit être faite « à personne » ce qui implique que l’huissier de justice doit trouver personnellement le destinataire de l’acte et le lui remettre en mains propres et, si l’huissier n’est pas en mesure de le faire, l’acte peut être délivré soit à domicile, soit, à défaut de domicile connu, à résidence¹.

L’affichage est le fait d’appliquer une feuille imprimée sur un mur ou une surface portante quelconque et destinée à porter son contenu à la connaissance des tiers.

Les missions relatives à l’exécutions sont quant à elles prévues aux articles L. 122-1 et L. 122-2 du code des procédures civiles d’exécution.

II. Le dispositif adopté par l’Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Aucune modification n’avait été faite à ce sujet.

B. Au stade de la séance

Issu d’un amendement du Gouvernement portant article additionnel après l’article 9, l’article 9 *bis* A vise, d’une part, à **actualiser la terminologie** figurant à l’article L. 126-14 du CCH en substituant la référence aux « huissiers » par une référence aux « commissaires », suite à la création de cette profession. D’autre part, **il complète les missions des commissaires de justice justifiant leur accès aux parties communes des immeubles d’habitation en ajoutant, en plus des missions de signification et d’exécution, les missions d’affichage.**

Pour le Gouvernement cet ajustement se justifie pour deux raisons. D’une part, pour les cas où les commissaires de justices sont **mandatés aux fins de procéder à des affichages, notamment en matière de factures de fluides impayées**. D’autre part, pour informer les propriétaires et occupants de l’immeuble que celui-ci fait l’objet **d’une procédure de lutte contre l’habitat indigne**, prévue à l’article 9 du présent projet de loi initial.

Dans sa contribution écrite, la DACS précise que cet article résulte d’une demande de la chambre nationale des commissaires de justice, dont la rapporteure a par ailleurs sollicité une contribution écrite.

¹ Articles 654 et 655 du code de procédure civile.

III. La position de la commission – Adoption sans modification

Cette disposition apparait comme **opportune** dans la mesure où, comme l’a indiqué la DACS dans sa contribution écrite, dans le cadre de la procédure applicable en cas d’impayés de factures d’électricité, de gaz, de chaleur et d’eau, à défaut d’accord entre le syndic et le fournisseur, ce dernier peut, après imposition d’un second rappel dans les parties communes de l’immeuble, procéder à l’interruption de la fourniture du service. Le recours à des commissaires de justice permettrait au fournisseur de **se prémunir d’éventuelles contestations juridiques** relatives au respect des modalités d’affichage de ce second rappel.

Elle est également opportune dans le cadre de **l’obligation d’information, prévue à l’article 9 du projet de loi, des propriétaires et occupants d’un immeuble en copropriété faisant l’objet d’une procédure de lutte contre l’habitat indigne, prévue à l’article 11 du projet de loi.**

La commission a adopté l’article sans modification.

Article 9 bis B

Renforcement des possibilités de suivi par les maires et les préfets des assemblées générales des immeubles sous arrêté de sécurité ou de salubrité

Cet article vise à permettre, dans les copropriétés faisant l’objet d’un arrêté de sécurité ou de salubrité, aux maires et aux préfets d’assister aux assemblées générales et de s’en voir communiquer les procès-verbaux.

La commission a adopté l’article deux amendements permettant au préfet d’être également destinataire des procès-verbaux des assemblées générales.

I. La situation actuelle – Pas d’interdiction à la participation ou à l’information des maires et des préfets

A. La participation aux assemblées générales

Il n’est pas aujourd’hui interdit à un maire, à un préfet ou à leurs représentants de participer à l’assemblée générale d’une copropriété.

Il est fréquent qu’en dehors du syndic des architectes, des conducteurs de travaux ou d’autres professionnels y participent pour éclairer un point à l’ordre du jour.

Il arrive également qu’un futur propriétaire y assiste.

Enfin, la loi permet également à certains groupements de locataires d'y participer (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière).

B. La transmission des procès-verbaux des assemblées générales

Rien ne semble interdire non plus la transmission au maire ou au préfet des procès-verbaux des assemblées générales.

De fait, ces documents sont d'ores et déjà transmis à des personnes y ayant intérêt comme de futurs acquéreurs.

Comme il s'agit de documents ayant un caractère personnel et propre à l'immeuble, on pourrait simplement supposer que cette transmission puisse devoir être formellement validée en assemblée générale.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

La commission ne s'est pas prononcée sur cet article qui a été introduit par plusieurs amendements en séance publique.

B. Au stade de la séance publique

L'article 9 *bis* B est le résultat de deux amendements, dont l'un a été sous-amendé par le gouvernement.

L'article crée tout d'abord un article 29-16 dans la loi de 1965 qui prévoit que, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité, le signataire de l'arrêté ou son représentant peut participer à l'assemblée générale de la copropriété de l'immeuble concerné. Les modalités de cette mesure devront être précisées par un décret en Conseil d'État.

L'article crée ensuite un article 29-17 qui prévoit que, dans ces mêmes circonstances, le syndic de ladite copropriété adresse le procès-verbal de l'assemblée générale au maire de la commune dans laquelle est située l'immeuble.

Ces amendements visent à améliorer l'information des maires sur les travaux réalisés et, plus généralement, sur la situation de ces copropriétés et éventuellement leur permettre d'intervenir dans les assemblées générales.

IV. La position de la commission – Un ajout utile

Aujourd'hui, il n'est pas interdit au maire ou au préfet, ainsi qu'à leurs représentés, d'assister à une assemblée générale de copropriété, mais ils n'en sont pas toujours informés et ce n'est pas un droit.

De même, rien n'interdit non plus la transmission des procès-verbaux, mais cela nécessiterait certainement une autorisation en assemblée générale et ce n'est pas d'usage courant.

Il n'est donc pas inutile d'ouvrir cette faculté de participation et que le maire puisse recevoir les procès-verbaux afin de suivre la vie d'un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté en matière de sécurité et de salubrité, ce qui est souvent un indicateur des difficultés de la copropriété.

Il apparaît d'ailleurs que les acteurs publics sont rarement à même de déclencher des procédures préventives, comme le mandat *ad hoc*, car ils ne sont pas informés des difficultés. Cet ajout est donc certainement un outil utile.

La commission a donc adopté deux amendements (COM-14 et COM-115) proposant une nouvelle rédaction de l'article afin de fusionner les deux dispositions, de telle sorte que l'auteur de l'arrêté pourra assister aux assemblées générales et en recevoir les procès-verbaux.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 9 bis

Renforcement des exigences entourant les rapports entre les syndics et les copropriétaires

Cet article vise à introduire quatre nouvelles dispositions : la normalisation des appels de fonds par décret, la possibilité de consultation numérique permanente par un représentant du conseil syndical du compte bancaire de la copropriété, l'obligation pour le syndic démis de convoquer dans un délai maximum de deux mois une assemblée générale et la généralisation de notifications et mises en demeure par voie électronique.

La commission a adopté cet article avec plusieurs modifications. Elle a supprimé toutes les dispositions sauf celles relatives à la résiliation du contrat de syndic à l'initiative des copropriétaires.

I. La situation actuelle – Des relations régies par la loi de 1965

A. Réglementation des appels de fonds

En application de l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et

d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Les copropriétaires doivent, en conséquence, verser au syndicat des provisions qui sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les provisions pour travaux font l'objet d'appels séparés.

La matérialisation de ces appels de fonds n'est pas réglementée. Elle dépend, de fait, du logiciel comptable et du système d'information employé ou développé par les syndicats, et des conventions en vigueur dans chaque copropriété.

B. Consultation des documents de gestion

La loi de 1965 et le règlement prévoient d'ores et déjà de larges possibilités de consultation des documents de gestion, soit de manière permanente, soit en vue de l'assemblée générale.

• Un droit de consultation permanent est reconnu en général aux copropriétaires à l'article 18, et plus particulièrement à l'article 21 pour le conseil syndical.

L'article 18 prévoit, lorsque le syndic est un professionnel, qu'il doit proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

L'article 21 prévoit que le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir donné avis au syndic, toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. À défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, le conseil syndical reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les listes des documents consultables sont précisées par le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019.

L'article 1^{er} définit les documents accessibles à tous les copropriétaires. Il s'agit au minimum :

- du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ainsi que des actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- de la dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 ;
- du carnet d'entretien de l'immeuble ;
- des diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- des contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- de l'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- du contrat de syndic en cours.

L'article 3 dresse, quant à lui, la liste minimale des documents mis à disposition des membres du conseil syndical. Il s'agit :

- des balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- le cas échéant, des relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- des assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et des décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;
- de la liste de tous les copropriétaires établie par le syndic ;
- de la carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

• Des possibilités de consultations et vérifications spécifiques sont accordées en vue de préparer l'assemblée générale de la copropriété.

À cet effet, l'article 18-1 de la loi de 1965 stipule que, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à

connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, ainsi que, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État.

C. Modalités de résiliation des contrats de syndic

Les modalités de non renouvellement et de résiliation du contrat de syndic sont définies respectivement par les VII et VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le VIII prévoit que le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical ou, à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

Mais il faut rappeler que le VII du même article énonce une autre modalité de rupture. Elle est beaucoup plus souvent utilisée puisque les contrats sont souvent de 12 à 18 mois pour un maximum de trois ans.

Il dispose que, lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dès lors que les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

D. Modalités de dématérialisation des échanges entre le syndic et les copropriétaires

C'est l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, qui prévoit que **les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.**

Cette autorisation est donc accordée de manière générale depuis maintenant dix ans.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

L'article 9 *bis* résulte de plusieurs amendements votés et introduisant quatre dispositions nouvelles. Plusieurs avaient été proposées par l'Association des responsables de copropriété (ARC).

• La normalisation des appels de fonds

Le I 1° de l'article prévoit que les appels de fonds seront désormais normalisés selon un modèle type prévu par décret.

L'objectif est d'assurer une meilleure information et compréhension des copropriétaires.

Les modalités pratiques n'en sont pas définies.

• La consultation des comptes bancaires

Le I 2° a) dispose que le syndic doit donner sans délai au président du conseil syndical dès sa désignation, ou à un membre du conseil syndical désigné par l'assemblée générale à cet effet, un accès numérique aux comptes bancaires de la copropriété permettant de les consulter ainsi que les opérations en lecture seule.

L'objectif est ici d'assurer un contrôle étroit du syndic.

Les modalités pratiques et la faisabilité ne sont pas définies.

• L'accélération des conditions de résiliation à l'initiative des copropriétaires

Le I 2° b) a pour objectif de contraindre le syndic dont les copropriétaires veulent résilier le contrat à convoquer une assemblée générale sous très brève échéance. Il serait tenu de la convoquer dans les quinze jours de la première présentation de la lettre recommandée lui indiquant la résiliation. À défaut, le président du conseil syndical serait habilité à la convoquer.

La volonté est ici de faire échec à des procédures dilatoires des syndics éconduits.

• **Développement de la dématérialisation des échanges entre le syndic et les copropriétaires**

Enfin, par son 3°, l'article procéderait à une réécriture complète de l'article 42-1 de la loi de 1965.

Il réaffirme la validité des notifications et mises en demeure par voie électronique, mais l'assortit de deux obligations, celle faite aux copropriétaires de transmettre une adresse électronique valable, tout en conservant le droit de recevoir les documents par voie postale, et celle faite au syndic d'avertir les copropriétaires de la dématérialisation des envois, six mois après la promulgation de la loi, mais un mois avant le premier envoi, cette information devant se faire par affichage et selon la voie choisie par chacun... cette information devant indiquer comment continuer à recevoir les documents par voie postale.

La commission souhaite améliorer l'information des copropriétaires. Elle déplore que 30 % des lettres recommandées ne sont pas retirées. Elle évoque aussi des gains de frais postaux et des économies de papier.

B. Au stade de la séance publique

Par l'adoption d'un amendement du gouvernement, il a été décidé **d'abandonner l'envoi d'appels de fonds selon un modèle type**, ce qui aurait contraint les syndics à de coûteux changements informatiques, pour ne retenir que le fait qu'ils soient conformes à un décret.

En outre, dans le cadre de la résiliation d'un contrat de syndic, le délai de convocation de l'assemblée générale de quinze jours, qui paraissait trop court, a été porté à deux mois et seulement dans le cas où le président du conseil syndical en ferait la demande. L'objectif est également de créer un parallélisme avec les délais retenus lorsque la résiliation est à l'initiative du syndic et de limiter les frais de convocation.

III. La position de la commission - Maintien des dispositions relatives à la résiliation du contrat de syndic

L'objectif du projet de loi n'est pas de traiter des relations entre les copropriétaires et les syndics. Il est en outre plutôt de simplifier et d'accélérer les procédures.

Les différentes évolutions proposées procèdent à des complexifications ou imposent des obligations supplémentaires dont l'intérêt est d'autant moins évident qu'elles instillent le soupçon entre syndics et copropriétaires.

Même si le modèle type a été abandonné, la normalisation des appels de fonds par décret risque de se traduire par des surcoûts importants, dès lors qu'il faudrait modifier les logiciels comptables ou se révéler vide de sens s'il s'en tient à avaliser l'existant.

La consultation permanente et sans délai des comptes bancaires n'apporte guère d'intérêt au regard des possibilités existantes, sauf à estimer devoir vérifier au jour le jour la comptabilité du syndic alors même que les relevés mensuels sont déjà à la disposition du conseil syndical. Elle serait au demeurant techniquement complexe à mettre en œuvre (amendements COM-12 et COM-118).

Enfin, la mesure visant à renforcer l'usage des communications électroniques est particulièrement complexe sans garantir un vrai changement des pratiques existantes, puisque la voie électronique est déjà autorisée, et les copropriétaires conserveront le droit de recevoir les éléments par écrit. Au surplus, les envois électroniques ne sont pas sans poser de nombreuses difficultés. La charge d'impression sera transférée sur les particuliers. Beaucoup de courriels ne sont ni ouverts ni lus. Enfin, la rapporteure a souligné que près de 15 % de la population étaient concernés par l'illectronisme (amendements identiques COM-13, COM-89, COM-119 et COM-137).

Toutefois, la commission a validé l'accélération des résiliations à la demande du syndicat des copropriétaires puisqu'aucun délai ne figurait dans le texte actuel, alors que l'inverse n'était pas vrai, et que certains contrats peuvent aller jusqu'à trois ans et nécessiter une rupture anticipée sans attendre l'assemblée générale annuelle.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 9 ter A

Faciliter le retrait d'une copropriété en difficulté d'une union de syndicats de copropriétaires

Cet article vise à faciliter le retrait d'une copropriété en difficulté d'une union de syndicats de copropriétaires en abaissant la majorité requise à celle de l'article 25 (majorité des membres du syndicat).

La commission a adopté cet article sans modification.

I. La situation actuelle - Les dispositions relatives aux unions de syndicats de copropriétaires

Les dispositions relatives aux unions de syndicats de copropriétaires sont inscrites à l'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti.

L'union de syndicats est un groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Peuvent adhérer à cette union un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, des sociétés immobilières, des sociétés d'attribution¹ et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents). Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26, soit la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été introduit en séance.

B. Au stade la séance publique

L'Assemblée a adopté un amendement visant à faciliter la sortie des seules copropriétés en difficulté d'une union de syndicats en abaissant la majorité requise de celle de l'article 26 à celle de l'article 25. Un amendement prévoyant la même disposition, mais pour toutes les copropriétés, a été rejeté.

Les auteurs ont ainsi voulu aligner les conditions de majorité de sortie sur celles d'adhésion.

En effet, dans le cadre d'opérations de sauvegarde ou de réhabilitation de copropriétés dégradées intégrées dans des ensembles urbains complexes, l'existence de telles unions peut rendre plus difficile la prise de décision et la réalisation de certaines opérations essentielles au devenir de tout ou partie des copropriétés concernées. Et ce d'autant plus lorsque ces copropriétés recouvrent des locaux autres que d'habitation avec des intérêts et des contraintes différentes de celles des copropriétaires de logements.

¹ Société civile qui a pour objet la construction ou l'achat de biens immobiliers, dans le but d'en partager la propriété entre les différents associés.

III. La position de la commission – Adoption sans modification

Contrairement à ce qu'ont pu affirmer les auteurs de l'amendement adopté par l'Assemblée nationale, retenir une majorité plus qualifiée pour sortir d'une union de syndicats a du sens et s'explique fort bien.

Ces unions sont créées pour acquérir et gérer des biens partagés ou des équipements utiles aux différents membres. Le retrait de l'un d'entre eux peut avoir de graves répercussions sur tous les autres et les mettre en difficulté. Lorsque l'union est créée, ce lien de fait n'existe pas encore, mais lorsque l'union est rompue, c'est l'ensemble de ce qui est en commun qui doit être revu et partagé entre ceux qui demeurent et ceux qui en sortent, d'une part, et entre ceux qui demeurent pour le restant, d'autre part.

Pour autant, cette problématique n'est pas sans lien avec la volonté manifestée à l'article 10 du présent projet de loi de faciliter les scissions et subdivisions par voie judiciaire mais hors administration provisoire.

La disposition de l'article 9 *ter* A s'inscrit dans ce même esprit. La dégradation de la situation, les problèmes de gestion, l'abstentionnisme des copropriétaires et parfois leur très grand nombre rendent, il est vrai, illusoire d'atteindre la majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix) ce qui crée un risque de blocage.

La solution proposée d'abaisser la majorité exigée à celle de l'article 25 (majorité des copropriétaires), sans rendre ces sorties trop aisées, paraît donc une solution raisonnable et pragmatique susceptible de simplifier et d'accélérer la rénovation de l'habitat dégradé.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 9 ter B

Renforcement de l'obligation de formation continue des syndics de copropriétés

Cet article vise à renforcer l'obligation de formation continue des syndics de copropriétés en matière de copropriétés en difficulté.

La commission a supprimé l'article.

I. La situation actuelle - Des obligations de formation déjà prévues par la loi Hoguet et le règlement

A. La formation continue, une obligation légale...

L'article 3-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce prévoit que les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, **dont les syndics**, et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, leurs représentants légaux et statutaires, sont **soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.**

Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle.

B. ...mais insuffisante pour acquérir la maîtrise de la gestion de copropriétés en difficulté

Cette obligation est aujourd'hui l'objet du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier.

La durée de la formation obligatoire est de **quatorze heures par an ou de quarante-deux heures au cours de trois années consécutives d'exercice (article 2).**

Celle-ci peut être réalisée dans le cadre, notamment, de l'assistance à des colloques dans la limite de deux heures par an, ou d'enseignement dans la limite de trois heures par an.

Ces activités ont trait aux domaines juridique, économique, commercial, à la déontologie ainsi qu'aux domaines techniques relatifs à la construction, l'habitation, l'urbanisme, la transition énergétique. Elles ont un lien direct avec l'activité professionnelle exercée.

Par ailleurs, au cours de trois années consécutives d'exercice, la formation continue inclut au moins deux heures portant sur la non-discrimination à l'accès au logement, et au moins deux heures portant sur les autres règles déontologiques.

Il apparaît donc que **si cette formation obligatoire peut-être l'occasion d'une sensibilisation ou d'une actualisation de connaissances acquises, elle ne peut permettre d'acquérir un réel niveau de technicité sur les copropriétés en difficulté.**

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale - Création d'une obligation de formation continue en matière de copropriétés en difficulté

A. Au stade de la commission

Aucune modification n'avait été faite à ce sujet.

B. Au stade de la séance

Cet article a été introduit par un amendement des rapporteurs de l'Assemblée nationale.

Il impose qu'au sein de l'obligation de formation continue soit assurée la mise à jour et le perfectionnement des connaissances et des compétences nécessaires à la gestion des copropriétés en difficulté.

Pour les auteurs, cette nouvelle disposition vise à enrichir le contenu de l'obligation de formation professionnelle continue à laquelle sont astreints les personnes exerçant les fonctions de syndic de copropriété de sorte que le décret n° 2016-173 du 18 février 2016 puisse prévoir expressément des modules de formation consacrés à la rénovation et la gestion des copropriétés en difficulté.

III. La position de la commission - Suppression de l'article

La rapporteure constate que l'obligation légale de formation continue a pour objectif d'assurer une actualisation, voire un perfectionnement, des connaissances, mais pas d'acquérir une nouvelle spécialité.

Elle n'est donc pas adaptée à l'objectif visé, car elle se limiterait à une simple sensibilisation bien différente des qualifications que l'on pourrait attendre d'un syndic spécialisé ou qui pourrait être agréé comme syndic d'intérêt collectif.

Cette légère teinture créerait une nouvelle obligation et complexité sans pour autant changer réellement la capacité à mieux gérer ces copropriétés en difficulté.

Enfin, cet article paraît relever du domaine réglementaire et non du domaine législatif. La rapporteure a donc proposé un amendement de suppression de l'article (COM-11).

La commission a supprimé l'article.

Article 9 ter

Facilitation des travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés

Cet article vise à faciliter les travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés en abaissant la majorité nécessaire au vote des travaux en assemblée générale de l'article 25 (majorité des copropriétaires) à l'article 24 (majorité des présents et représentés) lors d'une seconde assemblée générale, en autorisant un copropriétaire à faire lui-même à ses frais des travaux d'isolation de la toiture, et plus généralement des travaux sur les parties communes.

La commission a adopté cet article avec des modifications ne retenant que la possibilité de convoquer une seconde assemblée générale.

I. La situation actuelle – Les règles de décision des travaux en copropriété

Les travaux touchant aux parties communes de l'immeuble sont normalement autorisés par l'assemblée générale sauf dans les cas spécifiques et exceptionnels où elle ne conserve qu'une faculté d'opposition.

A. Les règles générales applicables en matière de travaux

• Principe – Majorité simple de l'article 24

L'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis énonce la règle générale selon laquelle l'assemblée générale se prononce à la « majorité simple », c'est-à-dire celle des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, sauf si la loi le prévoit autrement.

En matière de travaux, cela recouvre :

- les **travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants**, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité ;

- les modalités de réalisation et d'exécution des **travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique**, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

- les **travaux d'accessibilité** aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- la **suppression des vide-ordures** pour des impératifs d'hygiène ;

- l'équipement des emplacements de stationnement avec des **bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables** ;

- l'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants ;

- la décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps ;

- l'installation de la fibre optique (article 24-2) ;

- les questions relatives à une antenne collective de télévision hertzienne (article 24-3) ;

- le stationnement sécurisé des vélos (article 24-5).

• **Les cas relevant de la majorité absolue de l'article 25**

Le législateur a estimé qu'un certain nombre de décisions importantes et de travaux devaient être prises à une majorité qualifiée, dite majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. Ces cas sont énumérés à l'article 25 de la loi de 1965. Il s'agit notamment de :

- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

- les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

- l'installation d'une station radioélectrique (antenne téléphonique) ;

- l'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables ;

- l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.

• **La passerelle de l'article 25-1**

Conscient de la difficulté de pouvoir réunir la majorité absolue de tous les copropriétaires et du risque que cela peut faire courir à l'immeuble, l'article 25-1 prévoit que, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en

application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

B. Le cas spécifique des travaux d'accessibilité

Pour passer outre les difficultés rencontrées dans certains cas spécifiques, le législateur a prévu que les travaux touchant les parties communes puissent être réalisés aux frais et sous la responsabilité d'un copropriétaire, **l'assemblée générale ne conservant qu'une faculté d'opposition à la majorité de l'article 25**, par décision motivée, en raison de l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

C'est le cas pour des **travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (article 25-2)**.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

Cet article est issu de deux amendements votés en commission et complété en séance.

A. Au stade de la commission

Au stade de la commission, deux nouvelles dispositions ont été introduites.

• Abaissement de la majorité pour les travaux de rénovation énergétique

La commission a tout d'abord adopté un amendement visant à abaisser la majorité nécessaire pour réaliser des travaux de rénovation énergétique en copropriété en passant de la majorité absolue de l'article 25 (majorité des copropriétaires) à la majorité simple de l'article 24 (majorité des copropriétaires présents et représentés à l'assemblée générale).

L'article insère donc un alinéa supplémentaire à l'article 24 de la loi de 1965 mentionnant les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Juridiquement, il s'agirait de transférer le f) de l'article 25 sans modification au sein de l'article 24.

Les auteurs de l'amendement estiment en effet que le dispositif de passerelle, prévu à l'article 25-1 de la loi de 1965, n'est pas suffisant.

• Autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser des travaux d'isolation de la toiture

Un second amendement a eu pour objectif d'autoriser un copropriétaire à réaliser lui-même des travaux d'isolation de la toiture.

Il en résulterait un nouvel article 25-2-1 dans la loi de 1965 qui prévoirait que chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de l'immeuble. À cette fin, le copropriétaire notifierait au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de l'assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. Le copropriétaire exercerait les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale pourrait toutefois s'y opposer à la majorité des voix des copropriétaires par une décision motivée par l'atteinte portée à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipement essentiels.

Ainsi les auteurs souhaitent adopter, pour ces travaux, un régime similaire à celui des travaux d'accessibilité (article 25-2 de la loi de 1965).

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a apporté des précisions sur les dispositions votées en commission et en a introduit une troisième.

- **Majorité pour les travaux de rénovation énergétique**

Trois amendements identiques ont été adoptés pour réécrire cette disposition.

Les travaux de rénovation énergétique resteraient du ressort de l'article 25, mais lorsque le recours à la passerelle ne serait pas possible, c'est-à-dire lorsqu'ils auraient recueilli moins d'un tiers des voix des copropriétaires, il serait possible de convoquer, dans un délai de trois mois, une nouvelle assemblée générale statuant à majorité de l'article 24.

Les auteurs de ces amendements ont considéré que l'importance des travaux d'économie d'énergie et leur coût ne devait pas conduire à une décision « à la sauvette » et en l'absence de nombreux copropriétaires qui se verraient imposer de lourdes charges qu'ils ne pourraient peut-être pas assumer, provoquant des difficultés supplémentaires. La convocation d'une nouvelle assemblée générale doit donc permettre d'éviter cet écueil.

En réalité, cette rédaction rétablit une possibilité qui a été supprimée par l'ordonnance de 2019 sur les copropriétés.

- **Travaux d'isolation de la toiture à l'initiative d'un copropriétaire**

Un amendement du gouvernement est venu préciser cette nouvelle disposition en ajoutant que la copropriété doit pouvoir légitimement s'opposer aux travaux lorsque l'isolation globale de la toiture est déjà prévue dans son plan pluriannuel de travaux, et lorsque le projet proposé par le copropriétaire affecte les conditions de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires.

- **Travaux sur les parties communes de l'immeuble aux frais d'un copropriétaire**

Enfin, par un amendement des rapporteurs, il serait créé un nouvel article après l'article 25-2 de la loi de 1965 afin de permettre à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve que ceux-ci soient nécessaires à la conservation, à l'isolation, à la salubrité ou à la sécurité des parties privatives, et qu'ils ne mettent pas en cause la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels ou la sécurité des occupants.

Cette faculté serait soumise à l'acceptation de l'assemblée générale qui se prononcerait à la majorité des voix des copropriétaires prévue à l'article 25.

Le ou les copropriétaires demandeurs assumeraient la responsabilité dévolue au maître d'ouvrage.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux pourraient réclamer une indemnité.

L'objectif est de conforter le droit reconnu aux copropriétaires de réaliser, avec l'autorisation de l'assemblée générale, des travaux nécessaires à la préservation de leurs lots, mais qui touchent aux parties communes d'un immeuble.

III. La position de la commission - Faciliter les rénovations sans menacer la structure de l'immeuble

- **Convocation d'une seconde assemblée générale pour les travaux de rénovation énergétique**

De nombreux travaux, à commencer par le rapport de la commission d'enquête sénatoriale sur la rénovation énergétique des logements, ont pointé les difficultés spécifiques dans les copropriétés relatives, notamment, aux prises de décision.

Toutefois la commission d'enquête sénatoriale n'avait pas proposé d'adopter la majorité de l'article 24 pour les travaux de rénovation énergétique estimant que le recours à la passerelle était suffisant pour faciliter la prise de décision, celle-ci devant rester le fait d'un nombre suffisant de copropriétaires.

Il convient en effet de rappeler que l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 avait opté pour l'extension du recours au mécanisme de la passerelle, la majorité des acteurs du secteur la jugeant préférable à un abaissement généralisé des seuils de majorité, qui aurait bouleversé les grands équilibres de la copropriété, la passerelle permettant de faciliter

suffisamment le processus décisionnel sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété des copropriétaires.

L'ordonnance prenait également acte de l'élargissement des moyens de vote, notamment par correspondance, élargis depuis la loi ELAN et, de nouveau, depuis la crise sanitaire. Les majorités sont donc plus aisément atteignables.

De ce fait, le mécanisme alors en vigueur autorisant la convocation d'une nouvelle assemblée générale dans un délai rapproché, alors même que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, avec un second vote à la majorité simple de l'article 24, a été supprimé. En effet, il a été estimé que cette seconde hypothèse de passerelle aboutissait en effet à faire « passer en force » des résolutions qui n'avaient pas obtenu, lors du premier vote, un seuil suffisant de voix de copropriétaires composant le syndicat en leur faveur, en engendrant des frais de convocation et de tenue d'assemblée générale, voire du contentieux supplémentaire. Certains syndics ont aussi fait valoir la difficulté que poserait le recours de très nombreux copropriétaires à l'article 33 de la loi qui rend possible un paiement des travaux par fraction annuelle.

Votre rapporteure a toutefois constaté que le retour à la faculté de convoquer une seconde assemblée générale était très largement approuvée par les professionnels comme par le gouvernement. Elle a donc souhaité maintenir cette disposition dans l'article. Il est vrai que depuis la publication de l'ordonnance de 2019, la loi « Climat et résilience » a imposé de nouvelles contraintes qui rendent urgente la réalisation des travaux d'économie d'énergie dans de nombreuses copropriétés.

• Isolation de la toiture de l'immeuble aux frais d'un copropriétaire

L'Assemblée voudrait étendre l'exception reconnue aux travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées à des travaux d'isolation de la toiture.

Si les premiers sont nécessaires au maintien dans le domicile, ce n'est pas le cas des seconds. En outre, les travaux d'accessibilité, s'ils touchent aux parties communes, ne viennent pas modifier des éléments essentiels comme la toiture de l'immeuble.

Il ne paraît pas concevable que des travaux portant atteinte au couvert de l'immeuble, et donc à sa structure et à sa salubrité, puissent être réalisés par un seul copropriétaire, sauf opposition d'une majorité de tous les autres. C'est d'autant moins logique que l'on explique par ailleurs la difficulté de réunir une telle majorité.

Une telle disposition, si elle était finalement adoptée, pourrait entraîner de graves désordres et aller contre l'objectif du projet de loi d'assurer la rénovation de l'habitat dégradé.

• **Travaux sur les parties communes de l'immeuble aux frais d'un copropriétaire**

Cette dernière disposition de l'article surprend car **elle constitue une redite du b) de l'article 25** qui prévoit déjà que l'assemblée générale peut donner, à la majorité des copropriétaires, l'autorisation à certains d'entre eux d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

La proposition d'article 25-2-2 **semble même plus restrictive** en indiquant qu'il ne s'agirait que des travaux « nécessaires à la conservation, à l'isolation, à la salubrité ou à la sécurité des parties privatives ».

Sa rédaction n'est enfin **pas cohérente avec celle relative à l'isolation de la toiture à l'initiative d'un copropriétaire**.

La commission a supprimé les alinéas 5 à 13 de l'article (COM-10).

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 9 quater (nouveau)

Lutte contre les congés abusifs en amont de la prise d'un arrêté de police de la sécurité ou de la salubrité des immeubles

Cet article permet de sanctionner pénalement les propriétaires qui organisent la vacance des locaux susceptibles d'être frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité dès l'engagement de la procédure contradictoire, afin de mieux protéger les occupants.

La commission a adopté un amendement portant article additionnel.

I. La situation actuelle - L'organisation de la vacance d'un logement en état de péril ou insalubre n'est sanctionnée pénalement qu'à compter de la prise d'un arrêté

Lorsqu'un logement est susceptible d'être concerné par un arrêté de mise en sécurité ou un arrêté de traitement de l'insalubrité, **des propriétaires indélicats peuvent chercher à organiser la vacance du logement, afin de se soustraire**, en cas de prise effective de l'arrêté, à leurs obligations en matière d'hébergement ou de relogement des occupants, fixées à l'article L. 511-18 du code de la construction et de l'habitation, et également à

leurs obligations de réalisation des travaux prescrits par l'arrêté afin de faire cesser la situation qui a justifié la prise de l'arrêté. Le dernier alinéa de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation dispose en effet que « *[l]orsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté* », seule demeurant, pour le propriétaire, l'obligation de prendre les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu. L'article 12 du projet de loi revient cependant sur cette dispense d'obligation de réaliser les mesures prescrites en cas de vacance du logement.

Afin de lutter contre ces vacances organisées dans ce cadre, le III de l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'est puni de **trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 €** le fait de « *dégrader, détériorer [ou] détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants* ». La possibilité de prononcer ces sanctions ne s'ouvre cependant qu'**à compter de la prise de l'arrêté** de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Or, les propriétaires indéclicats peuvent être alertés de la potentialité de la prise d'un tel arrêté en amont, notamment à l'occasion d'une visite des services municipaux ou de l'Agence régionale de santé en vue d'établir le rapport de constat de la situation de péril ou d'insalubrité qui fondera l'arrêté ou, au plus tard, au moment de l'engagement de la notification de l'engagement par les autorités compétentes de la procédure contradictoire préalable à la prise d'arrêté. Dès lors, ils peuvent mettre à profit ce délai - un mois minimum à compter de la notification, ou quinze jours pour certains cas d'insalubrité¹ - pour chasser les occupants des logements visés, notamment par les moyens mentionnés ci-dessus. Les peines prévues à l'article L. 511-22 ne peuvent cependant pas s'appliquer.

II. La position de la commission - Renforcer la protection des occupants : une unification de la mise en œuvre et du contrôle du « permis de louer » bienvenue

Afin de mieux protéger les occupants, souvent vulnérables, des logements susceptibles d'être frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la commission a adopté un amendement **COM-100** qui **avance la possibilité de prononcer les lourdes peines** prévues au III de l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation **à la notification au propriétaire de l'engagement de la procédure**

¹ Article R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation ; sauf dans le cas de la procédure d'urgence mentionnée aux articles L. 511-19 et suivants du code de la construction et de l'habitation, pour laquelle il n'y a pas de phase contradictoire préalable.

contradictoire. C'est du reste le même point de départ que retient la loi de 1989 relative aux rapports locatifs pour interdire au bailleur de donner congé à un locataire, dans le même souci de protection de ce dernier.

La commission a adopté l'article additionnel ainsi rédigé.

Article 9 quinquies (nouveau)

**Prolonger le Denormandie dans l'ancien jusqu'en 2027
et l'étendre aux copropriétés les plus en difficulté**

Cet article vise à prolonger le dispositif fiscal Denormandie dans l'ancien jusqu'en 2027 et à l'étendre aux immeubles en copropriété sous administration provisoire ou situés dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

La commission a adopté un amendement portant article additionnel.

I. La situation actuelle - Un dispositif limité à certaines zones géographiques

Le dispositif « Denormandie » est une **aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif**. Il est destiné à encourager la rénovation de logements anciens.

Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement à rénover dans certaines zones, pour le mettre ensuite en location.

L'article 199 *novovicies* du code général des impôts fixe les conditions d'application de cette réduction d'impôt.

Sont concernés les logements acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2026.

Ce dispositif est géographiquement limité à certaines communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (liste fixée par arrêté) ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. Au total, 435 communes sont concernées en métropole, 19 en outre-mer.

Le logement doit respecter un certain nombre de critères. Il doit être **ancien** et faire l'objet de travaux d'amélioration, notamment d'économie

d'énergie et représentant au moins 25 % du coût de l'opération, ou il doit s'agir d'un **local transformé en usage d'habitation**.

Il devra être loué **non meublé** comme **habitation principale** sur une longue période, pendant **six, neuf ou douze ans**.

Son loyer est en outre limité et contribue à l'accès au logement abordable, puisqu'il s'adresse à des ménages sous plafond de ressources.

La réduction d'impôt est comprise entre 12 % et 21 % du prix du bien selon la durée de location. La réduction est plafonnée à un investissement maximum de **300 000 euros** (et de **5 500 m²** de surface habitable).

II. La position de la commission - Élargir le Denormandie dans l'ancien aux copropriétés les plus en difficulté

Comme l'a proposé le rapport Hanotin-Lutz, le présent amendement vise, d'une part, à **prolonger le dispositif Denormandie dans l'ancien** et, d'autre part, de **élargir aux travaux de rénovation de l'habitat dégradé dans les copropriétés en grave difficulté sous administration provisoire ou dans le périmètre d'une ORCOD ou d'une ORCOD-IN**.

Cette prolongation est limitée à 2027 et non à 2030 comme souhaité dans le rapport Hanotin-Lutz, en application de l'article 7 de la loi de programmation des finances publiques, qui limite à trois années les créations ou prolongations de dépenses fiscales et les soumet à une évaluation.

L'amendement adopté par la commission (COM-26) doit permettre de **donner des moyens supplémentaires pour traiter l'habitat dégradé**.

La commission a adopté l'article additionnel ainsi rédigé.

Article 10

**Création d'un régime de scission judiciaire des copropriétés
dans le cadre d'une opération de requalification**

Cet article vise à créer un régime de scission forcée des copropriétés en redressement dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

La commission a adopté cet article avec modifications pour élargir ces dispositions non pas aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), mais aux ORT, et pour apporter des précisions juridiques.

I. La situation actuelle - Les règles de scission des copropriétés

A. Les règles générales

Dès son adoption, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a prévu la possibilité d'une scission ou de la création de syndicats secondaires des grandes copropriétés en son article 28, consciente des problèmes que pourraient poser les grands ensembles.

Dans les deux situations, scission et subdivision, la loi prévoit qu'elles puissent être volontaires ou forcées, c'est-à-dire décidées par le juge.

• La scission

L'article 28 de la loi de 1965 prévoit que l'assemblée générale puisse décider de scinder la copropriété en deux syndicats autonomes. Cette décision est prise à la majorité de l'article 25.

Le partage des tantièmes, des créances et des dettes peut-être égalitaire ou inégalitaire et, dans ce cas, donner lieu à une soulte.

Mais cette scission peut également être imposée dans le cadre de l'administration provisoire d'une copropriété dégradée. Cette faculté a été créée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite SRU. Modifier la loi avait alors été nécessaire pour passer outre une jurisprudence qui en refusait la possibilité.

Suite à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, la procédure est aujourd'hui inscrite à l'article 29-8 de la loi de 1965.

Il prévoit que, si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

- la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- la division du syndicat.

Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peut être scindé en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

À l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.

L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre.

La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.

La principale limite de cette procédure est qu'elle n'est possible que dans le cadre d'une administration provisoire.

- **La subdivision**

La subdivision peut être volontaire ou forcée. Son objectif principal est d'éviter une scission en volumes, qui est complexe, et de permettre une décentralisation de la décision et donc une gestion plus souple.

La subdivision induit un partage différencié des charges entre « charges spéciales » propres à chaque syndicat secondaire, et « charges générales » partagées entre les syndicats secondaires.

La loi de 1965 prévoit cette possibilité à l'article 27 sur décision des copropriétaires à la majorité absolue de l'article 25.

Comme indiqué précédemment, cette subdivision peut être également demandée par l'administrateur judiciaire au juge.

Comme pour la scission, c'est cette exclusivité qui pose problème.

B. Les outils de sauvegarde et de redressement des copropriétés

Aujourd'hui, la puissance publique a mis en œuvre plusieurs autres outils pour assurer le traitement des copropriétés dégradées dans lesquelles il pourrait être souhaitable de pouvoir provoquer la scission de l'ensemble sans attendre la désignation d'un administrateur provisoire.

• Les opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD)

Il existe actuellement quatre ORCOD de droit commun à Metz, Saint-Étienne-du-Rouvray, Sarcelles et Argenteuil. Trois sont à l'étude à Marseille, Vaulx-en-Velin et Montpellier.

Les ORCOD sont prévues par les articles L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Leur objectif est de traiter des quartiers entiers avec un engagement fort des collectivités, des outils et des actions spécifiques.

Ces ORCOD peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements.

Ces opérations sont menées sur un périmètre défini par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

Chaque opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire, qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

- un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

- **un plan de relogement et d'accompagnement social** des occupants ;

- la mobilisation des **dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne** ;

- la mise en œuvre d'une **opération programmée d'amélioration de l'habitat** (article L. 303-1 du CCH) ;

- le cas échéant, **la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde** prévu à l'article L. 615-1 du CCH ainsi que de la procédure d'administration provisoire ;

- la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du même code, qui peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération.

Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, peuvent user des prérogatives qu'ils tiennent de l'article L. 521-3-3 du CCH en désignant un organisme bailleur et en usant de son droit de réservation.

- **Les opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN)**

Les ORCOD-IN sont régis par l'article 741-2 du CCH. Il en existe cinq : Bas Clichy (Clichy-sous-Bois) depuis 2015, Grigny 2 à Grigny depuis 2016, Val Fourré à Mantes-la-Jolie depuis 2020, le Parc de la Noue à Villepinte depuis 2021 et Pissevin à Nîmes en 2022.

L'État peut déclarer d'intérêt national une ORCOD, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, et si le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national. Le décret est pris après avis des acteurs publics locaux.

Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le préfet peut être conduit à mobiliser ses droits de réservation.

La conduite de l'opération est définie aux 1° et 2° de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que **l'État peut la confier à un établissement public foncier**. Il sera alors responsable de la coordination des actions des personnes publiques signataires de la convention, après la préparation de celle-ci.

- **Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

Les OPAH sont définies à l'article L. 301-1 du CCH. **Elles** ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage.

Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et l'État.

Cette convention précise le périmètre de l'opération, le montant total des aides susceptibles d'être accordées les différents partenaires pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues, les

actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues, celles destinées à assurer le respect de la diversité, ou à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

Il y en aurait environ 700 en France dont beaucoup n'ont pas pour objectif de traiter l'habitat dégradé.

- **Le plan de sauvegarde**

Le plan de sauvegarde pour les copropriétés est organisé par les articles L. 615-1 et L. 615-2 du CCH.

Lorsqu'un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, est confronté à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques et risquant, à terme, de compromettre leur conservation, **le représentant de l'État dans le département peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune, du président de l'EPCI, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires ou de l'administrateur provisoire, confier à une commission qu'il constitue le soin d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde destiné à résoudre les difficultés.**

Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées, redresser la situation financière, clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration, réaliser ou faire réaliser par un tiers des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement, mais aussi restaurer les relations sociales ou organiser la mise en place de mesures d'accompagnement.

Le projet de plan de sauvegarde est soumis à l'approbation du préfet et à l'avis du maire, du président de l'EPCI et, le cas échéant, du président du conseil départemental.

Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les différents partenaires aux fins, notamment, de préciser l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés par les signataires et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire. La convention précise également les modalités d'évaluation du plan de sauvegarde ainsi que les modalités de suivi de la copropriété au terme du plan. Un coordinateur chargé de la bonne exécution du plan est désigné par le préfet. Il fera éventuellement le lien avec l'administrateur provisoire.

Le plan approuvé par le préfet est transmis au syndic qui doit inscrire les mesures prévues à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante, au besoin convoquée exprès dans les six mois.

En cas de rejet des mesures du plan de sauvegarde ou de non réunion de l'assemblée générale, et **si les difficultés compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou le président de l'EPCI peut saisir le juge pour nommer un administrateur provisoire ou pour déclarer l'état de carence.**

II. Le dispositif envisagé - La possibilité de scission des copropriétés au sein des ORCOD, mais hors administration judiciaire

L'étude d'impact du projet de loi indique que la procédure actuelle est **trop longue en donnant l'exemple de Grigny 2 où la procédure a mis sept ans à aboutir.**

L'objectif est donc de pouvoir la déclencher plus en amont des opérations pour gagner du temps et scinder les immeubles où il y a trop de copropriétaires ou trop de copropriétaires désinvestis.

Le projet de loi propose donc que ce soit l'opérateur de l'ORCOD qui déclenche la procédure de scission judiciaire.

Seraient insérés dans le CCH deux articles L 741-3 et L. 741-4 afin de le permettre.

Le déclencheur serait que la gestion ou le fonctionnement normal de la copropriété seraient compromis en raison de graves difficultés d'entretien ou d'administration, résultant de défaillances récurrentes des copropriétaires ou de complexités juridiques ou techniques, et que ces graves difficultés menacent la poursuite de l'opération elle-même.

La procédure est ensuite similaire à celle retenue pour la scission à la demande d'un administrateur judiciaire puisqu'un expert est nommé pour la préparer et vérifier qu'elle est justifiée.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

L'Assemblée nationale a adopté plusieurs amendements rédactionnels et deux dispositions de fond.

La première offre la possibilité au juge de retenir la forme d'une association syndicale libre (ASL) pour gérer les espaces ou équipements communs qui resteraient indivis.

De manière plus significative, la seconde vise à **étendre le champ de l'article aux plans de sauvegarde.** Le rôle dévolu à l'opérateur d'un ORCOD

est alors confié au préfet ou à la collectivité territoriale ayant saisi le juge, qui peuvent le déléguer à un opérateur à même de mener à bien l'opération.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté l'article avec deux modifications.

La première doit permettre de **recourir à cette nouvelle procédure dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui a pour objet la rénovation urbaine**, les auteurs estimant qu'elle pourrait être utilement utilisée pour accompagner les grands ensembles en difficulté financière, notamment du fait d'un nombre trop important de lots de copropriétés qui sont fréquents dans ces rénovations.

La seconde modification vise à **intégrer dans cette nouvelle procédure la scission des associations syndicales libres (ASL) ou autorisée (ASA), ou des associations foncières urbaines libres (AFUL).**

Les députés ont relevé que dans plusieurs zones urbaines contemporaines, de nombreuses copropriétés se sont constituées dans des ensembles urbains complexes alliant plusieurs immeubles d'habitation, locaux commerciaux ou d'activités, parkings, parfois dalles urbaines, voire équipements collectifs et voiries, qui sont régis par des unions de syndicats, des ASL ou des AFUL.

Ces structures complexes ont souvent une gouvernance assez lointaine et les intérêts peuvent être très différents notamment entre lots d'habitation ou non. Il arrive d'ailleurs régulièrement que ce soit les équipements partagés dans ces structures juridiques qui posent des problèmes de sécurité et de salubrité. L'incapacité d'en sortir peut remettre en cause tout le projet de redressement.

Ils ont donc souhaité que le juge puisse intervenir pour procéder à « la distraction » d'un l'immeuble de ces ensembles, voire la dissoudre, lorsque la majorité du périmètre de l'association est concernée par de telles opérations.

Cet amendement a fait l'objet d'un sous-amendement des deux rapporteurs pour préciser les modalités de distraction ou de dissolution forcée. Ont notamment été exclues les associations syndicales autorisées, établissements publics administratifs, qui ont un régime spécifique prévoyant d'ores et déjà des cas de dissolution d'office.

A été ajoutée une transmission du rapport d'expertise ainsi qu'une prise en charge des frais induits par le changement des statuts en cas de distraction pour préserver les droits des parties prenantes.

Enfin, le principe du maintien de la gestion commune d'un équipement à la suite de la dissolution a été supprimé en raison de l'absence de besoin confirmé pour une telle disposition.

IV. La position de la commission – Une évolution bienvenue

La commission a approuvé la nécessité d'ouvrir plus largement et plus tôt les possibilités de scission de copropriétés. Le gain de temps est susceptible d'être significatif.

L'Assemblée nationale s'est inquiétée du maintien du recours à un expert, ce qui peut être la source d'importants délais.

Votre rapporteure note que c'est la sécurité juridique qui a conduit à son maintien eu égard à l'atteinte potentielle au droit de propriété ; en effet, le Conseil d'État a estimé dans son avis que la conduite de la procédure sous la direction d'un juge judiciaire et la nomination d'un expert indépendant de l'opérateur sont deux conditions importantes garantissant les droits des copropriétaires.

La commission a adopté cinq amendements (COM-66, COM-120, COM-7, COM-8, COM-121) afin de préciser les pouvoirs du juge dans la procédure, comme dans toutes les autres de ce type, et afin d'étendre cette procédure aux opérations de revitalisation de territoire (ORT) plutôt qu'aux OPAH.

En effet, le champ des OPAH semble trop large et pas assez spécifique. Ces opérations ne sont pas non plus menées par un opérateur à même d'enclencher la procédure de division. En revanche, les ORT sont moins nombreuses et incluent le traitement des copropriétés dégradées et la lutte contre l'habitat indigne. Elles peuvent être conduites par un opérateur.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 11

Extension et ajustements de la procédure de prise de possession anticipée applicable aux ORCOD

Cet article vise à améliorer la procédure de prise de possession anticipée applicable dans le cadre des ORCOD-IN pour la rendre plus opérationnelle, et à l'étendre à l'ensemble des ORCOD.

La commission a procédé à une clarification rédactionnelle, et a précisé que les ORCOD pouvaient comprendre des monopropriétés.

I. La situation actuelle – La plupart des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique visant à lutter contre l'habitat dégradé permettent la prise de possession anticipée

A. Par dérogation au droit commun, certaines procédures d'expropriation, limitativement énumérées par le code, prévoient la possibilité d'une prise de possession anticipée

La prise de possession d'un bien exproprié ne peut normalement intervenir qu'un mois après le paiement de l'indemnité d'expropriation ou, si elle intervient plus rapidement, par l'acceptation par les occupants de l'offre d'un local de remplacement¹, au titre du droit au relogement².

Par dérogation à la procédure normale d'expropriation, le juge peut, en cas d'urgence constatée par l'autorité administrative, autoriser l'expropriant à prendre possession du bien exproprié moyennant le paiement (ou, en cas d'obstacle au paiement, la consignation) d'indemnités provisionnelles, dont il fixe également le montant³.

Les articles L. 521-1 à L. 522-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoient, en outre, la possibilité de recourir, dans certains cas, à une « procédure d'extrême urgence »⁴ de prise de possession anticipée de biens faisant l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

L'entité expropriante peut aussi, dans certains cas limitativement énumérés, être envoyée en possession du bien exproprié par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État⁵, avant que le transfert de propriété n'ait été ordonné par le juge, et que n'aient été versées les indemnités d'expropriation⁶.

¹ Article L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

² Chapitre III du titre II du livre IV du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

³ Article L. 232-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁴ Intitulé du titre II du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁵ Articles L. 521-1 et L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁶ Articles L. 521-2 et L. 522-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les hypothèses dans lesquelles cette procédure peut être mobilisée sont cependant restreintes aux cas dits d'« *extrême urgence* »¹, lorsque des délais trop importants de prise de possession effective par l'entité expropriante des biens, dont l'utilité publique a été prononcée, risquent :

- de compromettre la réalisation de travaux urgents intéressant la défense nationale² ;
- de retarder l'exécution de « grands travaux » d'infrastructures de transport ou de réseaux d'oléoducs ou de réseaux publics d'électricité (cette faculté de prise de possession anticipée est alors accordée « *à titre exceptionnel* »)³.

La procédure de prise de possession anticipée a également été mise en place, de manière ponctuelle, pour la **réalisation de constructions et d'aménagements dans le cadre de l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques** de Paris 2024⁴, des infrastructures routières nécessaires au réacteur thermonucléaire de Cadarache⁵ et de nouveaux réacteurs électronucléaires⁶.

B. Une procédure de prise de possession anticipée est également prévue dans le cadre de la lutte contre l'habitat dégradé ou dangereux

Une procédure de prise de possession anticipée est également prévue, dans certains cas, **pour les expropriations visant à la lutte contre l'habitat dégradé ou dangereux**. C'est le cas :

- pour les expropriations conduites par la **procédure « Vivien »** : l'article L. 511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que l'autorité compétente de l'État déclarant l'utilité publique peut également déclarer cessibles les biens concernés par l'expropriation, à une date qu'elle fixe également (au plus tôt un mois après la déclaration d'utilité publique, sauf exception), et fixer le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et aux titulaires de baux commerciaux ;
- dans le cas d'expropriations conduites pour des **immeubles en état de carence**, l'article L. 615-7 du code de la construction et de l'habitation dispose que le préfet, lorsqu'il déclare l'utilité publique, déclare cessibles les biens concernés, à une date qu'il fixe également (au plus tôt deux mois après la déclaration d'utilité publique), et fixe le montant de

¹ Intitulé du titre II du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

² Article L. 521-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

³ Article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁴ Article 13 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024.

⁵ Article 39 de la loi n° 2006-450 du 18 avril 2006 de programme pour la recherche.

⁶ Article 15 de la loi n° 2023-491 du 22 juin 2023 relative à l'accélération de nouvelles installations nucléaires ; d'autres cas de mise en place de la procédure de prise de possession anticipée sont listés p. 146 et 147 de l'étude d'impact.

l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels ;

- **depuis la loi ELAN¹, dans le cas d'ORCOD-IN, « lorsque des risques sérieux pour la sécurité des occupants rendent nécessaires la prise de possession anticipée et qu'un projet de plan de relogement des occupants a été établi »**, par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État.

Dans ces trois cas, la prise de possession ne peut cependant pas intervenir **après le paiement d'une indemnité provisionnelle** (article L. 522-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour les ORCOD-IN, L. 511-2 du même code pour l'expropriation « Vivien » et L. 615-7 pour l'expropriation pour état de carence). **L'expropriant est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation sous un mois** (mêmes articles, sauf pour les ORCOD-IN : articles L521-4 et L. 522-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

II. Le dispositif envisagé – Une extension et des ajustements marginaux de la procédure existante

L'article crée un nouveau chapitre III au titre II du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, consacré aux modalités de prise de possession anticipée dans le cadre des ORCOD.

Il **reprend pour l'essentiel le dispositif de prise de possession anticipée qui existait déjà dans le cadre des ORCOD-IN², en l'élargissant à l'ensemble des ORCOD** : cette prise de possession anticipée pourra toujours être autorisée par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État, pour des immeubles dégradés ou dangereux dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique, dans le cadre d'une ORCOD ou d'une ORCOD-IN, uniquement lorsque « *des risques sérieux pour la sécurité des personnes rendent nécessaire ladite prise de possession* ». La **nécessité de l'établissement préalable d'un plan de relogement** des occupants est également conservée.

Le nouveau dispositif **diffère cependant** des conditions qui prévalent actuellement pour les ORCOD au titre du deuxième alinéa de l'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique principalement sur **six points** :

- **sera autorisée la prise de possession anticipée de « tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles »**, alors que n'est pour

¹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

² Le nouvel article L. 523-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique créé par l'article prévoit que la prise de possession aura lieu dans les mêmes conditions que celles prévalant actuellement pour la prise de possession dans le cas des ORCOD-IN (chapitre I^{er} du titre II du livre V dudit code, sous réserve des articles L. 522-3 et L. 522-4.

l'instant autorisée que la prise de possession d'immeubles dans leur globalité (nouvel article L. 523-1) ;

- **l'accès à l'immeuble des agents du maître d'ouvrage sera autorisé par arrêté préfectoral** notifié au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, au maire de la commune, aux syndicats de copropriétaires et copropriétaires concernés, et aux occupants connus, **alors que cette notification relève pour l'instant du maire**¹ (nouvel article L. 523-3) ;
- alors que l'arrêté permettant la prise de possession anticipée est, dans la procédure existant actuellement, soumis à un affichage public en mairie au moins dix jours avant l'accès aux biens² - entre autres garanties pour les propriétaires des biens expropriés³ - **les modalités d'affichage et de notification seront précisées par décret en Conseil d'État** (nouvel article L. 523-3). L'étude d'impact précise qu'afin de fluidifier et accélérer la procédure, ce dernier devrait également **rendre facultative la présence du maire lors de l'état des lieux** contradictoire ;
- **le délai dans lequel un occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus d'une offre de relogement est réduite de deux à un mois** (nouvel article L. 523-4) ;
- **lorsque des risques pour la sécurité des personnes rendent nécessaires des travaux qui requièrent l'éviction provisoire ou définitive des occupants de logements, ces derniers seront relogés dans les conditions de droit commun prévues aux articles L. 314-2 ou L. 314-3 du code de l'urbanisme, selon le cas** (nouvel article L. 523-5) ;
- **les droits de jouissance et baux relatifs aux immeubles et droits réels immobiliers libérés en application de la procédure de prise de possession anticipée sont éteints de plein droit à compter du relogement ou du départ volontaire définitif des occupants** (nouvel article L. 523-7), par dérogation à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui dispose que c'est l'ordonnance d'expropriation (ou la cession amiable) qui éteint ces droits.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'article n'a fait l'objet que de modifications rédactionnelles à l'Assemblée nationale.

¹ Article 4 de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics.

² Article 1^{er} de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics.

³ Article L. 521-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

IV. La position de la commission – Étendre le recours aux ORCOD

La commission **souscrit aux dispositions de l'article 11, qui permettront d'accélérer la requalification des copropriétés dégradées dans le cadre des ORCOD.**

Le **retour d'expérience de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)**, qui opère les quatre ORCOD-IN franciliennes (Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie et Villepinte) et a utilisé la prise de possession anticipée permise par la loi ELAN, dans le cadre de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois (cinq immeubles ayant fait l'objet d'une prise de possession anticipée et deux autres ayant vocation à en faire l'objet prochainement, pour un total de près d'un millier de logements)¹ valide les évolutions proposées par le Gouvernement, notamment en ce qui concerne le **transfert de l'obligation de notification de l'arrêté permettant la prise de possession du maire au préfet**. À cet égard, la commission a adopté un **amendement COM-48 de clarification** de la rapporteure (identique à l'amendement COM-113 de la commission des lois).

Compte tenu des retours très positifs des premiers cas d'utilisation, **l'extension de la prise de possession aux ORCOD de droit commun** (quatre actuellement, à Metz, Saint-Étienne-du-Rouvray, Sarcelles et Argenteuil)² paraît une **mesure de bon sens**, dans la mesure où les problématiques traitées sont tout à fait comparables à celles qui bénéficient de la qualification d'intérêt nationale, et où l'urgence à agir est tout aussi caractérisée.

Par ailleurs, un **amendement COM-49** de la rapporteure a **clarifié le fait que des monopropriétés pouvaient être incluses dans le champ des ORCOD** qui visent, dans des périmètres larges, la transformation des quartiers où sont situées les grandes copropriétés dégradées.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ Le recours à la prise de possession anticipée est également, selon les informations fournies par l'EPFIF, envisagée pour l'ORCOD-IN de Grigny, d'ici la fin de l'année 2024.

² Trois autres sont à l'étude à Marseille, Vaulx-en-Velin et Montpellier.

Article 12

Sécurisation de la procédure d'expropriation des immeubles insalubres à titre non remédiable

Cet article vise à sécuriser la procédure d'expropriation des immeubles insalubres à titre non remédiable (expropriation « Vivien ») en :

- alignant le régime d'indemnisation des locaux commerciaux sur celui des locaux d'habitation ;

- prévoyant d'inclure dans le comparatif des coûts de réhabilitation, par rapport aux coûts de démolition-reconstruction (qui permet de justifier le recours à cette dernière modalité d'intervention), les coûts des mesures et travaux nécessaires pour une réhabilitation allant au-delà des seules mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insalubrité ou de péril, prescrites par l'arrêté.

La commission a supprimé des dispositions de nature réglementaire introduites par amendement à l'Assemblée nationale.

I. La situation actuelle - Deux obstacles résiduels à la pleine utilisation de la procédure « Vivien » pour le traitement d'immeubles indignes à titre irrémédiable

A. La procédure d'expropriation « Vivien » permet une expropriation plus rapide des immeubles faisant l'objet d'un arrêté de police de l'habitat ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter

La loi n° 70-712 du 10 juillet 1970 (dite « loi Vivien ») a créé un régime spécifique d'expropriation pour cause d'utilité publique pour certains immeubles insalubres ou menaçant ruine. Cette procédure est codifiée aux articles L. 511-1 à 511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle est mobilisable :

- pour des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ;

- à titre exceptionnel, pour des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que pour des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine, lorsque leur acquisition est nécessaire

à la résorption de l'habitat insalubre (alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine)¹.

La procédure d'expropriation « Vivien », conçue pour permettre une intervention rapide sur les immeubles visés, permet **plusieurs dérogations aux règles générales en matière d'expropriation** pour cause d'utilité publique, qui permettent d'en **faciliter et d'en accélérer la mise en œuvre** :

- la seule circonstance que l'immeuble concerné ait fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter, permet de déclarer son expropriation d'utilité publique². **Aucune enquête préalable n'est donc requise** afin de constater l'utilité publique, qui est présumée dès lors qu'existe l'arrêté prémentionné ;
- la date de **prise de possession des biens** expropriés est fixée par l'autorité compétente de l'État qui en déclare l'utilité publique. Elle peut intervenir après un délai d'un mois après la déclaration d'utilité publique, mais, de manière dérogatoire, avant le versement de l'indemnité d'expropriation, n'étant conditionnée qu'au **versement d'une indemnité provisionnelle**, fixée également par l'autorité déclarant l'autorité publique (le montant de l'indemnité d'expropriation étant, lui, fixé par le juge, comme dans le droit commun³) ;
- compte tenu de l'état de dégradation des biens expropriés, le calcul de l'indemnité due au propriétaire exproprié se fait selon la **méthode dite de la « récupération foncière »** décrite à l'article L. 511-6, c'est-à-dire « à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition »⁴. Elle est également réduite du montant des frais de relogement⁵.

La rédaction actuelle du 1° de l'article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que **la procédure « Vivien » ne peut être engagée que lorsque des immeubles ont fait l'objet d'arrêtés ayant prescrit la démolition ou « l'interdiction définitive d'habiter »**. Par conséquent, alors même que l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation dispose bien que lesdits arrêtés peuvent

¹ Article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

² Article L. 511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

³ Article L. 511-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁴ Sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la déclaration d'utilité publique, ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

⁵ Sauf lorsque le propriétaire y a procédé, dans le cas de locataires (article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

prescrire « *l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux* », les entités expropriantes se heurtent régulièrement à un **courant jurisprudentiel excluant l'utilisation de la méthode d'indemnisation dérogatoire applicable lors de la procédure d'expropriation « Vivien »** (évaluation selon la méthode de la « récupération foncière ») pour les locaux commerciaux, au motif que ces derniers ne peuvent pas, *stricto sensu*, faire l'objet d'une intervention d'habiter.

Cette interprétation n'est toutefois pas univoque, un autre courant de la jurisprudence considérant au contraire que la méthode de la récupération foncière doit s'appliquer à l'ensemble des locaux de l'immeuble, indépendamment de leur destination.

Il en résulte, d'une part, une forte insécurité juridique pour les propriétaires comme pour les entités expropriantes, qui peut entraîner à la fois un allongement des délais du fait de contentieux, et une augmentation – parfois non anticipée – des coûts de l'opération d'expropriation. Ce fort aléa restreint leur faculté d'action.

B. La méthode d'évaluation des coûts de réhabilitation par rapport au coût d'une démolition-reconstruction limitent les possibilités de mobiliser la procédure « Vivien »

Aux termes de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, **un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne peut prescrire de démolition** ou d'interdiction définitive d'habiter « *que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité, ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction* ».

La jurisprudence considère de manière constante que **les frais de démolition doivent également être pris en compte**¹. En outre, les **travaux de réhabilitation qui peuvent être pris en compte** dans le calcul sont **limités à ceux nécessaires à la sortie de la situation d'insalubrité, de péril ou d'atteinte à la sécurité** qui fondent l'arrêté.

Ces deux règles non écrites limitent considérablement le nombre de cas où un arrêté peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.

¹ CE n° 450 188 du 16 juillet 2021 et n° 371 895 du 20 mars 2015 ; CAA de Paris, 21PA02 280, 14 novembre 2022.

II. Le dispositif envisagé – Appliquer le régime d’indemnisation de récupération foncière aux locaux commerciaux et assouplir les modalités d’évaluation des coûts de réhabilitation des immeubles indignes à titre irrémédiables

A. Une clarification permettant une meilleure applicabilité de la procédure « Vivien » aux locaux commerciaux

L’article complète, dans les articles du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique consacrés à la procédure d’expropriation des immeubles insalubres à titre irrémédiable, les différentes occurrences relatives à une interdiction d’habiter, par la mention de l’interdiction d’utiliser, qui peut déjà être prescrite par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l’insalubrité, aux termes de l’article L. 511-11 du code de la construction et de l’habitation : il s’agit de sécuriser la possibilité d’appliquer la procédure d’expropriation « Vivien », y compris aux locaux commerciaux et professionnels lorsque ceux-ci sont concernés par un arrêté et, ainsi, de faciliter son utilisation pour des immeubles mixtes comprenant du logement et des locaux commerciaux ou professionnels.

B. Une clarification des mesures et travaux pouvant être pris en compte pour évaluer la possibilité de prescrire la démolition ou l’interdiction définitive d’habiter

Le II de l’article élargit les éléments à prendre en compte pour évaluer le coût des opérations nécessaires à la résorption de la situation d’insalubrité ou d’insécurité fondant un arrêté de traitement de l’insalubrité ou de mise en sécurité, à comparer avec le coût d’une démolition-reconstruction pour déterminer si l’arrêté en question peut prescrire la démolition ou l’interdiction définitive d’habiter en :

- ajoutant à la notion de « *travaux* » celles de « *mesures* » nécessaires pour résorber l’insalubrité ou la situation d’insécurité, dont le coût est également à prendre en compte ;
- précise que l’évaluation du coût de la réhabilitation tient compte de l’ensemble des mesures et travaux nécessaires à la remise en état du bien aux normes de salubrité et de sécurité, et non pas seulement des travaux prescrits dans l’arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l’insalubrité.

III. Les modifications adoptées par l’Assemblée nationale

A. Une extension des possibilités de démolition

La modification des modalités d’indemnisation des locaux commerciaux n’a fait l’objet d’aucun amendement.

En revanche, les députés ont :

- **précisé que les mesures et travaux pris en compte pour le calcul du coût de remise en état** comprenaient non seulement ceux nécessaires à la sortie de la situation d'insalubrité ou de risque pour la sécurité, mais aussi ceux permettant, de manière plus générale, **la mise en état de décence du bien** ;
- **prévu la mise en place, par décret en Conseil d'État, d'une méthodologie nationale d'évaluation des biens** pour les expropriations « Vivien », mais aussi pour la nouvelle procédure d'expropriation d'immeubles dégradés à titre remédiable, créée par l'article 2 du projet de loi, afin d'uniformiser les modalités de calcul et ainsi sécuriser les propriétaires.

B. L'introduction d'une obligation de réalisation des prescriptions contenues dans un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité y compris lorsque le logement est vacant

L'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation dispose actuellement que : « *lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté [de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité]* », la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites dans l'arrêté est délivrée de cette obligation « *dès lors qu[e l'immeuble] est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers* ».

Compte tenu de la pratique, fréquemment observée, de certains bailleurs indécents, consistant à organiser la vacance des immeubles frappés d'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité afin de se libérer de leurs obligations de mise en conformité, la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a prévu que **les mesures prescrites dans l'arrêté devaient être mises en œuvre y compris en cas de vacance de l'immeuble ou du logement**.

IV. La position de la commission - Une approbation de la sécurisation des procédures

La commission a **approuvé sans modification la sécurisation de l'application de la procédure « Vivien » aux locaux commerciaux et professionnels**.

En ce qui concerne la problématique de **l'évaluation du coût de la réhabilitation par rapport à la démolition-reconstruction**, la commission n'a pas souhaité revenir sur la prise en compte des coûts de démolition dans l'évaluation du coût total d'une reconstruction. En effet, quoique sensible aux difficultés pratiques posées par cette modalité de calcul pour certaines collectivités confrontées à des cas de bâti très dégradé, la rapporteure a

relevé que **59 %¹ des élus** ayant répondu à la consultation lancée sur le site du Sénat **désapprouvaient l'exclusion du coût de la démolition** du calcul du coût de la reconstruction² - quoiqu'une majorité d'entre eux aient, dans le même temps, fait état de difficultés dans la mise en œuvre de la procédure « Vivien ».

En outre, la création, par l'article 3 du projet de loi, d'une nouvelle procédure d'expropriation des immeubles dégradés à titre remédiable étend déjà les capacités d'intervention des collectivités par la voie de l'expropriation ; si elle vise bien, au premier chef, à réhabiliter les bâtiments visés, en droit, rien n'empêchera la collectivité, en tant que propriétaire, de procéder à un arbitrage entre la solution de la réhabilitation et celle de la démolition-reconstruction. L'évolution sur ce point de la procédure « Vivien » semble donc moins cruciale.

En revanche, la commission a conservé la prise en compte des travaux nécessaires à la mise aux normes de décence, qui permet notamment de **prendre en compte les éventuels travaux de gros œuvre visant à assurer que les logements présentent les surfaces minimales requises au titre de la réglementation de l'habitat, ainsi que les travaux de rénovation énergétique³**. La rédaction adoptée par l'Assemblée nationale rejoint du reste l'intention initiale du Gouvernement.

Enfin, la commission a adopté **un amendement COM-122 de la commission des lois, supprimant la création d'une méthodologie nationale d'évaluation des biens expropriés dans le cadre de la procédure « Vivien » et de la nouvelle procédure créée par l'article 3 du projet de loi**, considérant d'une part qu'une telle disposition était du domaine réglementaire, d'autre part que l'élaboration d'une telle méthodologie ne devrait, le cas échéant, pas être limitée à ces deux procédures spéciales d'expropriation

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ 129 sur 220 ayant répondu à cette question.

² Les réponses à la consultation ne sont pas motivées.

³ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Article 12 bis A

Interdiction pour un plan local d'urbanisme d'exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement concerné par une opération de résorption de l'habitat indigne

Cet article interdit au plan local d'urbanisme (PLU(i)) d'exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement concerné par une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, lorsque les travaux visent à faire cesser la situation de risque ou d'insalubrité.

Afin de renforcer l'opérationnalité de la mesure, la commission a remplacé l'interdiction pour le PLU(i) d'exiger plus d'une place de stationnement par logement par l'inapplicabilité *de facto* de toute disposition en ce sens.

I. Le droit en vigueur - Le règlement du plan local d'urbanisme peut contenir des dispositions relatives aux places de stationnement

Le plan local d'urbanisme (PLU(i)) est principalement composé :

- d'un **rapport de présentation**, qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- d'un **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) et d'orientation d'aménagement et de programmation ;
- d'un **règlement, qui fixe**, en cohérence avec le PADD, **les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols** qui prévaudront dans la commune ou l'intercommunalité.

Le règlement du PLU(i) peut notamment, de manière facultative, fixer des obligations en matière de places de stationnement¹.

Si le règlement fixe des obligations en matière de places de stationnement, il **peut fixer des règles différenciées** pour certains types de constructions, et notamment **pour certains types de logements**. Ainsi, il peut par exemple :

- **ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logements locatifs intermédiaires,**

¹ Articles L. 151-30 à 37 du code de l'urbanisme.

d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées, de résidences universitaires¹ ;

- dans les mêmes quatre cas, **ne peut imposer la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, voire, lorsque les bâtiments concernés sont situés à proximité d'une gare ou autre station de transport en commun, de 0,5 aire de stationnement par logement².**

En outre, **pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en commun, le PLU(i) ne peut prévoir la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement³.**

Enfin, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est **pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher** (dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État).

Enfin, la loi ELAN de 2018⁴ a prévu, à l'initiative de Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteure pour la commission des affaires économiques du Sénat, que **les éventuelles dispositions du PLU(i) portant obligation de réalisations de places de stationnement ne sont pas applicables** lorsque des logements situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, où il existe un **déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, font l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration, lorsque ceux-ci n'emportent pas de création de surface**, et ceci afin de favoriser la rénovation de l'habitat existant en zone tendue⁵.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Par amendement des rapporteurs, en séance, l'Assemblée nationale a introduit **l'interdiction pour le PLU(i) d'exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement**, dans des opérations de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (ou inclus dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble), dès lors que l'opération a pour objet de faire cesser la situation d'insalubrité ou de risque.

¹ Article L. 151-34 du code de l'urbanisme.

² Article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

³ Article L. 151-36 du code de l'urbanisme.

⁴ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

⁵ Article L. 151-36-1 du code de l'urbanisme.

III. La position de la commission - Améliorer l'opérationnalité d'une mesure utile

L'obligation de réaliser des places de stationnement est régulièrement mentionnée parmi les freins à la réhabilitation d'habitats dégradés, en raison tant du manque d'espace disponible pour satisfaire à ces obligations que des surcoûts qu'elle est susceptible d'engendrer.

Ce blocage peut être particulièrement aigu dans les centres urbains anciens, où les immeubles d'habitation, notamment les plus anciens, ne disposent pas systématiquement de places de stationnement, ainsi que lorsque des opérations de réhabilitation ponctuelles ne permettent pas une réorganisation à l'échelle du quartier, voire davantage, des espaces en fonction de leur fonctionnalité.

La commission a donc **approuvé cette mesure** ; dans un contexte de pénurie de foncier, elle sera en outre de nature à favoriser la densification urbaine.

Elle n'a cependant pas souhaité aller plus loin, relevant la complexité du **lien entre aires de stationnement et logements, qui avait** par exemple été bien identifié par Mmes Dominique Estrosi Sassone et Valérie Létard dans leur rapport sur l'application de la loi « SRU »¹ pour les logements sociaux : la possibilité de ne lier aucune place de parking à un bail de logement social, initialement conçue pour optimiser la gestion des résidences du parc social, débouchant sur un **engorgement des places de parking public ou autres places de stationnement environnant**.

La commission a néanmoins adopté un **amendement COM-51** de la rapporteure **visant à remplacer l'interdiction pour le PLU(i) d'exiger plus d'une place de stationnement par logement par l'inapplicabilité de facto de toute disposition du PLU(i) en ce sens**.

La commission a **adopté l'article ainsi modifié**.

¹ Rapport d'information n° 614 (2020-2021) de Mmes Dominique Estrosi Sassone et Valérie Létard, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 19 mai 2021, intitulé « Évaluation de la loi n° 2000-1208 du 3 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ».

Article 12 bis

Possibilité d'attester de situations d'insécurité par les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) ou la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité

Cet article permet au maire, en vue de la prise d'un arrêté de mise en sécurité, de faire attester l'existence d'un risque de sécurité, y compris lié à la présence de matières inflammables ou explosives, par les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) ou par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, sans avoir à attendre la désignation d'un expert par la juridiction administrative.

La commission a réservé cette faculté aux SDIS et restreint le champ des risques pouvant être constatés, en cohérence avec leurs missions. Elle a également précisé que le rapport devrait être adressé à l'autorité compétente.

I. Le droit en vigueur - Un diagnostic technique global qui n'est pas applicable à tous les immeubles

Dans le cadre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et habitations, exercé par le maire ou, dans certains cas par le préfet :

- les situations d'insalubrité sont constatées par un rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé ;
- **les risques** structurels pour la sécurité des occupants et des tiers (1°), le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs présentant des risques pour les occupants ou les tiers (2°), ou l'entreposage dans un local attenant ou compris dans l'immeuble, de matières explosives ou inflammables, en infraction avec les règles de sécurité et dangereux (3°), sont **attestés par un rapport des services municipaux compétents ou d'un expert, désigné par la juridiction administrative sur demande de l'autorité compétente** (articles L. 511-8 et 9 du code de la construction et de l'habitation).

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En commission, les députés ont prévu que les situations d'insécurité mentionnées, relatives au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements commun et à l'entreposage d'explosifs ou de produits inflammables, **puissent être également constatées par la**

commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, ou par les SDIS.

III. La position de la commission – La reconnaissance d'une situation de fait, propre à accélérer la prise d'arrêté de mise en sécurité par les maires

Dans les faits, **les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) sont déjà très sollicités par les maires pour attester l'existence d'un risque incendie**, lié au fonctionnement défectueux ou à un défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation, **ou d'un risque lié à l'entreposage** dans ou à proximité d'un tel immeuble **de matières explosives ou inflammables, lorsque ces derniers envisagent la prise d'un arrêté de mise en sécurité au titre de leurs pouvoirs de police spéciale¹.**

Cependant, **la loi ne permet pas au maire de fonder un arrêté de mise en sécurité sur un tel rapport du SDIS**, sauf à ce que ce dernier ait été désigné expert par la juridiction administrative à la demande du maire, conformément à l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation.

Cet article **fluidifie donc l'intervention des SDIS** en appui à la police spéciale de l'habitat du maire et est, à ce titre, **bienvenu.**

En revanche, la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA) est composée du préfet, qui la préside, de représentants des services de l'État, du directeur du SDIS, de conseillers départementaux et de maires, ainsi que, en fonction des affaires traitées, de représentants des professionnels du secteur (par exemple, un représentant de la profession d'architecte pour ce qui concerne les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur)².

Elle a vocation à donner des avis à l'autorité investie du pouvoir de police, lorsque sa consultation est imposée par les lois et règlements en vigueur, dans les domaines de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur, l'accessibilité aux personnes handicapées, les dérogations aux règles de prévention d'incendie et d'évacuation des lieux de travail, la protection des forêts contre les risques d'incendie, l'homologation des enceintes destinées à recevoir des manifestations sportives, les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement de caravanes, la sécurité des infrastructures et systèmes de transport et les études de sécurité

¹ Articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

² Articles 5 et 6 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

publique¹. Elle n'a donc **pas compétence dans les matières mentionnées aux 2° et 3° de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation susmentionné**. En outre, la commission n'a pas vocation à procéder à des expertises sur site.

En conséquence, la commission a adopté **un amendement COM-111 de la commission des lois** supprimant la possibilité d'intervention de cette commission. Le même amendement restreint **l'intervention des SDIS relativement au contrôle du fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs présentant des risques pour les occupants ou les tiers aux seuls équipements concernant le risque incendie, conformément à leurs missions**. Il précise enfin que le rapport du SDIS est remis au maire, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou au préfet.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 12 ter

Suspension des loyers commerciaux dans les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité

Cet article aligne le régime des baux commerciaux sur le régime des baux de logement, pour ce qui concerne la cessation de paiement des loyers des locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

La commission a adopté cet article avec un amendement rédactionnel.

I. Le droit en vigueur - La prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité permet la suspension du versement des loyers pour les seuls locaux à usage d'habitation

L'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que **les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un logement cessent d'être dus lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité**, à compter du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou son affichage en mairie ou sur la façade du bâtiment, et jusqu'au premier

¹ Article 2 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

jour du mois suivant l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En commission, les députés ont précisé que les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation que ces dispositions **s'appliquent également aux locaux commerciaux et professionnels.**

III. La position de la commission - Une extension bienvenue aux locaux commerciaux

La modification proposée par l'article est **cohérente avec la possibilité, déjà prévue dans le droit existant, pour les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, de prescrire des mesures d'interdiction d'habiter mais aussi d'utiliser¹. Elle est aussi cohérente avec l'extension, proposée dans d'autres articles du projet de loi², aux locaux commerciaux, de dispositions actuellement applicables aux logements, dans les cas d'insalubrité et de péril.**

La Cour de cassation a d'ailleurs **déjà reconnu, en dépit de l'actuelle rédaction de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, la possibilité pour un arrêté de péril de prévoir l'exonération pour le locataire d'un local commercial du versement des loyers à la suite de l'arrêté de péril³.**

La commission a adopté un amendement COM-52 de la rapporteure visant à clarifier la rédaction.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ Article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation.

² Notamment, à l'article 12, l'alignement du régime d'indemnisation des locaux commerciaux sur celui des logements, dans le cadre d'une procédure d'expropriation « Vivien ».

³ Cour de cassation, Civ. 3ème, 17 mars 2016, n° 14-29.243

Article 13

Faciliter la déclaration de carence d'une copropriété

Cet article vise à faciliter la déclaration de carence d'une copropriété en créant une présomption de difficultés financières ou de gestion lorsque les comptes ne peuvent être communiqués dans un délai de deux mois.

La commission a adopté cet article sans modification.

I. La situation actuelle - La carence, une procédure trop longue et incertaine

La loi prévoit trois procédures graduées pour la prévention ou le traitement des difficultés d'une copropriété :

- la procédure d'alerte avec désignation d'un mandataire *ad hoc* (articles 29-1 A et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) notamment lorsque les impayés de charges atteignent 15 % à 25 % du budget selon les copropriétés ;

- le placement sous administration provisoire (article 29-1 de la loi de 1965) visant à traiter de lourdes difficultés constituées soit par un équilibre financier gravement compromis, soit par l'impossibilité dans laquelle se trouve le syndicat d'assurer la conservation de l'immeuble ;

- enfin, la procédure de carence.

A. La procédure de carence conduisant à l'expropriation

La procédure de carence est définie à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Étant intégrée au livre VI du CCH portant sur « les mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement », son champ d'application est limité par l'article L. 611-1 du CCH. **La procédure de carence n'a donc vocation qu'à s'appliquer « dans les villes où il existe une crise grave du logement ».**

Cette condition de validité de la procédure est vérifiée par le Conseil d'État (CE, ass, 11 juillet 1980, Lucas) qui l'a caractérisée par l'existence d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements au détriment de certaines catégories sociales.

La procédure de carence elle-même vise à permettre l'expropriation d'un immeuble dès lors qu'il a pu être constaté par le juge que le propriétaire ou la copropriété est dans l'impossibilité d'effectuer les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou à la sécurité et à la santé de ses occupants.

Ainsi, lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, **en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre**, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, **le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat peut saisir le président du tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier** du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, **la répartition des dettes** par copropriétaire ainsi que la nature et **l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre** pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

La saisine du juge peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'EPCI, par le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'EPCI, ils doivent présenter, pour information, à la première assemblée délibérante suivante de l'immeuble, le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés.

Les conclusions de l'expertise sont notifiées à l'ensemble des parties prenantes. **Au vu de l'expertise, le président du tribunal judiciaire, après avoir entendu les parties, peut déclarer l'état de carence.**

La procédure d'expropriation est alors enclenchée.

Le syndicat des copropriétaires ou le syndic peuvent contester le prononcé de l'état de carence dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement de carence.

B. Des délais d'expertise trop long

L'exposé des motifs du projet de loi souligne que la difficulté de cette procédure résulte dans des délais trop longs d'expertise.

Comme présenté, ils sont officiellement de trois mois, renouvelables une fois, mais, dans les faits, ils se prolongeraient jusqu'à 24 mois en raison des difficultés à caractériser la carence, faute de critères précis.

Beaucoup de collectivités renonceraient donc à y recourir devant l'incertitude juridique qui susciterait un important contentieux.

II. Le dispositif envisagé - Création d'une présomption de difficultés financières

Pour remédier à cette situation, le projet de loi propose de modifier l'article L. 615-6 du CCH en créant une présomption simple de graves difficultés financières ou de gestion.

Celles-ci seraient objectivement constatées **dès que la copropriété n'est pas à même de communiquer ses comptes à l'expert dans un délai de deux mois** à compter de la réception de sa demande.

Les copropriétaires conservent éventuellement la possibilité de contester le sens de ce constat dans le cadre contradictoire de la procédure, par exemple en démontrant l'acquisition normale des factures, la contribution régulière des copropriétaires aux charges communes et même l'existence de comptes informels.

De fait, **actuellement, l'absence de comptes peut empêcher l'expert de constater les difficultés financières** et l'importance des dettes.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

La commission a adopté un amendement rédactionnel afin de corriger une coquille dans la dénomination du code de la construction et de l'habitation et non de l'habitat.

B. Au stade de la séance publique

L'article a été adopté sans modification.

IV. La position de la commission - Une évolution bienvenue

Cette évolution juridique est une réelle mesure de simplification et d'accélération et devrait permettre de recourir plus largement à la procédure de carence.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 13 bis
**Création d'une « fiche de sortie » en cas de changement
de syndic de copropriété**

Cet article vise à créer et rendre obligatoire la fourniture d'une « fiche de sortie » présentant la situation financière de la copropriété en cas de changement de syndic.

La commission a supprimé l'article.

I. La situation actuelle - Des obligations déjà précises et complètes

A. Le syndic doit déjà établir une fiche synthétique de la copropriété

L'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit déjà que le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret.

Cette fiche synthétique de la copropriété doit être mise à jour chaque année.

Cette fiche est mise à disposition des copropriétaires par le syndic.

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que l'habitation.

B. Les obligations existantes en cas de changement de syndic

Les formalités en cas de changement de syndic sont régies par la loi de 1965 sur les copropriétés.

L'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa version modifiée par l'article 17 de l'ordonnance du 30 octobre 2019, prévoit qu'en cas de changement de syndic, **l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.**

Dans le délai d'un mois à compter de la même date, il doit remettre l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion

de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

Enfin, si l'ancien syndic ne se conforme pas à ses obligations et après mise en demeure restée infructueuse, **le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces**, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas, **ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.**

Ces dispositions ont déjà été précisées et modifiées à plusieurs reprises en 2009, 2014 et 2019.

II. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale - La « fiche de sortie » une obligation supplémentaire mal définie

Cet article 13 *bis* a été introduit en commission par l'Assemblée nationale.

A. Au stade de la commission

Cette nouvelle formalité résulte d'amendements identiques de plusieurs groupes inspirés par l'Association des responsables de copropriétés (ARC).

L'ancien syndic devrait remettre à son successeur une « fiche de sortie » qui serait définie par décret et qui présenterait la situation financière de la copropriété sur la base des comptes des trois dernières années.

Selon le rapport de l'Assemblée nationale, il s'agirait d'une synthèse de l'état patrimonial et des ressources et charges de la copropriété qui serait adaptée à une lecture profane.

Cette présentation aseptisée ne reflète toutefois pas l'intention des auteurs des amendements et de l'ARC qui indiquaient : « *Cet amendement entend permettre un suivi de l'évolution financière de la copropriété, pour être en mesure de trouver des responsabilités en cas de carence ou inaction ayant conduit à mettre la copropriété en difficulté.* »

B. Au stade de la séance publique

L'article a été adopté sans modification.

III. La position de la commission – Suppression de l'article

La rapporteure constate pour sa part que les obligations des syndics en cas de changement sont d'ores et déjà précises, complètes et contraintes dans le temps sous peine d'astreinte.

Il existe déjà une fiche synthétique devant être mise à jour annuellement et à destination des copropriétaires.

La formalité supplémentaire envisagée n'ajoutera rien à la complétude des pièces transmises. Cette synthèse n'aura vraisemblablement aucune valeur probante pour démontrer des responsabilités ou prévenir des difficultés. Ce diagnostic paraît d'ailleurs beaucoup plus relever de la responsabilité d'inventaire et d'audit du syndic entrant prenant possession des pièces et de la gestion de l'immeuble.

Il s'agit là donc d'une complexification du droit contraire à l'objectif de simplification et d'accélération du texte. La rapporteure a proposé un amendement de suppression (COM-6).

La commission a supprimé l'article.

Article 14

Réforme des outils mobilisables dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN)

Cet article vise à modifier le régime des opérations d'intérêt national (OIN) en permettant :

- la prise de possession anticipée en cas de déclaration d'utilité publique d'un projet dans le périmètre d'une OIN ;

- que la participation du public, pour les projets mis en œuvre dans le cadre d'une OIN et conformes à son objet, puisse se faire uniquement par voie électronique ;

- l'utilisation de la procédure intégrée pour faire évoluer en tant que de besoin les documents régionaux de planification et les documents d'urbanisme, dans le cadre des OIN, mais aussi des ORCOD simples.

La commission a procédé à des clarifications rédactionnelles et limité les cas d'usage de la prise de possession anticipée.

I. La situation actuelle – Les OIN bénéficient déjà de nombreuses dérogations au droit commun, compte tenu de leur importance

A. Les OIN permettent des dérogations au droit commun de l'urbanisme pour des opérations d'aménagement d'une importance et d'une ampleur particulières

1) Le régime des OIN

Les opérations d'intérêt national (OIN), dont le régime est défini par les articles L. 102-12 à L. 102-15 du code de l'urbanisme, concernent les opérations d'aménagement « *qui répond[ent] à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale* », et à laquelle, en conséquence, « *l'État décide [...] de consacrer des moyens particuliers* »¹.

Elles sont **créées individuellement par décret en Conseil d'État**. La liste des **24 OIN** existant à ce jour est fixée à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme. Elles peuvent concerner des opérations urbaines, impliquant en totalité ou en partie des problématiques ayant trait au logement (agglomérations nouvelles de Marne-la-Vallée et Sénart, ville de Saint-Étienne, Grigny, Alzette-Belleval, Porte Sud du Grand Paris, pôles urbains de Guyane), mais aussi, fréquemment, des grandes opérations d'aménagement économique ou d'infrastructures (domaines industrialo-portuaires d'Antifer, du Verdon, de Dunkerque, zone de Fos-sur-Mer, aérodromes de Paris-Charles-de-Gaulle, Paris-Orly et Paris-Le Bourget...).

La qualification d'OIN intervient après **consultation de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre compétent en matière d'opération d'aménagement** (ou de la métropole de Lyon) **et des communes, départements et régions** dont le territoire est inclus en totalité ou partiellement dans le périmètre de l'opération².

La qualification d'OIN permet, dans le périmètre de ce dernier, de **nombreuses adaptations au droit commun** de l'urbanisme, concernant notamment³ :

- une **exception au principe de constructibilité limitée**, hors des espaces déjà urbanisés ;
- la compétence du préfet pour créer des zones d'aménagement concerté ;
- la **compétence de l'autorité administrative de l'État pour délivrer les autorisations d'urbanisme** ou se prononcer sur des projets faisant l'objet d'une déclaration préalable (sauf si le décret

¹ Article L. 102-12 du code de l'urbanisme.

² Article L. 102-12 du code de l'urbanisme.

³ Article L. 102-14 du code de l'urbanisme.

de création prévoit que cette compétence est exercée conformément au droit commun¹) ;

- la possibilité de recourir au sursis à statuer pour des travaux, constructions ou installations risquant de compromettre ou rendre plus onéreuse l'opération d'aménagement projetée, ainsi qu'au « permis d'innover »² ;
- la possibilité de recourir à une convention de projet urbain partenarial (PUP) pour financer tout ou partie des opérations ;
- l'exonération partielle de la taxe d'aménagement.

2) Certaines ORCOD peuvent faire l'objet d'une déclaration d'intérêt national, leur permettant de bénéficier des dérogations permises par le statut d'OIN

Actuellement définies à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, les **ORCOD de droit commun**, créées par la loi ALUR de 2014³ permettent la mise en place d'un **cadre contractuel entre les personnes publiques concernées et, le cas échéant, l'opérateur chargé de sa mise en œuvre, permettant le traitement coordonné de l'ensemble des difficultés observées non seulement à l'échelle de la copropriété ou des copropriétés concernée(s), mais aussi en matière d'environnement urbain et, plus largement, de politique de l'habitat.**

Elles peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements.

Les ORCOD permettent la mobilisation de plusieurs outils :

- mise en œuvre de **dispositifs d'intervention immobilière et foncière**, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
- mobilisation des **dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne** ;
- possibilité de mettre en œuvre des OPAH ou des plans de sauvegarde, ou toute action ou **opération d'aménagement intégrant les objectifs de lutte contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété** ;
- possibilité d'instaurer, sous certaines conditions, un **droit de préemption urbain renforcé, qui peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ORCOD** ;

¹ Article L. 102-12 du code de l'urbanisme.

² Dispositif expérimental permettant à un maître d'ouvrage de demander à déroger aux règles applicables, à condition de démontrer que les objectifs poursuivis par ces règles sont atteints.

³ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

- **possibilité de mobiliser, pour le relogement des occupants des logements concernés, des prérogatives détenues par les personnes publiques** signataires de la convention, en matière d'accès au logement social.

Quatre ORCOD de droit commun existent actuellement (Metz, Saint-Étienne-du-Rouvray, Sarcelles et Argenteuil), trois autres étant à l'étude (Marseille, Vaulx-en-Velin et Montpellier)¹.

Conformément à l'article L 741-2 du code de la construction et de l'habitation, **l'État peut en outre déclarer une ORCOD d'intérêt national (« ORCOD-IN »)** si :

- l'opération présente des **enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière** et nécessite de **lourds investissements** ;
- **le droit de préemption urbain renforcé a été instauré** dans les conditions prévues à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national.

L'État définit le périmètre de l'ORCOD-IN **par décret en Conseil d'État**, après **avis du représentant de l'État dans la région et consultation des communes ainsi que, le cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale concernés compétents en matière d'habitat**.

Lorsque l'utilité publique est prononcée, est possible, dans certaines conditions, une prise de possession anticipée des biens expropriés (cf. ci-dessus, article 11).

La conduite des ORCOD-IN peut être confiée à un établissement public foncier (EPF) de l'État, qui peut mobiliser à cet effet une part du produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE) qui lui est affectée, dans la limite de 5 € par habitant².

La liste des OIN comprend actuellement **quatre ORCOD-IN** (quartier du Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois, quartier « Grigny 2 » à Grigny, quartier du « parc de la Noue » à Villepinte, quartier « Pissevin » à Nîmes), auxquelles s'ajoute l'ORCOD-IN du quartier du « Val-Fourré » à Mantes-la-Jolie, compris dans l'OIN Mantois Seine Aval.

¹ P. 189.

² Article 1607 ter du code général des impôts.

B. Les documents de planification et d'urbanisme ne doivent pas faire obstacle aux projets mis en œuvre dans le cadre d'une OIN sans qu'une procédure spécifique d'évolution de ces documents soit prévue

1) Les documents de planification et d'urbanisme ne doivent pas faire obstacle aux projets mis en œuvre dans le cadre d'une OIN

Dans les OIN, l'État veille à ce que les documents de planification urbaine et stratégique applicables dans le périmètre de l'OIN permettent (ou tout du moins n'empêchent pas) la réalisation de l'opération. À ce titre, les OIN ne s'imposent pas aux documents de planification régionaux (schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - SRADDET, schéma directeur de la région d'Ile-de-France - SDRIF, schémas d'aménagement régionaux (SAR) et plan d'aménagement et de développement durable de Corse - PADDUC), mais ces derniers ne doivent pas les remettre en cause.

À ce titre, les SRADDET et le PADDUC doivent prendre en compte les OIN¹. Ce rapport de prise en compte, plus lâche qu'un rapport de conformité et même de compatibilité, se définit, en jurisprudence, comme le fait de « *ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf [...] pour un motif tiré de l'intérêt [du projet] et dans la mesure où cet intérêt le justifie* »². Les SAR et le SDRIF doivent respecter les OIN³.

Aucune procédure spécifique d'évolution des documents régionaux de planification n'est cependant prévue, actuellement, pour s'assurer de cette bonne prise en compte, non plus que de l'évolution des documents d'urbanisme pour ne pas faire obstacle à la réalisation de projets mis en œuvre dans le cadre d'une OIN. Les évolutions nécessaires peuvent alors être conduites dans les formes de droit commun (révision ou modification⁴).

Les ORCOD ne s'imposent pas par elles-mêmes aux documents de planification et d'urbanisme. Dans ce cas également, les évolutions nécessaires peuvent être conduites dans les formes du droit commun.

Ces procédures d'évolution de droit commun sont, dans les deux cas, engagées à l'initiative du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

¹ Art. L. 4251-2 du code général des collectivités territoriales (SRADDET) et art. L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales (PADDUC).

² CE, 9, juin 2004 ; 28 juillet 2004 ; 17 mars 2010.

³ Art L. 4433-8 du code général des collectivités territoriales (SAR) et art. L. 123-2 du code de l'urbanisme (SDRIF).

⁴ Article L. 123-18 du code de l'urbanisme pour le SDRIF, article L. 4424-15 du code général des collectivités territoriales pour le PADDUC, article L. 4433-10-8 du code général des collectivités territoriales pour les SAR.

2) Les évolutions des documents d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre de projets dans le cadre d'OIN ou d'ORCOD doivent se faire via les procédures de droit commun

En raison du temps long nécessaire à l'évolution des documents de planification et d'urbanisme, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère de la transition écologique estime qu'**une procédure de révision est susceptible d'aboutir en 3 à 6 ans, tandis qu'une procédure de modification peut être menée dans un délai de 2 à 4 ans**, plusieurs procédures spécifiques existent, en droit de l'urbanisme, pour accélérer l'adaptation des documents de planification et d'urbanisme en vue de la réalisation plus rapide de projets importants.

Il s'agit notamment :

- de la **déclaration de projet (DP)**, pour les projets reconnus d'intérêt général¹.

La DP peut être **déclarée par l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements**.

Dans ce cas :

- o **les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et plans locaux d'urbanisme (PLU(i)), ainsi que le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) peuvent être mis en compatibilité²**, sauf si la déclaration de projet, adoptée par l'État ou une collectivité de rang supérieur, a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT et, en l'absence de SCoT, du PLU(i) ;
- o en outre, **lorsque la DP est adoptée par l'État**, ce dernier peut aussi **mettre en compatibilité les documents régionaux de planification** ;
- des projets ayant fait l'objet d'une **déclaration d'utilité publique (DUP)** : les différents documents d'urbanisme peuvent également être mis en compatibilité.

La procédure de mise en compatibilité permet de s'affranchir de la concertation préalable prévue pour la révision du SCoT ou du PLU(i)³ ; elle ne nécessite pas non plus la consultation des personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme, remplacée par un simple examen conjoint entre ces dernières, la commune, l'EPCI ou l'établissement public porteur de SCoT concerné et l'État⁴. L'EPFIF a par exemple indiqué à la rapporteure que les mises en compatibilité des documents d'urbanisme

¹ Article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

² Articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 et L. 153-59 du code de l'urbanisme.

³ Article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

⁴ Article L. 143-44 et L. 153-43 du code de l'urbanisme.

requis dans le cadre des quatre ORCOD-IN franciliennes s'étaient toutes faites par le biais de DUP.

Dans les deux cas, **la mise en compatibilité des SCoT, PLU(i) et SDRIF ne peut intervenir que si l'enquête publique requise, concernant l'opération envisagée, a porté également sur les évolutions de documents d'urbanisme requises¹.**

Dans le cadre d'une DP, lorsque les adaptations requises portent sur un document régional de planification, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'État².

3) La procédure intégrée, un puissant outil de mise en compatibilité simultanée des documents de planification et d'urbanisme

La **procédure intégrée**, prévue à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme depuis 2013, permet la **mise en compatibilité simultanée des documents d'urbanisme et des documents de planification régionaux pertinents**. Son principal intérêt consiste en la possibilité de réaliser en parallèle, et non successivement la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ainsi que l'adaptation d'autres plans ou programmes de rang supérieur rendue nécessaire par le projet, y compris les documents régionaux de planification. Selon les services du ministère de la transition écologique, le recours à la procédure intégrée permet de **ramener le délai d'évolution** de l'ensemble des documents à modifier à **environ neuf mois**.

La procédure intégrée peut être **décidée soit par l'État ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents** pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou compétents pour autoriser ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction.

Contrairement à celle engagée avec une DP, **la mise en compatibilité** d'un document d'urbanisme en recourant à la procédure intégrée **peut porter atteinte à l'économie générale du PADD du SCoT ou du PLU(i)**. Comme pour la mise en compatibilité à la suite d'une DP, la mise en compatibilité des SCoT et PLU(i) ne peut intervenir que si l'enquête publique requise, concernant l'opération envisagée, a porté également sur les évolutions de documents d'urbanisme requises³.

¹ Articles L. 143-44 et L. 153-54, ainsi que L. 123-22 du code de l'urbanisme.

² Article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

³ Articles L. 143-44 et L. 153-54 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du SDRIF fait l'objet d'un examen conjoint de l'État et de la région d'Ile-de-France, des départements et des chambres consulaires, puis est soumis à enquête publique. Elle est approuvée par l'autorité administrative et, en cas de désaccord de la région, par décret en Conseil d'État¹.

En revanche, pour les SRADDET (et les autres documents régionaux de planification), l'État procède aux adaptations nécessaires sans pouvoir méconnaître « *les objectifs fixés par [le SRADDET] ni porter atteinte à l'intérêt culturel, historique ou écologique des zones concernées* ». Ces adaptations ne peuvent pas non plus « *modifier la vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet, mais seulement prévoir des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée à cette vocation* ». Les adaptations du SRADDET sont approuvées par arrêté préfectoral après enquête publique, puis avis de l'autorité compétente pour élaborer le SRADDET, rendu sous deux mois.

La **durée théorique minimale** de la procédure est de **six mois** en l'absence d'évaluation environnementale, et de **neuf mois lorsqu'une évaluation environnementale est nécessaire**.

La procédure intégrée, **initialement pensée pour accélérer la construction de logements**, dans un contexte de déficit structurel d'offre, a ensuite été étendue à l'immobilier d'entreprise, aux opérations de revitalisation du territoire et aux « grandes opérations d'urbanisme » (GOU).

C. La consultation du public par la voie d'une enquête publique est nécessaire tant la réalisation des projets situés dans le périmètre d'une OIN que pour l'évolution d'un plan ou programme ou d'un document de planification ou d'urbanisme rendue nécessaire par ces derniers

Aux termes de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, font notamment l'objet d'une **enquête publique tous les projets de travaux, ouvrages ou aménagements soumis à évaluation environnementale (1°)**, ainsi que **tout plan, schéma, programme ou autre documentation faisant l'objet d'une évaluation environnementale (2°)**.

Certains projets, plans ou programmes sont cependant soumis, de manière dérogatoire, à la **procédure dématérialisée de participation du public** prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. D'une durée de 30 jours, cette dernière ne nécessite ni commissaire enquêteur, ni commission d'enquête. Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les

¹ Article L. 123-23 du code de l'urbanisme.

plans, programmes et projets¹. Le public conserve la possibilité de demander communication du dossier sur support papier².

Cette procédure spécifique de participation du public **s'applique notamment déjà pour les projets de création d'unités touristiques nouvelles** soumis à autorisation³ ou les opérations nécessaires à la réalisation des infrastructures olympiques de Paris 2024⁴. La loi « 3DS » a également prévu qu'à titre expérimental, pour une durée de trois ans, pour tout plan, toute opération d'aménagement ou tout projet de construction situé dans les périmètres de l'OIN de Guyane, l'obligation de réaliser une enquête publique au titre du code de l'environnement soit remplacée par la procédure de participation du public par voie électronique⁵.

La procédure de participation par voie électronique peut également, de manière dérogatoire, être utilisée lors de procédures de mise en compatibilité de documents d'urbanisme et de planification régionale :

- **pour les infrastructures olympiques** précitées, pour la consultation unique nécessaire lorsqu'un document d'urbanisme ou de planification ou un plan ou projet doit être mis en compatibilité, par le biais de la procédure intégrée⁶ ;
- **pour les « projets industriels d'intérêt national majeur »** créés par la loi relative à l'industrie verte d'octobre 2023⁷, *via* la procédure *ad hoc* figurant désormais à l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme.

II. Le dispositif envisagé – Des outils d'accélération des projets dans le périmètre des OIN

A. Une extension à toutes les OIN bénéficiant d'une DUP de la possibilité de prise de possession anticipée

Le I de l'article crée dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique **un nouvel article L. 522-1-1 aux termes duquel la procédure de prise de possession anticipée serait possible, dans le cadre de toute OIN**, dès lors que l'utilité publique a été déclarée et que *« l'exécution des travaux de projets compris dans le périmètre de cette opération risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession »*.

¹ Article L. 123-19 du code de l'environnement.

² Article D. 123-46-2 du code de l'environnement.

³ Article L. 122-22 du code de l'urbanisme.

⁴ Article 9 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et Paralympiques de 2024.

⁵ Article 258 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

⁶ Article 12 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et Paralympiques de 2024.

⁷ Loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

Il s'agit d'une **disposition complémentaire à celle de l'article 11 du projet de loi**, qui vise à étendre à l'ensemble des ORCOD la possibilité de prise de possession anticipée actuellement permise dans le seul cadre des ORCOD-IN¹.

Les **modalités** retenues pour cette prise de possession anticipée sont **celles prévalant actuellement pour les grands travaux d'infrastructures et de transport d'énergie** (articles L. 522-1 à L. 522-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique), la prise de possession serait autorisée par décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'État, à la double condition que l'exécution des travaux projetés *« risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession »*, et, pour les immeubles bâtis à usage d'habitation, qu'un projet de plan de relogement ait été préalablement établi². Par cohérence, le III modifie également l'article L. 102-13 du code de l'urbanisme, qui fixe les dérogations au droit commun permises dans le cadre des OIN.

B. Une possibilité de simple consultation du public par voie électronique

Le II permet de **remplacer par une consultation électronique l'enquête publique prévue pour les projets situés dans le périmètre d'une OIN et conforme à ses objectifs, ainsi que pour l'évolution des plans et programmes nécessaires pour permettre la réalisation de tels projets, avec en outre la possibilité :**

- par accord commun entre les différentes autorités compétentes pour les organiser, de **mutualiser les différentes consultations susceptibles de porter sur un même projet** (le préfet, sur demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, demeurant compétent en dernier ressort, en cas d'absence d'accord) ;
- de **mutualiser également la consultation lorsqu'elle porte sur plusieurs projets situés dans le périmètre d'une OIN et répondant à ses objectifs.**

La **consultation commune du public** requise pour la mise en **compatibilité d'un document d'urbanisme ou d'un document régional de planification**, à la suite d'une DP ou grâce à la procédure intégrée (cf. ci-dessus) pourrait également se faire uniquement **par voie électronique**.

C. Un recours à la procédure intégrée pour faire évoluer les documents de planification régionaux, en cas d'OIN ou d'ORCOD

Le IV permet de **mobiliser la procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme pour faire évoluer les documents de planification régionaux, lorsque cette évolution est nécessaire à la prise**

¹ Cf. ci-dessus, article 11.

² 2^e alinéa de l'art. L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

en compte d'une OIN ou d'une ORCOD (que celle-ci soit également OIN ou non), ainsi que les documents de planification et d'urbanisme.

Enfin, pour ce qui concerne plus spécifiquement les **déclarations d'intérêt national des ORCOD**, le **V de l'article 14 élargit la consultation aux EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'opérations d'aménagement (et à la métropole de Lyon), ainsi qu'aux départements et régions** dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération, et précise que ces avis interviennent dans un délai de trois mois à compter de la saisine, faute de quoi le silence vaut accord. Il s'agit d'une **mise en cohérence avec les avis requis pour la déclaration d'intérêt national d'opérations autres que les ORCOD**, ainsi qu'en dispose l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

Cet article n'a fait l'objet d'aucune modification à l'Assemblée nationale.

IV. La position de la commission – Des clarifications rédactionnelles

La commission **souligne le lien pour le moins ténu entre le contenu de l'article et la lutte contre les copropriétés dégradées.**

Néanmoins, dans la mesure où les dispositions proposées permettent d'accélérer la mise en œuvre des projets conduits dans le cadre d'OIN, sans modifier la répartition des compétences, au sein de ces dernières, la commission a adopté **un unique amendement COM-53 de la rapporteure (identique à l'amendement COM-112 de la commission des lois)**, précisant que **la possibilité de prise de possession anticipée, autorisée par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État, ne pourrait être mise en œuvre qu'à titre exceptionnel.** Cette restriction apparaît déjà au premier alinéa de l'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour les grands travaux d'infrastructures qui bénéficient déjà de cette possibilité après autorisation par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État. Dans ce cadre, la jurisprudence du Conseil constitutionnel encadre la possibilité de mobiliser la prise de possession anticipée aux cas où « apparaissent des difficultés bien localisées susceptibles de retarder l'exécution des travaux et [où] la procédure normale est déjà largement avancée »¹. Il s'agit d'éviter que **la prise de possession anticipée devienne, dans les faits, la procédure de droit commun, même quand l'urgence, au regard de la réalisation des objectifs de l'OIN, ne le justifie pas.**

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

¹ *Décision n° 89-256 DC du 25 juillet 1989, Loi portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles.*

Article 14 bis

Prolongation et ajustement du régime dérogatoire relatif à la sortie de l'indivision successorale issu de la loi Letchimy du 27 décembre 2018

Cet article vise à prolonger jusqu'en 2038 le régime dérogatoire mis en place par la loi du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer. Il procède par ailleurs à certains ajustements visant à rendre plus effectifs les dispositifs permettant de sortir de l'indivision, notamment :

- la suppression de la possibilité pour un indivisaire omis de bonne foi de recevoir sa part en nature, pour ne conserver une compensation qu'en valeur ;
- l'application des articles 771 à 775 du code civil visant à obliger un héritier à accepter ou refuser (« opter ») la succession dans un délai de quatre mois aux successions ouvertes avant le 1^{er} janvier 2007 ;
- la réduction de 30 à 10 ans du délai pour l'application de la prescription acquisitive prévue à l'article 2272 du code civil.

La commission a adopté trois amendements identiques à l'initiative de sa rapporteure et de la rapporteure pour avis de la commission des lois, visant à faciliter l'atteinte du seuil de la moitié des indivisaires nécessaire au partage ou à la vente de biens immobiliers indivis, à appliquer le régime dérogatoire relatif à l'omission de bonne foi d'un héritier aux partages conventionnels, ainsi qu'à corriger une erreur matérielle de rédaction.

La commission a adopté cet article ainsi modifié.

I. La situation actuelle – Un dispositif prévu par la loi Letchimy du 27 décembre 2018 visant à favoriser les sorties d'indivision en outre-mer encore peu mobilisé

A. En outre-mer, un « désordre foncier » en matière d'indivision ancien et documenté

La problématique du foncier dégradé, qui est au cœur du présent projet de loi, rencontre de manière indirecte celle, en outre-mer, de la difficile sortie de l'indivision.

Les difficultés liées aux sorties de l'indivision en outre-mer sont anciennes et documentées. Elles ont fait notamment l'objet d'un **rapport en 2016 de la délégation sénatoriale aux outre-mer**¹, inspirant la loi

¹ Rapport d'information fait au nom de la délégation sénatoriale à l'outre-mer sur la sécurisation des droits fonciers dans les outre-mer, par M. Thani Mohamed Soilihi, rapporteur coordonnateur,

n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer (dite « **loi Letchimy** »).

Le rapport de la délégation sénatoriale aux outre-mer, cité par le rapport fait au nom de la commission des lois sur la proposition de loi Letchimy¹, soulignait que « *la Guadeloupe, la Martinique et Saint-Martin dans l'arc antillais, Mayotte et La Réunion dans l'océan Indien ainsi que la Polynésie française dans le Pacifique sont des territoires fortement impactés par l'indivision qui contribue au gel du foncier. Pour une bonne part, les situations d'indivision sont devenues inextricables, car résultant de dévolutions successorales non réglées et parfois même non ouvertes sur plusieurs générations. Ainsi, en Martinique, 26 % du foncier privé est géré en indivision et 14 % supplémentaires correspondent à des successions ouvertes. À Mayotte, le territoire de certaines communes se trouve presque intégralement en situation d'indivision : les 3/4 du village de Chiconi sont ainsi couverts par deux titres fonciers établis dans les années 1960. En Polynésie française, les nombreuses indivisions réunissent parfois des centaines d'indivisaires à la faveur de successions non liquidées depuis quatre à cinq générations et alimentent l'abondant contentieux des "affaires de terre" ».*

En conséquence, « *ces indivisions stérilisent une grande partie du foncier disponible sur des territoires insulaires où celui-ci est rare. L'activité économique, tout comme la politique d'équipement des collectivités [...] en sont entravées.* » Les auteurs de la proposition de loi précitée notaient en outre que cette situation conduisait à un « *délabrement du patrimoine immobilier, engendrant des conséquences sanitaires non négligeables (dengue, chikungunya...)* »².

B. Les dispositions spécifiques viennent adapter le droit commun à la situation spécifique des outre-mer

Face à ce constat, les quelques outils destinés à favoriser la sortie de l'indivision successorale, tels que le partage judiciaire prévu aux articles 840 et suivants du code civil ou encore la possibilité de vente d'immeubles par licitation, prévue à l'article 815-5-1 du même code, **ne permettaient pas de prendre la mesure du phénomène**. Aussi, **la loi Letchimy est venue adapter le droit commun applicable en outre-mer**, conformément aux dispositions de l'article 73 de la Constitution.

L'article 1^{er} de la loi du 27 décembre 2018 dispose que dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon, et

MM. Mathieu Darnaud et Robert Laufoaulu, rapporteurs, enregistré le 23 juin 2016, n° 721 (2015- 2016).

¹ Rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale sur la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, par M. Thani Mohamed Soilh.

² Exposé des motifs de la proposition de loi n° 475.

jusqu'au 31 décembre 2018, **pour toute succession ouverte depuis plus de dix ans, le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis peuvent procéder, devant le notaire de leur choix, à la vente ou au partage des biens immobiliers indivis situés sur le territoire desdites collectivités**, sauf si l'un des indivisaires se trouve dans une situation de faiblesse protégée par la loi. Il s'agit d'une dérogation au droit commun dans la mesure où l'article 815-3 du code civil prévoit le consentement de tous les indivisaires pour effectuer des actes ne relevant pas de l'exploitation normale des biens indivis, cette obligation étant assortie de certaines dérogations.

L'article 2 détaille les conditions d'application de l'article 1^{er}. Il dispose notamment que le notaire choisi pour établir l'acte de vente ou de partage dans les conditions prévues à l'article 1^{er} en **notifie le projet par acte extrajudiciaire à tous les indivisaires** et procède à sa publication dans un journal d'annonces légales au lieu de situation du bien, ainsi que par voie d'affichage et sur un site internet. Ce même article prévoit également les modalités d'opposition d'un ou plusieurs indivisaires au projet.

L'article 3 met en place une **exonération de droit de partage des immeubles concernés par les dispositions des articles 1^{er} et 2, qui s'élèvent normalement à 2,5 % de la valeur nette des biens concernés**¹. Cette disposition vise à encourager les sorties d'indivision. Pour ce faire, il crée un article 750 *bis* C au sein du CGI.

L'article 4 vise à **adapter le dispositif d'attribution préférentielle**, prévu au 1^o de l'article 831-2 du code civil, aux collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'aux collectivités de Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon.

L'article 5 vise à **empêcher la remise en cause, en écartant l'application de l'article 887-1 du code civil, d'un partage judiciaire transcrit ou exécuté, par un héritier omis**. Ce dernier ne peut demander à recevoir sa part, qu'en **nature ou en valeur**, sans annulation du partage.

L'article 6 dispose que dans chaque collectivité concernée, l'établissement public de coopération intercommunale nomme un référent chargé du recensement des propriétaires en indivision pouvant faire l'objet des procédures prévues aux articles 1 à 5.

En outre, à l'occasion du **comité interministériel des outre-mer (Ciom)**, le Gouvernement s'était par ailleurs engagé à ajuster les dispositions de la loi Letchimy, notamment en prolongeant l'application de la loi jusqu'en 2038 (mesure 59) et en ramenant de 30 ans à 10 ans le délai de prescription pour devenir propriétaire (mesure 61).

¹ Article 750 du code général des impôts, CGI.

II. Le dispositif adopté par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par un amendement au stade de la séance.

B. Au stade de la séance

Cet article a été créé par un amendement des rapporteurs, sous-amendé pour y inclure la collectivité de Saint-Pierre-et-Miquelon, et adopté au stade de la séance publique.

L'article 14 *bis* procède, en son II, à divers ajustements de la loi du 27 décembre 2018 :

- il prolonge, au 1^o, le dispositif dérogatoire mis en place par la loi, en substituant, en son article 1^{er}, **la date de 2038** à celle de 2028. En cohérence, l'article 14 *bis* modifie, en son I, la date d'extinction du dispositif prévu à l'article 750 *bis* C du CGI instaurant une exonération de droit de partage évoquée précédemment ;
- au 2^o, il modifie l'article 2 en **allégeant l'information des indivisaires à l'origine du projet** en prévoyant que ces derniers ne se voient pas notifier le projet par acte extrajudiciaire, mais simplement remettre en main propre contre récépissé le projet, partant du constat **qu'un tel formalisme ne s'impose pas à l'égard des porteurs du projet** ;
- au 3^o, il modifie l'article 5 en supprimant la **possibilité, pour l'héritier omis, de solliciter à recevoir sa part en nature**. Aussi, l'héritier omis ne pourrait recevoir sa part qu'en valeur, permettant notamment de **sécuriser une éventuelle vente auprès d'un acquéreur** ;
- au 4^o, il ajoute un article 7 permettant **d'étendre aux successions ouvertes avant le 1^{er} janvier 2027 et non encore partagées à cette date l'application des articles 771 à 775 du code civil, visant à contraindre un héritier à accepter ou non la succession (« opter »)**, à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de l'ouverture de celle-ci. La date de 2027 est une erreur de rédaction, **il s'agit en réalité de la date du 1^{er} janvier 2007** qui est visée au 4^o. À l'heure actuelle, ces articles ne sont applicables que depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, c'est-à-dire au 1^{er} janvier 2007¹, **excluant donc les successions ouvertes avant cette date** et non encore partagées. Pour ces dernières, le délai d'option est de 30 ans.

¹ Article 47 de la loi.

Enfin, l'article 14 *bis*, en son III :

- établit, au 1°, **le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière, à 10 ans**, en dérogation à l'article 2272 du code civil, qui prévoit deux cas de figure portant le délai à 30 ans ou bien à 10 ans. Il permet ainsi de **pallier l'absence de juste titre**, condition nécessaire à l'application du délai de 10 ans ;
- pose au 2°, par dérogation à l'article 2261 du code civil, **une présomption de possession non équivoque** par un indivisaire d'un immeuble dépendant d'une succession ouverte avant l'entrée en vigueur de la présente loi et non partagée à cette date y compris durant la période de possession antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi. En cela, il facilite la prescription acquisitive, dans la continuité du 1°.

III. La position de la commission – Des adaptations bienvenues pour renforcer l'effectivité de la loi du 27 octobre 2018

Les problématiques liées à l'indivision successorale, connues de longue date en outre-mer, contribuent à ralentir, voire à paralyser, la mobilisation d'un foncier parfois rare dans certains territoires. Aussi, **la prolongation et l'ajustement des dispositions prévues par la loi Lechtimy de 2018 paraissent nécessaires pour contribuer à résorber le désordre foncier résultat de certaines successions non réglées.**

À l'initiative de sa rapporteure et de la rapporteure pour avis de la commission des lois, la commission a adopté trois amendements identiques :

- les amendements identiques COM-32 et COM-108 visent à **faciliter l'atteinte du seuil de de la moitié des indivisaires prévu à l'article 1^{er} de la loi Letchimy** en permettant de recourir, de manière optionnelle, au **mécanisme de la notoriété** prévu aux articles 730-1 à 730-5 du code civil pour l'établissement de la qualité d'héritier dans le cadre du règlement successoral. Pour ce faire, ils insèrent un 1°A au sein du II du présent article 14 bis ;
- les amendements COM-33 et COM-109 portent sur le **partage judiciaire mentionné à l'article 5 relatif aux indivisaires omis à l'occasion d'un partage judiciaire** de la loi Letchimy. Selon les éléments transmis à la rapporteure par le conseil supérieur du notariat, le partage est en réalité, dans la majorité des cas, conventionnel. Dans un souci de sécurisation des opérations prévues par la loi Lechtimy, l'amendement vise à **inclure dans le dispositif de l'article 5, les partages conventionnels**, en supprimant le mot « judiciaire » accolé au mot « partage ». Pour cela, ils complètent le 3° du II de l'article 14 bis ;

- les amendements COM-34 et COM-110 corrigent une **erreur rédactionnelle** figurant à l’alinéa 9 de l’article 14 *bis*. Cet alinéa porte sur les **successions ouvertes avant le 1^{er} janvier 2007 et non le 1^{er} janvier 2027**.

La commission a adopté l’article ainsi modifié.

Article 14 ter

Déplafonnement de la part de la taxe spéciale d’équipement attribuée aux établissements publics fonciers (EPF) d’État consacrée au financement des ORCOD-IN

Cet article, introduit en séance à l’Assemblée nationale par amendement du Gouvernement, supprime le plafond de financement de l’action des EPF d’État dans le cadre des ORCOD-IN par la taxe spéciale d’équipement (TSE), actuellement fixé à 5 € par an et par habitant.

La commission a adopté l’article sans modification.

I. Le droit en vigueur – Le financement de l’action des EPF d’État dans les ORCOD-IN par la TSE est plafonné à 5 € par habitant

A. La TSE constitue la principale ressource financière des EPF

Les taxes spéciales d’équipement (TSE) constituent l’une des principales ressources financières des EPF, qu’ils soient d’État ou locaux. Les TSE sont des taxes additionnelles à la taxe d’habitation, à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, ainsi qu’à la contribution foncière des entreprises. Elles sont perçues au profit des EPF **afin de leur permettre de financer leurs acquisitions foncières et/ou immobilières**.

Le produit de la TSE est arrêté chaque année par le conseil d’administration de l’EPF concerné, dans la limite d’un plafond fixé à 20 € par habitant résidant sur le territoire relevant de sa compétence¹. Pour les EPF d’État, ce plafond se double d’un plafonnement du produit de TSE reversé à l’EPF, instauré chaque année en loi de finances. En pratique, **le montant de la TSE s’approche très rarement du plafond de 20 €** : selon un rapport de la commission des finances du Sénat, il était, en 2021, de 10,2 € par habitant pour la région Ile-de-France et de 4,8 € par habitant pour la

¹ Article 1607 bis et ter du Code général des impôts.

région Occitanie¹. Selon les données fournies par l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), il est aujourd'hui de 14,5 € par habitant pour l'Ile-de-France².

Les EPF sont également financés pour partie par les produits de cessions de terrains, des subventions et des emprunts.

B. La part des revenus de la TSE utilisable dans le cadre d'ORCOD-IN est plafonnée

En même temps qu'elle a créé les ORCOD et les ORCOD-IN, la loi ALUR³ de 2014 a prévu que l'État peut confier, par décret en Conseil d'État, à un EPF d'État, la conduite d'une ORCOD-IN, après avis de son conseil d'administration⁴ (article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme).

Parallèlement, elle a logiquement **prévu qu'une fraction de la TSE perçue par les EPF d'État** dotés de telles missions **pouvait être consacrée à la conduite d'ORCOD-IN, dans la limite de 5 € par personne et par habitant** résidant sur le territoire relevant de sa compétence.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Par amendement en séance, **le Gouvernement a supprimé la limite de 5 € par habitant** prévalant pour le financement par les EPF d'État de leurs actions dans le cadre des ORCOD-IN. Le plafond global de la TSE resterait inchangé, à 20 € par habitant.

III. La position de la commission

Le Gouvernement justifie le déplafonnement prévu par l'article par l'entrée en phase opérationnelle des 4 ORCOD-IN d'Ile-de-France (Grigny, Clichy-sous-Bois, Mantes-La-Jolie et Villepinte), impliquant une forte augmentation du budget dédié liée au versement des indemnités d'expropriation, mais également à la hausse générale des coûts liés à l'inflation et du coût de l'énergie, répondant ainsi à une **demande de l'EPFIF. L'unique autre EPF pilotant une ORCOD-IN, celui d'Occitanie⁵, ne serait, dans les faits, pas affecté** par ce déplafonnement, le montant de la TSE qu'il perçoit actuellement étant inférieur au plafond de 5 € que l'article supprime.

Pour financer ses interventions dans le cadre des ORCOD-IN franciliennes, l'EPFIF a indiqué à la rapporteure s'appuyer sur les recettes

¹ Rapport d'information n° 835 (2022-2023), fait par M. Jean-Baptiste Blanc au nom de la commission des finances du Sénat, déposé le 5 juillet 2023.

² Ventilés entre la TSE et, depuis la disparition de la taxe d'habitation, une compensation via une dotation budgétaire de l'État.

³ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

⁴ Article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme

⁵ ORCOD-IN du quartier « Pissevin », à Nîmes (cf. ci-dessus, article 14).

opérationnelles de ces dernières (recettes locatives, subventions et cessions), à hauteur de 15 M€ par an, ainsi que sur la TSE, à hauteur d'environ 60 M€ par an, compte tenu du plafonnement à 5 € par habitant. Or, le total des dépenses nécessaires, au cours des prochaines années, dans les quatre ORCOD concernées est évalué à environ 90 M€ /an.

L'EPFIF a porté à la connaissance de la rapporteure le fait que, si le déplafonnement prévu correspondait à **une augmentation significative du financement des ORCOD-IN**, la **baisse correspondante** qui serait répercutée sur les autres opérations menées par l'EPFIF (en vue du développement de l'offre de logements neufs diversifiés et du développement d'activités économiques notamment) serait **marginale**, le **budget total pour ces dernières étant évalué à environ 440 M€ par an**.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 15

Corrections d'erreurs rédactionnels dans l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

Cet article vise à corriger des erreurs matérielles.

La commission a adopté l'article sans modification.

I. La situation actuelle - L'ordonnance a procédé à une importante simplification

A. Les principaux objectifs de l'ordonnance du 16 septembre 2020

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 a été prise en application de l'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, qui habilitait le gouvernement à harmoniser et simplifier les polices des immeubles, locaux et installations pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

L'ordonnance apporte des simplifications importantes aux procédures en créant une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, en remplacement de plus d'une dizaine de procédures existantes relevant de plusieurs codes (santé publique, construction et habitation). Elle est codifiée aux articles L. 511-1 et suivants du CCH.

La procédure a été uniformisée qu'il s'agisse d'une procédure engagée par le préfet (pour ce qui relève de la santé des personnes), le maire ou le président de l'EPCI (pour ce qui relève de la sécurité des personnes).

L'ordonnance renforce la capacité des maires à intervenir dans des délais brefs en permettant le recouvrement des frais liés à l'exécution d'office des mesures, mais également en faisant bénéficier les occupants d'un régime de protection adapté.

Enfin, l'ordonnance permet de favoriser l'organisation, au niveau intercommunal, des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne par deux voies : en facilitant le transfert des pouvoirs du maire au président d'EPCI, lorsqu'il résulte d'une volonté locale exprimée, et en assouplissant les conditions de délégation des pouvoirs du préfet au président d'EPCI.

B. Des erreurs matérielles à corriger

Lors de la rédaction de l'ordonnance, des erreurs de rédaction ont été faites dans cinq articles, les L. 511-2, L. 511-17, L. 511-22, L. 551-1 du CCH et 434-41 du code pénal.

• À l'article L. 511-2 du CCH - Champ de la police de la sécurité et de la salubrité

L'article L. 511-2 définit l'objet de la police de la sécurité et les différents faits générateurs auxquels elle doit remédier afin d'assurer la sécurité des occupants **ou** des tiers.

Mais le premier d'entre eux, « les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires », mentionne « la sécurité des occupants **et** des tiers » là où la rédaction des autres faits générateurs a bien maintenu le « ou ».

• À l'article L. 511-17 du CCH - Recouvrement des frais d'expertise avancés par les maires

Dans le cadre de la procédure, les maires peuvent recourir à un expert ce qui entraîne des frais qui doivent pouvoir être recouverts sur le contrevenant.

Mais cette possibilité qui est inscrite à l'article R. 511-9 du CCH ne figure pas dans la partie législative du code, ce qui entraîne une insécurité juridique.

• À l'article L. 511-22 du CCH - Infractions pénales encourues

L'article prévoit notamment une peine de prison d'un an et d'une amende de 50 000 euros en cas de refus délibéré sans motif légitime d'exécuter les mesures prescrites.

Ce faisant, l'ordonnance a omis deux infractions spécifiques qui existaient par le passé en cas de non-respect d'un arrêté prescrivant la

cession de la mise à disposition de locaux impropres à l'habitation ou l'interdiction d'habiter ces mêmes locaux, qui étaient punies de trois ans de prison et 100 000 euros d'amende.

• **À l'article L. 551-1 du CCH - Diligences incombant aux notaires lors d'une vente pour le respect de l'interdiction d'achat d'un bien immobilier**

La loi stipule que les notaires doivent vérifier si l'acquéreur fait l'objet d'une interdiction, notamment en raison d'une condamnation comme marchand de sommeil. Cette interdiction résulte du IV de l'article 511-22 du CCH.

Or, il y a une erreur de renvoi dans cet article entre le « III » et le « IV ».

• **À l'article 434-41 du code pénal - Peines applicables en cas de violation de l'interdiction d'achat d'un bien immobilier**

Enfin, l'article 434-41 du code pénal prévoit des peines de deux ans de prison et 30 000 euros d'amende en cas de violation de l'interdiction d'acheter un bien immobilier déjà évoquée.

Or, là aussi, la même erreur de renvoi est à déplorer.

II. Le dispositif envisagé - Corrections d'erreurs matérielles

L'article 15 propose de corriger l'ensemble de ces erreurs matérielles.

À l'article L. 511-2, il rétablit le champ souhaité de la police de la sécurité qui s'applique alternativement aux habitants ou aux tiers.

À l'article L. 511-17, l'article 15 fait mention du recouvrement des frais d'expertise dans la loi et le sécurise juridiquement.

À l'article L. 511-22, les deux infractions spécifiques de non-respect d'un arrêté d'interdiction de mise à disposition ou d'utilisation de locaux impropres à l'habitation sont réintroduites et pourront donc de nouveau être punies plus lourdement.

Enfin, aux articles L. 551-1 du CCH et 434-41 du code pénal, l'article corrige le renvoi fautif permettant la bonne application de la peine.

III. Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

L'article a été adopté sans modification.

B. Au stade de la séance publique

L'Assemblée nationale a adopté un amendement du gouvernement apportant des corrections supplémentaires.

Le gouvernement a relevé que l'article 2 de l'ordonnance avait omis de changer la terminologie de la nouvelle police à l'article L. 521-2 du CCH.

Il a donc proposé de supprimer la référence aux anciennes dénominations « arrêté d'insalubrité » et « arrêté de péril » pour leur substituer les nouvelles dénominations « arrêté de traitement de l'insalubrité » et « arrêté de mise en sécurité ».

L'amendement a donc inséré six alinéas après l'article 4 afin de procéder à cette substitution terminologique au sein de l'article visé.

IV. La position de la commission - Adoption sans modification

De telles corrections sont bien évidemment nécessaires.

La commission a adopté l'article sans modification.

Article 15 bis

Saisine facultative de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques concernant les arrêtés préfectoraux relatifs au traitement de l'insalubrité en outre-mer

Cet article vise à aligner le droit applicable en outre-mer à celui applicable en hexagone concernant la saisine facultative de la commission départementale compétente en matière d'environnement de risques sanitaires et technologiques (CODERST), pour les arrêtés préfectoraux relatifs au traitement de l'insalubrité.

La commission a adopté un amendement rédactionnel à l'initiative de sa rapporteure.

La commission a adopté cet article ainsi modifié.

I. La situation actuelle – La saisine de la CODERST est facultative pour les arrêtés préfectoraux relatifs au traitement de l’insalubrité en hexagone mais pas en outre-mer

A. En hexagone, une saisine facultative depuis le 1^{er} janvier 2021

La commission départementale¹ compétente en matière d’environnement, de risques sanitaires et technologiques définie aux articles L. 1416-1 et R. 1416-1 à R. 1416-6 du code de la santé publique, **peut être consultée par le préfet lorsqu’il prend un arrêté d’insalubrité².**

Antérieurement au 1^{er} janvier 2021, la saisine du CODERST était obligatoire. L’arrêté d’insalubrité intervenait après avis du CODERST, qui se prononçait à partir du rapport d’insalubrité établi par l’ARS ou le SCHS.

Le rapport d’octobre 2019 du député Guillaume Vuilletet, relatif aux polices de l’habitat indigne³, a permis d’engager un mouvement de simplification et d’harmonisation des nombreuses polices administratives spéciales intervenant dans le champ de la lutte contre l’habitat indigne. L’article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») a habilité le Gouvernement à procéder à ces simplifications par ordonnance.

L’ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l’harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations vise à :

- harmoniser et de simplifier les polices administratives ;
- répondre plus efficacement à l’urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d’urgence, et en articulant cette police générale avec les polices spéciales de lutte contre l’habitat indigne ;
- favoriser l’organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l’habitat indigne.

¹ La partie législative du code de la santé fait référence à « la commission départementale compétente en matière d’environnement, de risques sanitaires et technologiques » là où la partie réglementaire fait référence au « conseil départemental de l’environnement et des risques sanitaires et technologiques ».

² Elle est « également chargé d’émettre un avis, dans les cas et selon les modalités prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sur les projets d’actes réglementaires et individuels en matière d’installations classées, de déchets, de protection de la qualité de l’air et de l’atmosphère, de police de l’eau et des milieux aquatiques, de polices administratives spéciales liées à l’eau, d’eaux destinées à la consommation humaine et d’eaux minérales naturelles, de piscines et de baignades, de risques sanitaires liés à l’habitat et de lutte contre les moustiques » (article R. 1416-1 du code de la santé publique).

³ « Simplifier les polices de l’habitat indigne – Promouvoir l’habitabilité durable pour tous », Guillaume Vuilletet, octobre 2019

Le 7^o de son article 3 modifie l'article L. 1413-1 relatif à la CODERST. Cette dernière peut désormais être consultée par le représentant de l'État dans le département lorsqu'il prend un arrêté en application du 4^o de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation¹, relatif à la police de l'insalubrité.

Conformément à l'article 19, les dispositions de l'ordonnance sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2021 et n'ont été applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

En séance publique à l'Assemblée nationale, le rapporteur Guillaume Vuilletet a souligné que la **difficulté à réunir la CODERST était une source de lenteur dans le traitement des situations d'insalubrité, ce qui a motivé la décision de rendre sa saisine facultative en hexagone.**

B. En outre-mer la saisine de la CODERST demeure obligatoire

La loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer (dite « loi Letchimy »), vise à mettre en œuvre certaines recommandations du rapport du député Serge Letchimy de 2009² en matière de lutte contre l'habitat indigne et informel. Elle vise notamment à **adapter les outils de police de l'insalubrité à l'habitat informel existant en outre-mer**³.

Les arrêtés que le préfet est habilité à prendre aux articles 9 et 10 doivent intervenir après l'avis de la CODERST.

L'article 9 permet au préfet d'instituer par arrêté des périmètres d'insalubrité dans les secteurs d'habitat informel faisant l'objet d'un projet global d'aménagement et d'assainissement. À l'intérieur de ce périmètre, il peut notamment ordonner la démolition et interdire l'habitation de locaux et d'installation qu'il désigne. Il peut également décider, au sein de la zone, de conserver ou d'améliorer des locaux pouvant l'être.

L'article 10 permet au préfet de prendre des arrêtés d'insalubrité, lorsque l'état de locaux à usage d'habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins. Il peut mettre en demeure de faire cesser le danger et ordonner la démolition de locaux dont les travaux de réparations apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.

Contrairement à l'hexagone, et alors même que les problématiques d'habitat insalubre sont prégnantes en outre-mer, **la saisine de la CODERST demeure obligatoire.**

¹ Cet article est relatif à la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, et décline les situations dans lesquelles elle s'exerce.

² « L'habitat insalubre et indigne dans les départements d'outre-mer et régions d'outre-mer : un défi à relever ».

³ Voir le commentaire de l'article 3 ter.

II. Le dispositif adopté par l'Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

Cet article a été créé par deux amendements identiques adoptés au stade de la séance.

B. Au stade de la séance

Cet article a été adopté par deux amendements identiques des rapporteurs et du Gouvernement. Il modifie les articles 9 et 10 de la loi du 23 juin 2011 susmentionnée. Plus précisément, il procède aux ajustements suivants :

- il modifie la rédaction du premier alinéa du II de l'article 9 de manière à **rendre la saisine de la CODERST facultative**. En conséquence, il supprime le troisième alinéa relatif aux modalités d'information du propriétaire du terrain concerné par la saisine, pour le réinjecter directement au sein du premier alinéa, en cas de saisine de la CODERST ;
- dans le même esprit, il modifie la rédaction du premier alinéa du II de l'article 10 de manière à rendre la saisine de la CODERST également facultative ;
- enfin, il complète le premier alinéa de l'article L. 1416-1 du code de la santé publique, relatif à la CODERST et aux situations permettant sa saisine, pour y inclure un renvoi aux situations figurant aux articles 9 et 10 de la loi du 23 juin 2011 ainsi modifiés.

III. La position de la commission – Adoption sans modification

La nécessité de faciliter en hexagone comme en outre-mer la lutte contre l'habitat indigne est partagée par la commission des affaires économiques. Cette mesure de simplification, déjà en vigueur en hexagone, est donc bienvenue.

À l'initiative de sa rapporteure, la commission a adopté un amendement COM-35 de précision rédactionnelle.

La commission a adopté l'article ainsi modifié.

Article 16

Correction d'erreurs rédactionnelles dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Cet article vise à corriger des erreurs rédactionnelles dans la loi du 10 juillet 1965 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La commission a adopté cet article sans modification.

I. La situation actuelle - Des erreurs de rédaction et de coordination figurant dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis régit le fonctionnement et l'organisation des copropriétés. Loi fondatrice, elle a connu au fil des décennies de nombreuses évolutions.

Aussi, certains articles comportent des erreurs terminologiques ou de renvoi :

- à l'article 18-2, relatif aux règles applicables en cas de changement de syndic, la référence, au premier alinéa, à l'alinéa 11 du I de l'article 18 est erronée ;
- à l'article 20, relatif à l'obligation faite aux copropriétaires cédant d'attester de l'apurement de toute dette à l'égard du syndicat de copropriété, au dernier alinéa du I, la terminologie « privilège mentionnée » n'est pas en accord avec terminologie figurant à l'article 2402 du code civil, à laquelle il renvoie indirectement, par l'intermédiaire d'un premier renvoi à l'article 19-1 ;
- à l'article 26-7, relatif au mécanisme de cautionnement solidaire du syndicat des copropriétaires souscrivant un emprunt collectif, une erreur de terminologie similaire à celle mentionnée à l'article 20 figure à la seconde phrase du dernier alinéa, ainsi qu'une erreur de référence, à la fin de ce même alinéa ;

Enfin, à l'article L. 132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoit que lorsqu'une déclaration d'utilité publique prévoit le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'acte prononçant la cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire, la référence à l'article L. 122-7 du même code est erronée, puisque renvoyant à des opérations intéressant plusieurs personnes publiques, et non à des opérations relatives à des immeubles soumis au régime de la copropriété.

II. Le dispositif envisagé – Corrections d’erreurs matérielles

L’article 16 procède aux corrections de renvoi et aux ajustements terminologiques. Concernant la loi du 10 juillet 1965 :

- à la deuxième phrase du premier alinéa de l’article 18-2, la référence à l’ « alinéa 11 » est remplacée par celle « avant-dernier alinéa », ce qui permet de rétablir la cohérence avec l’article 18, auquel il renvoie ;
- au dernier alinéa du I de l’article 20, la terminologie « privilège » est remplacée par « hypothèse légale », conformément à celle employée à l’article 2402 du code civil ;
- à la seconde phrase du dernier alinéa de l’article 26-7, la terminologie « hypothèse légale » est là aussi substituée à « privilège » et la référence « 1 bis » est supprimée au profit de la référence « 3° », rétablissant la cohérence avec l’article 2402 du code civil, auquel il renvoie.

Enfin, à l’article L. 132-2 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, la référence à l’article L. 122-7 du même code, erronée, est remplacée par la référence à l’article L. 122-6.

III. Les modifications adoptées par l’Assemblée nationale

A. Au stade de la commission

L’article a été adopté sans modification.

B. Au stade de la séance

L’article a été adopté sans modification.

IV. La position de la commission – Adoption sans modification

La commission a adopté l’article sans modification.

Article 17

Ratification de douze ordonnances

Cet article vise à ratifier douze ordonnances relatives au logement et à l'urbanisme.

La commission a adopté l'article sans modification

I. La situation actuelle - Douze ordonnances relatives au logement et à l'urbanisme

Les douze ordonnances visées par l'article 17 du projet de loi sont :

- l'ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété,

- l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 relative à la partie législative du livre VIII du code de la construction et de l'habitation qui est relative aux aides personnelles au logement,

- l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis,

- l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété,

- l'ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale,

- l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations,

- l'ordonnance n° 2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale,

- l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021 portant prorogation de certaines dispositions de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété,

- l'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte,

- l'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction,

- l'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité,

- l'ordonnance n° 2023-660 du 26 juillet 2023 portant diverses adaptations et dérogations temporaires en matière de commande publique nécessaires à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des équipements publics et des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023.

A. Ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente HLM

Cette ordonnance a été prise en application de l'article 88 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN.

L'ordonnance permet, à l'occasion de la vente par un organisme HLM à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble, de différer le transfert de la propriété de la quote-part correspondante des parties communes à l'acquéreur, à l'issue d'une période qui ne peut excéder dix ans à compter de la vente conclue selon ce nouveau régime du premier lot de l'immeuble. La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est alors applicable qu'à l'issue de ce délai.

Ce dispositif facultatif est destiné à favoriser l'accession sociale à la propriété. Il doit permettre une transition progressive vers le statut de copropriétaire pour l'acquéreur en allégeant ses charges financières. Durant cette transition, l'organisme HLM reste également seul gestionnaire des parties communes garantissant son entretien et le financement des gros travaux de l'immeuble.

Ce régime transitoire s'applique aux propriétaires successifs tout au long de sa durée.

B. Ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 relative à la partie législative du code de la construction et de l'habitation

Cette ordonnance a été prise en application de l'article 117 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite LEC, complétée par l'article 105 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN.

Elle a pour objet de codifier la partie législative du livre VIII du code de la construction et de l'habitation, soit l'ensemble des dispositions relatives aux aides au logement.

Elle les rassemble dans ce seul code alors qu'elles étaient jusque-là dispersées dans plusieurs textes.

Cette codification a été réalisée à droit constant, sans modification du barème de calcul des aides et procède à l'harmonisation entre les trois

aides au logement. Elle a notamment procédé au regroupement des textes relatifs à Mayotte et a organisé l'ouverture des droits à Saint-Pierre-et-Miquelon.

C. Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 réformant le droit de la copropriété

Cette ordonnance a été prise en application de l'article 215 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Elle porte réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et adapte les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination ou de la taille de la copropriété.

Elle vise à clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires, ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

L'ordonnance assouplit les règles de gestion selon les caractéristiques de certains immeubles. Les immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation peuvent désormais sortir de ce dispositif impératif, tandis que les petites copropriétés ou les copropriétés n'ayant que deux copropriétaires disposent de voies simplifiées.

Plusieurs mesures doivent favoriser la prise de décision : la participation aux assemblées générales par correspondance est améliorée, un deuxième vote est facilité par la généralisation du mécanisme dit de la « passerelle », lorsqu'une décision n'a pas recueilli la majorité requise mais qu'une proportion non négligeable des copropriétaires y était favorable. Elle doit permettre de pallier l'absentéisme des copropriétaires.

L'ordonnance offre également de nouveaux moyens d'action aux copropriétaires, notamment en facilitant la réalisation de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite en parties communes aux frais exclusifs d'un copropriétaire, ou en permettant à tout copropriétaire de solliciter la tenue d'une assemblée générale, à ses frais, pour délibérer de questions le concernant.

D. Ordonnances de la crise sanitaire

1) N° 2020-304 du 25 mars 2020 relative aux contrats de syndicats de copropriété et la prorogation de certaines de ses dispositions par l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 faisait partie des vingt-cinq ordonnances prises en application de la loi d'urgence n° 2020-290 du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Elle visait spécifiquement l'adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux

contrats de syndic de copropriété. Elle prévoyait notamment le renouvellement des contrats de syndic de copropriété qui expiraient ou avaient expiré depuis le 12 mars 2020, les assemblées générales étant dans l'impossibilité de se réunir.

L'ordonnance du 10 février 2021, prise en application de l'article 10 de la loi du 14 novembre 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire, a prolongé certaines dérogations du 1^{er} avril 2021 jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Il s'agit de la possibilité :

- pour le syndic, de prévoir que les copropriétaires ne participent pas physiquement à l'assemblée générale et peuvent notamment voter par correspondance ;

- pour un mandataire, sous certaines conditions, de recevoir plus de trois délégations de vote lors d'une assemblée générale de copropriété ;

- pour le syndic, de décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique.

2) N° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale

Cette ordonnance a été prise en application de la loi d'urgence du 23 mars 2020. Elle a prolongé la trêve hivernale jusqu'au 31 mai 2020.

Pour mémoire, en application de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, les mesures d'expulsion locatives sont suspendues et la fourniture d'électricité, de gaz ou de chauffage est maintenue durant la période allant du 1^{er} novembre au 31 mars, dite de « trêve hivernale ».

3) N° 2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale

Prise en application de la loi du 14 novembre 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire, l'ordonnance a reporté au 31 mai 2021, au lieu du 31 mars, la fin de la trêve hivernale.

E. Ordonnance n° 2020-1114 du 16 septembre 2020 relative à la simplification des polices des immeubles

Cette ordonnance a été prise en application de l'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, qui habilitait le gouvernement à harmoniser et simplifier les polices des immeubles, locaux et installations pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

L'ordonnance apporte des simplifications importantes aux procédures en créant une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, en remplacement de plus d'une dizaine de procédures existantes relevant de plusieurs codes (santé publique, construction et habitation).

Le déroulement procédural est par ailleurs uniformisé qu'il s'agisse d'une procédure engagée par le préfet (pour ce qui relève de la santé des personnes), le maire ou le président de l'EPCI (pour ce qui relève de la sécurité des personnes).

L'ordonnance renforce la capacité des maires à intervenir dans des délais brefs en permettant le recouvrement des frais liés à l'exécution d'office des mesures, mais également en faisant bénéficier les occupants d'un régime de protection adapté.

Enfin, l'ordonnance permet de favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne par deux voies : en facilitant le transfert des pouvoirs du maire au président d'EPCI, lorsqu'il résulte d'une volonté locale exprimée, et en assouplissant les conditions de délégation des pouvoirs du préfet au président d'EPCI.

F. Ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative au recul du trait de côte

Cette ordonnance a été prise en application de l'article 248 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

L'ordonnance crée un nouveau type de bail réel, le bail réel d'adaptation à l'érosion côtière, qui peut être conclu entre un bailleur public et un preneur sur des ouvrages et bâtiments, situés dans les zones exposées au recul du trait de côte, pour une durée comprise entre 12 et 99 ans, permettant la poursuite de certaines activités, liées au tourisme ou à l'économie du littoral par exemple.

Cet outil comprend un mécanisme de résiliation anticipée, en fonction de l'évolution de l'érosion. Afin de prendre en compte les conditions d'acquisition du bien et de pouvoir financer les opérations de renaturation à terme, le preneur s'acquitte d'un prix à la signature du bail et d'une redevance pendant sa durée.

En outre, pour sécuriser et encadrer les conditions dans lesquelles la puissance publique pourra acquérir les biens exposés au recul du trait de côte, l'ordonnance définit une méthode d'évaluation de la valeur de ces biens à privilégier, à horizon de 30 ans. En l'absence de références locales pertinentes, une décote proportionnelle à la durée de vie résiduelle prévisible peut être appliquée à la valeur d'un bien similaire, estimée hors zone d'exposition au recul du trait de côte.

Enfin, l'ordonnance ouvre la possibilité de déroger à certaines dispositions de la loi littoral, notamment l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante, lorsque ces dispositions empêchent la mise en œuvre d'une opération de relocalisation de biens ou d'activités menacés dans des espaces moins soumis au recul du trait de côte.

Ces dérogations ne peuvent intervenir que dans le cadre d'un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) ayant pour objet la recomposition du territoire d'une commune exposée. Ces contrats de PPA sont déjà expérimentés sur trois territoires pilotes (Lacanau, Gouville-sur-Mer, et Saint-Jean-de-Luz).

G. Ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 renforçant le contrôle des règles de construction

Cette ordonnance a été prise en application de l'article 173 de la loi dite « Climat et résilience », portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui avait habilité le gouvernement à renforcer le contrôle des règles de construction en modifiant la partie législative du code de la construction et de l'habitation sur ce sujet.

L'ordonnance complète et renforce le régime de police administrative sur le contrôle des règles de construction en veillant à sa cohérence avec le régime de police judiciaire.

L'ordonnance fait en outre évoluer la liste exigée des attestations de respect des règles de construction demandées lors des constructions neuves. Les risques liés à la construction sur terrain argileux (dit « retrait-gonflement des argiles ») font l'objet d'une nouvelle attestation à l'achèvement des travaux au regard des enjeux très importants liés à cette problématique.

Par souci de simplification, l'attestation portant sur la réalisation de l'étude des solutions d'approvisionnement en énergie ne sera plus demandée.

Dans ce même but, l'ordonnance crée une plateforme numérique qui permettra de renforcer l'accompagnement des acteurs pour une meilleure prise en compte de la réglementation.

H. Ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité

Cette ordonnance a été prise en application de l'article 106 de la loi du 21 février 2022, dite 3DS, soit relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification.

L'ordonnance crée le bail réel solidaire d'activité (BRSA) à l'exemple du bail réel solidaire (BRS) qui est confié aux organismes de foncier solidaire (OFS).

Ces OFS ont pour objectif de créer des logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables grâce à la dissociation de la propriété foncière et de la propriété bâtie et à l'encadrement des prix de cession, à travers le bail réel solidaire (BRS) conclu avec un ménage sous conditions de ressources. Il doit en résulter une offre de logements en accession sociale pérenne.

L'intérêt suscité par ce dispositif a conduit à permettre aux OFS de procéder à ce type d'opération, à titre subsidiaire, sur des locaux d'activités afin de créer de la mixité d'activité au sein de leurs opérations et de favoriser l'installation de certaines entreprises ou activités, notamment dans les secteurs à revitaliser.

Le BRSA reprend les caractéristiques principales du BRS. Grâce à cet outil, les OFS pourront céder des locaux d'activité à des microentreprises (moins de dix salariés et moins de deux millions d'euros de chiffres d'affaires) dans des conditions économiques durablement maîtrisées.

Le BRSA pourra également bénéficier aux établissements publics et entreprises publiques locales, constituées à l'initiative des collectivités, notamment dans le cadre de leur intervention en matière de revitalisation commerciale et artisanale, qui serviront d'intermédiaires entre l'OFS et les petites entreprises.

I. Ordonnance n° 2023-660 du 26 juillet 2023 facilitant la reconstruction après les émeutes de l'été 2023

Suite aux émeutes urbaines et à l'initiative prise par notre collègue Sophie Primas de proposer via une proposition de loi des mesures d'exceptions pour faciliter les reconstructions après les émeutes s'étant déroulées du 27 juin au 5 juillet, le gouvernement a présenté un texte qui est devenue la loi du 25 juillet 2023.

En application de la loi, la présente ordonnance autorise les acheteurs publics à déroger aux règles normales de passation des marchés en recourant à une procédure négociée, sans publication préalable d'un avis d'appel à la concurrence, mais avec une mise en concurrence pour tous les marchés de travaux nécessaires à la reconstruction ou à la réfection des équipements publics et des bâtiments endommagés et répondant à un besoin inférieur à 1,5 million d'euros hors taxes.

Les acheteurs pourront également, sans justification et sans limitation de montant, déroger au principe général d'allotissement des prestations nécessaires à ces reconstructions ou à ces réfections.

L'ordonnance crée temporairement un nouveau cas de recours au marché de conception-réalisation sans condition, afin de permettre aux maîtres d'ouvrage de passer un seul marché public, quel que soit le montant estimé des travaux, confiant une mission globale portant à la fois sur

l'établissement des études et l'exécution des travaux nécessaires à la reconstruction ou à la réfection des équipements et bâtiments dégradés.

Ces simplifications sont ouvertes pendant un délai de neuf mois à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, donc jusqu'au 25 avril 2024.

II. Le dispositif envisagé - Ratification des douze ordonnances

L'article 17 permet la ratification des douze ordonnances mentionnées et relatives au logement et à l'urbanisme.

III. L'examen par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification en commission puis en séance publique.

IV. La position de la commission - Description brève

Le Sénat souhaite que les ordonnances soient formellement ratifiées et ne restent pas à l'état du stade du projet de loi de ratification, comme c'était le plus souvent le cas précédemment.

La commission a donc approuvé cette « ratification balai », même si plusieurs d'entre elles sont anciennes et s'appliquent depuis près de cinq ans.

La commission a adopté l'article sans modification.

TRAVAUX EN COMMISSION

**Audition de M. Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis,
et Michèle Lutz, maire de Mulhouse
sur le rapport relatif aux outils d'habitat et d'urbanisme
à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne
(Mercredi 13 décembre 2023)**

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Madame le maire, monsieur le maire, mes chers collègues, nous accueillons ce matin, Mme Michèle Lutz, maire de Mulhouse, et M. Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, tous les deux auteurs d'un rapport remis au ministre du logement, le 23 octobre 2023, et portant sur les outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou à améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et le traitement des copropriétés dégradées.

Avant de vous laisser la parole pour présenter votre travail, je voudrais au préalable en rappeler le cadre.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) estime qu'il y aurait 9 millions de logements dans des copropriétés fragilisées. Vous-mêmes évaluez le nombre des logements indignes à 400 000 et à un million celui de leurs habitants. C'est dire l'importance du sujet et des mesures aussi bien préventives que correctives à prendre.

Depuis le lancement du plan initiative copropriétés (PIC) et le vote de la loi Elan en 2018, beaucoup a été fait.

Le plan initiatives copropriétés prévoit 3 milliards d'investissement sur dix ans pour traiter 1 117 copropriétés identifiées, dont 20 % environ sur dix-sept sites en « suivi national ».

De son côté la loi Elan a permis de réformer les polices. Vous vous souviendrez sans doute du rapport de notre commission autour de la proposition de loi de notre collègue Bruno Gilles suite au drame de la rue d'Aubagne à Marseille. Je vous remets ce rapport, même s'il commence à dater et ne traite pas le spectre des sujets que vous avez vous-mêmes abordés. Cela s'est concrètement traduit par une augmentation de 30 % du nombre d'arrêts d'insalubrité (3 600 en 2022) et une centaine de condamnations par an de marchands de sommeil.

Dans nos territoires, nous savons que le renouvellement de certains quartiers bute sur le problème de l'habitat privé dégradé dans lequel il est beaucoup plus difficile d'intervenir parce que sa propriété est émiettée, qu'il n'existe pas les organes de gestion et de décision idoines et que le droit de la propriété ou de la copropriété peut servir de paravent à des marchands de sommeil, à des trafiquants ou à des gestionnaires véreux.

C'est dans ce contexte qu'Olivier Klein, ancien ministre du logement et surtout maire de Clichy-sous-Bois, vous avait demandé de réfléchir aux nouveaux outils à mobiliser pour sortir des impasses ou blocages actuels. Traiter une copropriété peut prendre une vingtaine d'années !

Parallèlement, le Gouvernement a préparé un projet de loi, qu'il a d'ailleurs tenté de faire passer par ordonnance cet été. Ceci avait suscité l'émoi du Sénat, dans le cadre du projet de loi sur la reconstruction en urgence des bâtiments et des édifices endommagés ou détruits suite aux émeutes de l'été.

Nous avons indiqué au Gouvernement que nous ne voterions pas ce projet si l'article 4 était maintenu dans ce véhicule législatif, considérant que traiter la question de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées était un sujet bien trop important et lourd pour être mis dans un projet de loi d'urgence. Le Gouvernement en a pris acte et a retiré l'article 4.

C'est une bonne chose car, aujourd'hui, un projet de loi a été soumis au Conseil d'État. On en sait un peu plus depuis hier sur le calendrier et sur l'intitulé exact de ce projet de loi relatif à l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, qui sera examiné à partir du 22 janvier à l'Assemblée nationale.

C'est elle qui sera saisie en premier sur ce projet de loi. On peut donc penser, à l'issue de l'examen du projet de loi par l'Assemblée nationale, que le Sénat soit saisi d'un texte qui relèvera au fond de notre commission.

Nous allons donc pouvoir l'enrichir, comme nous essayons toujours de le faire, l'amender dans le sens même de l'intitulé c'est-à-dire l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé.

Nous voulons également améliorer ce texte à partir de l'expérience de nos territoires. C'est pourquoi vos témoignages nous seront particulièrement précieux. Vous êtes en effet l'un comme l'autre, en tant que maires, engagés depuis longtemps sur ces sujets. Vos communes n'ont pas les mêmes problématiques ni la même configuration. Il est donc extrêmement important que vous puissiez nous dire comment vous avez travaillé, ce que vous avez proposé à travers votre rapport et si, aujourd'hui, vous êtes satisfaits des propositions qui ont été intégrées dans ce projet de loi, d'autres pouvant l'être dans le cadre de la discussion parlementaire et à partir de votre expérience et de celle des maires du réseau des villes contre l'habitat indigne que vous avez créé.

Je crois que la force et l'intérêt de votre travail reposent sur le pragmatisme et le souci de l'efficacité. J'ai bien compris que votre ligne de conduite se nourrit de votre expérience du terrain, de vos difficultés et des obstacles que vous rencontrez encore. Les résultats que vous obtenez sont directement puisés dans le vif de votre action municipale.

Nous organiserons très rapidement une consultation des élus qui permettra de continuer à enrichir nos travaux *via* la plateforme mise en place par le Président Larcher, que nous utilisons de plus en plus souvent pour nous appuyer sur des témoignages concrets et pratique à l'échelle du territoire national.

Nous avons pensé que, sur ce véhicule législatif, nous pouvions utiliser cette plateforme pour recueillir les avis, les témoignages et les propositions des élus directement concernés par ces sujets en vue de l'examen du projet de loi.

Mes chers collègues, je vous invite enfin à noter que nous pourrions poursuivre l'échange de ce matin sur le terrain. En effet, M. Mathieu Hanotin a invité la commission dans sa ville de Saint-Denis le jeudi 25 janvier 2024. J'incite donc ceux qui sont intéressés par ce déplacement à s'inscrire auprès du secrétariat de la commission. Il sera très intéressant de voir ce qui se passe sur le terrain.

Lorsque j'étais rapporteure de la commission des affaires économiques, avec Sophie Primas, alors présidente, nous avons réalisé des déplacements en Seine-Saint-Denis, à Aubervilliers, mais aussi Montfermeil. Nous nous étions également rendues à Marseille, ainsi qu'en Guadeloupe et en Martinique, où la question de l'habitat dégradé, si elle se pose de façon différente, demeure extrêmement prégnante.

Vous avez compris que nous sommes pleinement mobilisés. Ce texte est pour nous extrêmement important. Ce qui va nous guider, c'est le souhait d'obtenir un outil efficace, dans un domaine où nous avons tous à cœur de trouver des solutions.

Madame le maire, vous avez la parole.

Mme Michèle Lutz, maire de Mulhouse. - Merci pour cette invitation à venir vous présenter le fruit d'un travail que nous avons entrepris avec Mathieu Hanotin. J'en suis d'autant plus heureuse que c'est un travail transpartisan, il faut le signaler, réalisé en un temps record.

Vous l'avez dit, madame la présidente, lutter contre l'habitat indigne, c'est un sujet d'ampleur. Je précise que nous avons consulté énormément de maires, Mathieu avec ses équipes, moi-même avec mon premier adjoint. Ce rapport devant être réalisé en un temps assez court, nous nous sommes réparti le travail.

Nous nous sommes rendu compte que ce sujet existe sur l'ensemble du territoire français, que ce soit en métropole ou en territoire rural. Aucun territoire n'est exempté.

On sait que le fait de ne pas traiter cette thématique peut avoir une issue dramatique. Vous connaissez le sujet mieux que nous encore.

Olivier Klein, ministre du logement, souhaitait un véhicule législatif différent. Peut-être y a-t-il moyen de le renforcer. Tout cela vous appartient. Il convient surtout de disposer d'une boîte à outils. Au fur à mesure, ce rapport est devenu un défi collectif que nous avons partagé.

Nous, maires, avons un souci. Mme la présidente l'a dit : nous sommes des gens pragmatiques et vivons au quotidien ce qui se passe dans la cité. On ressent donc une vraie nécessité de simplification, surtout dans un souci d'efficacité.

La mission qui nous a été confiée – et je suis ravi que Patrice Vergriete ait repris la mission d'Olivier Klein – était de fluidifier la chaîne administrative et financière, ce qui fait l'objet des 24 propositions.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – J'ai omis de remercier vos adjoints respectifs de leur présence, ainsi que vos services.

M. Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis. – Je suis très heureux de pouvoir avoir cet échange, qui intervient au bon moment. Nous avons un calendrier avec une perspective législative et présentons un rapport qui, par définition, va bien au-delà d'un texte législatif, qui embrasse tout le champ réglementaire. En effet, ce n'est pas avec une seule loi qu'on réglera le problème protéiforme de l'habitat indigne.

Je voudrais insister sur le fait que cette problématique est très représentée dans les grands centres métropolitains, et en particulier dans leurs zones périphériques, mais pas seulement. Il s'agit aujourd'hui d'une problématique nationale, qui touche également la ruralité, même si c'est dans des proportions moins importantes et avec des ressorts différents.

Vous avez évoqué l'outremer, madame la présidente, et je voulais y revenir. Nous n'avons pu nous y rendre pour des raisons de délais. C'est un de nos regrets. Si 400 000 logements, en France métropolitaine relèvent de l'habitat indigne, on en compte 100 000 outre-mer, soit 25 % du stock national – et on ne parle pas ici du mal-logement version « Abbé Pierre ». Quand une problématique concerne entre un million et 1,5 million de personnes de manière directe, il s'agit d'un problème de masse.

Je partage pleinement l'avis de la présidente Estrosi Sassone : ce genre de sujet ne se traite pas à la va-vite, au milieu de l'été. Ce n'était en tout cas pas notre demande. On n'a pas besoin d'outils magiques. Il faut aller en profondeur pour ne pas faire d'erreur, car c'est le genre de sujet sur lequel on ne revient pas tous les six mois. Il ne faut donc pas rater ces opportunités.

Le sentiment que j'ai en tant qu'ancien parlementaire, c'est que cette problématique touche tout le monde, de manière transpartisane, au-delà des acteurs politiques. La société, les grands réseaux de propriétaires et de locataires ont pris conscience qu'il faut globalement s'attaquer à cette problématique. Il n'est pas normal que notre pays, sixième puissance

mondiale, tolère que 1,5 million de personnes vivent dans un habitat qui menace directement leur santé.

Comme le disait Michèle Lutz, nous avons essayé de regrouper nos propositions en quatre blocs. La commande stipulait – et c’était notre souhait – que notre rapport ne traite pas toutes les problématiques de l’habitat indigne et ne constitue pas un rapport moral, comme on peut le retrouver dans les associations ni un rapport de droit pénal : nous sommes des maires, nous sommes là pour agir.

On a donc parlé de ce que l’on connaissait, à savoir les freins qui existent dans notre action quotidienne. Le maire de Marseille a récemment fait des propositions sur la question de l’augmentation de la judiciarisation potentielle des marchands de sommeil et la définition de ces délits. Cela peut être complémentaire, mais l’enjeu porte ici sur l’amélioration des outils à la disposition des acteurs de terrain, les communes et bien souvent leur établissement public de coopération intercommunale (EPCI), afin de pouvoir agir.

Le premier bloc de propositions, qu’on retrouve le plus dans le projet de loi, porte sur une amélioration de l’existant et une redéfinition des régimes d’expropriation-préemption concernant l’habitat indigne, avec la création d’une solution *ad hoc* spécifique. Pourquoi ?

Aujourd’hui, il existe sur ce point un régime spécifique dit de la loi Vivien, qui intervient quand arrive soit l’insalubrité irrémédiable, soit le péril définitif ou imminent. La jurisprudence a aujourd’hui durci l’accès à la loi Vivien en exigeant des démonstrations économiques et en intégrant les coûts de démolition. Ceci a eu tendance à restreindre son utilisation pour les immeubles qui menacent de s’écrouler.

Cette situation peut paraître compréhensible dans sa philosophie : ce n’est pas à la puissance publique de régler des problèmes de droit privé par l’expropriation, mais aux copropriétaires de s’en arranger. La puissance publique doit motiver l’expropriation par un motif d’utilité publique par rapport à une destination – logement social, école, route, etc.

Dans le centre-ville de Saint-Denis, on compte 50 % de logements sociaux au titre de la loi SRU. Il faut ajouter que 30 % de l’habitat privé est de l’habitat indigne. On ne va pas faire basculer ces logements dans le logement social alors qu’il y en a déjà 50 %. Cela finirait de déséquilibrer les choses, alors que notre mouvement essaie plutôt de trouver une forme d’harmonie et d’équilibre, sans parler du fait que tout cela coûte énormément d’argent.

Dans les logements sociaux – et c’est bien normal – les décotes sont gigantesques et vont, dans nos villes, d’un à dix. On achète dix euros un bien dans l’habitat indigne qui a été estimé par rapport à sa valeur vénale potentielle et on le vend un euro à un opérateur social pour qu’il le rénove, parce que cela ne vaut vraiment pas plus cher.

À Saint-Denis, le premier arrêté de péril d'un immeuble aujourd'hui disparu, en face de la mairie, remonte à 2000. L'arrêté de péril imminent qui a provoqué l'évacuation date de 2016-2017. L'évacuation et les expropriations ont suivi. On l'a démolie en 2023. Le nouvel immeuble sera livré en 2026 ou 2027, alors qu'il y a eu seize arrêtés différents qui n'ont jamais été levés mais qui se sont cumulés. Cela représente vingt-six ou vingt-sept ans pour traiter un immeuble d'une copropriété de vingt logements.

On est dans un cas extrême : probablement y a-t-il eu un peu d'inefficacité en termes d'action publique locale et d'autres phénomènes. On arrive à faire un peu plus vite aujourd'hui, mais cela nécessite tout de même quinze ans dans le meilleur des cas. Pourquoi ? Aujourd'hui, on perd énormément de temps. La loi contraint la puissance publique à attendre que l'immeuble continue de se dégrader, alors même qu'il existe des périls divers et variés.

Notre première proposition, qui se retrouve quasi entièrement dans l'article 3 du projet de loi, est de créer un régime spécifique permettant aux collectivités d'agir bien plus tôt dans la chaîne, dès qu'apparaissent des périls même non imminents, des insalubrités même non irrémédiables et qu'il existe une inaction des copropriétaires, sur la base de prescriptions fixées par l'autorité locale.

Cela doit devenir, comme dans la loi Vivien, un motif d'intérêt légitime, d'intérêt public qui déclenche l'action publique et qui, accessoirement, supprime le corollaire de la destination, sans obliger les collectivités à faire du logement social en aggravant leurs finances. C'est la proposition phare de notre rapport, qui se retrouve dans le projet de loi.

Notre deuxième proposition vise pour le coup à sécuriser l'ensemble des procédures existantes, qui resteront utiles, comme la loi Vivien, dont l'accès est trop restreint. En particulier la procédure de carence dans les grandes copropriétés est très difficile à mettre en œuvre, en raison de la difficulté à diviser les copropriétés pour pouvoir agir, comme à Marseille, avec des ensembles comptant 3 000 copropriétaires. Pour espérer agir, il faut commencer par les scinder. Aujourd'hui, il faut que tout le monde soit d'accord, et cela ne fonctionne pas.

Il faut alors des dizaines d'années pour exproprier, comme à Clichy-sous-Bois, dans les copropriétés du Chêne pointu qui, pourtant, ont bénéficié de tous les outils existants, et où les choses avancent, mais à vitesse réduite.

J'insiste sur le point numéro 3, qui ne relève pas du domaine législatif, mais qui est pertinent dans le débat public pour instaurer une méthode nationale de décote des logements indignes.

Par ailleurs, aujourd'hui, un propriétaire malveillant qui s'apparente à un marchand de sommeil va immédiatement devant le juge de

l'expropriation. Certains cas de figure sont complètement ahurissants, avec des valeurs vénales potentielles décidées par le juge de l'expropriation supérieures à trois ou quatre fois l'avis des domaines, sur lequel on a parfois réussi à obtenir une certaine décote. Le juge ne dispose aujourd'hui d'aucun outil destiné à l'estimation, si ce n'est pour constater ce qui existe autour.

Il y a derrière tout ceci une question d'opérationnalité pour les communes et une question morale : il faut arrêter d'enrichir des marchands de sommeil avec de l'argent public. C'est aujourd'hui ce que les collectivités sont parfois contraintes de faire, avec un arbitrage terrible entre l'inaction et la récompense de personnages malveillants.

La judiciarisation de l'aspect pénal est nécessaire, mais elle a aussi ses limites. Les enquêtes sont longues, la justice disposant de peu de moyens et la matérialisation des preuves est difficile. Vendredi, à Bobigny, se tiendra un grand procès autour de 27 familles de victimes. Je représenterai moi-même la ville à la barre. Sur les 27 familles, seules trois ont accepté de témoigner. Les autres n'ont malheureusement pas fait ce choix.

Le point numéro 4 porte sur les financements des déficits à l'îlot. Il est très important de considérer les conséquences qu'un immeuble relevant de l'habitat indigne peut avoir sur le reste de l'îlot, certains copropriétaires n'ayant rien demandé. Nous ferons une autre proposition dans les cas les plus graves d'effondrement, afin de pouvoir intervenir et ouvrir des financements autour de l'habitat indigne.

Nous souhaiterions que les biens confisqués par l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (Agrasc) dans le cadre de l'habitat indigne puissent être rétrocédés aux collectivités plutôt à l'euro symbolique, faute de quoi l'État le revend au prix de la valeur vénale potentielle. Cela ne fait que renforcer les difficultés.

Le point numéro 7 est extrêmement important pour les communes. Il vise au nécessaire renforcement de l'ingénierie pour la mettre au service de la lutte contre l'habitat indigne. On est dans une fragmentation des différentes ingénieries, avec des injustices entre des communes qui exercent aussi la compétence de l'État *via* des services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) qui ne sont pas financés pour le faire. La dernière loi de décentralisation en la matière date de 1983. Elle ne correspond donc plus vraiment à la réalité. Ce qui fonctionne, c'est l'unification des procédures.

Si un jour on s'aventure dans le domaine de l'insalubrité et qu'on n'a pas la compétence péril nécessaire ni le contact avec les inspecteurs de l'urbanisme, voire la police municipale quand un commerce a potentiellement dégradé les choses, chacun s'épuise là où il faudrait une logique similaire à celle du comité départemental anti-fraude (Codaf), où on pourrait avoir un diagnostic à 360 degrés sur un immeuble.

Dans les grandes métropoles qui ont les moyens de développer ces ingénieries, il faut aller dans ce sens et réfléchir à la façon d'en créer pour les

petites communes à une autre échelle, les ingénieries ne pouvant se développer à l'échelle de quelques milliers d'habitants.

Nous proposons également une mesure en matière de portage foncier, mais celle-ci n'est pas déterminante.

Mme Michèle Lutz. - Axe 2 : comment faciliter l'intervention des acteurs du logement en donnant à tous les acteurs et aux propriétaires les moyens de mieux faire ? La volonté est souvent là, mais les moyens ne sont pas toujours présents.

Peut-être faut-il agir de façon plus autonome, fluidifier la chaîne. Mathieu Hanotin l'a très justement illustré par rapport à l'immeuble dont il a parlé. L'intervention publique est souvent lourde, coûteuse, très longue et demande beaucoup d'énergie pour arriver à un résultat très délayé dans le temps. Cela nous préoccupe beaucoup.

Partager la charge de mise en sécurité des occupants et la sauvegarde des immeubles ne va pas de soi. On ne rappellera pas les exemples dramatiques que nous avons connus, mais les élus locaux que nous sommes ne sont pas outillés. Nous n'arrivons pas à réagir assez précocement aux signalements. Nous attendons les sinistres pour pouvoir agir ensuite. Il faut vraiment faire évoluer les choses et agir dans ce domaine.

Je citerai quelques-unes des propositions phares contenues dans l'axe 2 de ce rapport.

Un des acteurs majeurs est le syndic, dont les interventions ne sont pas de qualité égale. J'entends que la salle réagit : cela me fait très plaisir ! C'est vrai pour les cas les plus graves. On pensait pouvoir imaginer un syndic de copropriété à caractère public ou d'intérêt général, je ne sais comment le nommer, mais cela vous appartient.

Il convient bien sûr de responsabiliser les copropriétaires, et on avait envisagé, pour la programmation des travaux dans les copropriétés, un diagnostic technique global et complet qu'on ne fait à aucun moment et, encore plus intéressant de notre point de vue, un diagnostic du point de vue structurel. On voit bien, avec les exemples que nous avons, que la question de la structure n'est jamais prise en compte assez tôt dans des contrôles réguliers ou très en amont du dispositif.

Une fois qu'on a dit cela, il faut en avoir les moyens. On s'est rendu compte, en échangeant avec les acteurs du logement, mais aussi avec les autres maires, qu'il faudrait peut-être améliorer les dispositifs de préfinancement pour les travaux, grâce à des aides publiques et un financement du reste à charge.

Les copropriétés dégradées sont souvent occupées par un public fragile, qui n'arrive malheureusement pas à financer les travaux nécessaires pour éviter le pire. Comment trouver une aide au niveau de l'État, surtout pour le reste à charge ? On sait que tous ces occupants sont modestes et ne

peuvent entrer dans le cadre du système bancaire traditionnel. Il faudrait donc réfléchir à la façon dont l'État peut préfinancer tous ces travaux.

L'élargissement du dispositif Denormandie semble garanti jusqu'en 2030. Le ministre nous l'a assuré. Ce vecteur nous semble intéressant.

J'ai oublié d'indiquer que notre mission concernait au départ tout ce qui tourne autour du logement indigne. Le ministre a souhaité l'élargir aux copropriétés dégradées et aux immeubles de grande hauteur (IGH). En effet, un certain nombre de maires, en France, doivent traiter des immeubles de grande taille. À Mulhouse, un immeuble de grande hauteur est classé IGH pour seulement deux étages au-dessus du seuil de classement. Peut-être faudrait-il trouver une solution.

Le numérique peut-il constituer une réponse partielle ? On ne sait pas. On est aujourd'hui capable de sécuriser un immeuble grâce au numérique. On sait que les PC de sécurité, avec une présence humaine 24 heures sur 24, grèvent les charges. Nous n'avons pas la solution. Cela pourrait-il s'appliquer à Mulhouse en neutralisant les deux derniers étages ? Cela pose aussi des problèmes par rapport à l'organisation des fluides et autres. Nous n'avons pas de solution et ne savons pas comment gérer tous ces immeubles de grande hauteur. On sait que la réglementation s'est figée dans les années 2015. Du coup, beaucoup de copropriétés se retrouvent à nouveau dégradées.

M. Mathieu Hanotin. – Troisième bloc : on ne peut parler d'habitat indigne sans réfléchir à la question de ceux qui l'occupent. Comment mieux les protéger ? On recense aujourd'hui des cas de maltraitance.

Je signale que nous sommes régulièrement confrontés à une problématique qui repose sur le fait que la situation administrative de l'occupant bloque la situation. Elle empêche en effet le recours au dispositif d'hébergement d'urgence classique. C'est un constat. Il y a en ce moment beaucoup de débats sur le sujet.

Néanmoins, le Sénat a, dans le cadre du projet de loi sur l'immigration, adopté une mesure sur laquelle je souhaite attirer votre attention. Il s'agit de celle proposée par Ian Brossat qui vise à accorder aux victimes de l'habitat indigne, comme aux victimes du terrorisme, un titre de séjour provisoire pour faire en sorte que les collectivités ne soient pas contraintes de placer des personnes à l'hôtel pendant des années à grands frais. Aujourd'hui, c'est la seule solution qu'offre la loi. Nous dépensons des dizaines de milliers d'euros pour ce faire pour des questions de situation administrative. C'est ubuesque pour toutes les collectivités locales.

Je veux saluer l'avancée qui a été portée par votre assemblée, et qui nous permettrait de régler cette problématique que nous avons pointée du doigt. Nous avons proposé d'ouvrir les résidences sociales et les résidences d'urgence de manière dérogatoire au-delà de la situation administrative. Il y

a plusieurs manières de traiter le sujet, mais on ne peut pas ne pas le faire si on veut être efficace demain.

On souhaite par ailleurs pouvoir améliorer le droit des occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Beaucoup de mesures figurent à propos de la question de l'information des propriétaires. Face à des syndics qui ne font pas leur travail, une meilleure information des copropriétaires est cruciale. Le projet de loi comportera des dispositions à ce sujet.

Il s'agit aussi de protéger la vie des occupants, quand il n'est pas trop tard, en facilitant l'accès au crédit. C'est une proposition de la banque des territoires, qui a rédigé un rapport à ce sujet. Elle vise à accorder un crédit aux copropriétés en difficulté, mais pas seulement, afin que celles-ci ne basculent pas. Lorsque, dans un immeuble, on doit faire un ravalement, il faut quatre ans avant de réunir l'argent. Ce sont quatre ans supplémentaires de dégradation, qu'on ne peut arrêter.

Une autre proposition a émergé à propos de la question de la protection des victimes indirectes à Marseille, Bordeaux, Lille. Il s'agit de personnes qui ont bien entretenu leur immeuble, qui n'ont jamais eu un problème, mais qui ont eu le malheur d'habiter à côté d'un immeuble qui s'est effondré. La seule réponse étatique en termes de sécurité nationale est la réponse assurantielle, dont on sait qu'elle ne se déclenche que dans dix ans.

Ces personnes ont souscrit un crédit et n'ont plus le droit d'accéder à leur appartement, l'immeuble ayant été fragilisé par l'effondrement d'un autre immeuble. Je pense qu'il faut créer un fonds de garantie pour ces victimes. On parle de quelques dizaines de personnes en attente, le temps que la séquence assurantielle entre en jeu, un peu sur le modèle de qui a été imaginé pour les victimes du terrorisme.

Par ailleurs, comment articule-t-on tout cela avec les diagnostics techniques globaux, dont on souhaite qu'ils concernent les logements mais puissent aussi s'élargir à la question de la structure de l'immeuble ? Trop peu de dispositifs visent à prévenir les effondrements qu'on a pu connaître.

Mme Michèle Lutz. – Nous nous sommes aussi intéressés aux mesures coercitives envers les propriétaires indécents. Je sais que vous avez beaucoup travaillé sur ce sujet également, Madame la Présidente. Cela reste une actualité prégnante dans nos villes, il ne faut pas le nier.

Nous avons besoin que des moyens soient alloués à ce contentieux. On se sent souvent très démuni dans les juridictions ou par rapport aux forces de l'ordre. On ne dispose pas de véritables moyens contre ces propriétaires indécents, que l'on qualifie de marchands de sommeil dans la plupart des cas.

Une fois de plus, il s'agit de procédures complexes, très longues pour la copropriété. Nos concitoyens ont le sentiment qu'on ne traite pas les

difficultés et qu'on fait mal les choses. À partir du moment où on n'a pas de textes ou qu'il n'existe pas de contentieux devant les juridictions sur lequel s'appuyer, on est complètement démuné.

Peut-être faut-il – et je fais ces quelques propositions avec humilité – doter les inspecteurs de salubrité ou les agents de la police municipale de pouvoirs d'enquête judiciaire en matière d'habitat indigne. En 2020, les inspecteurs de l'environnement se sont vus attribuer des pouvoirs exceptionnels et élargis. Peut-on s'appuyer là-dessus ? Je sais que le ministre de l'intérieur souhaite donner des pouvoirs supplémentaires aux polices municipales. Cela parle aux maires. Il existe des outils comme le groupe local de traitement de la délinquance (GLTD). Peut-être peut-il intervenir aussi ?

J'en ai un à Mulhouse. Le logement et le traitement des propriétaires indécents font partie intégrante des tâches du GLTD, mais cela ne concerne qu'une fraction. Y aurait-il moyen d'amplifier les choses ou de créer un GLTD spécifique au logement indigne ? Je pose la question.

On peut aussi proposer que les collectivités se substituent en cas d'inaction du syndic au sujet des impayés relatifs à la consommation d'eau. L'inaction du syndic fait que les choses se délaient dans le temps et que les copropriétaires indécents ne sont pas sanctionnés tout de suite. C'est une façon déguisée d'avancer lorsque l'immeuble est frappé d'une procédure engageant la responsabilité du syndic, les choses n'étant pas toujours perçues comme telles.

Peut-être peut-on mettre également en cohérence les différents codes qui existent. Des efforts ont été faits, mais n'y aurait-il pas moyen de rendre les choses plus fluides et lisibles ?

Je laisse Mathieu Hanotin conclure.

M. Mathieu Hanotin. – Le Gouvernement et le Président de la République avaient pris l'engagement de se saisir de ce sujet. C'est le cas aujourd'hui.

Le ministre nous a confié une mission dans la perspective de nourrir une réflexion qui devait amener à ce projet de loi. Nous y sommes. Or je pense que, dans le mouvement politique que nous vivons, il est bon d'avoir des espaces qui font consensus, des espaces transpartisans où on peut entendre la voix des maires et des collectivités. Nous n'avons pas la prétention d'avoir inventé le fil à couper le beurre. Nous répondons à des problématiques qui se posent à tous les maires. Rien n'est pire, lorsqu'on est maire et élu local, de ne pouvoir rien faire alors que le bon sens commande d'agir et qu'on récompense parfois les mauvaises personnes.

Quand on contrôle aujourd'hui un logement, on n'a pas le droit de le visiter en même temps au titre du code de l'urbanisme et du code de la construction. On en vient donc à donner des permis de louer à des logements en infraction majeure par rapport à l'urbanisme. Unifier les polices de

l'habitat servirait à cela. Il s'agit d'avoir une vision à 360 degrés. Nous disposons des compétences : il faut qu'on puisse les exercer en même temps.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Merci pour cet exposé complet et précis qui témoigne de la qualité de vos travaux dans le cadre de cette mission dont une partie figure dans le texte du projet de loi.

La parole est aux commissaires.

Mme Amel Gacquerre. – Merci pour votre approche pragmatique du sujet.

Ma question porte sur la recherche d'une gouvernance efficace. Les associations qui travaillent sur le sujet et la Cour des comptes ont relevé l'absence de coordination de la politique de lutte contre l'habitat indigne, déplorant le manque d'une instance de concertation et de pilotage au sein de laquelle l'État et les collectivités territoriales pourraient travailler sur le sujet, et ce d'autant qu'il existe un certain nombre de dispositifs nationaux en la matière - Action cœur de ville, nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Les contours du futur projet de loi sont encore flous, même si nombre de propositions sont actées. Savez-vous si le texte porte sur la gouvernance de la politique de lutte contre logement indigne autour d'une stratégie nationale ? Si ce n'est pas le cas, faut-il selon vous revoir le fonctionnement de cette gouvernance, et quelle forme pourrait-elle prendre ?

Par ailleurs, s'agissant de l'habitat indigne dans les territoires ruraux, vous avez bien intégré que la problématique est différente. Il n'en reste pas moins que le parc de logement rural a ses particularités – grandes maisons anciennes, difficiles à chauffer, parfois avec des familles modestes, problématiques de précarité énergétique très présentes, notamment en diffus et, de manière plus concentrée, au sein des centres-bourgs, locataires qui trouvent refuge dans le privé parfois dégradé.

Dans ces territoires, la lutte contre l'habitat indigne s'avère compliquée pour plusieurs raisons. La première vient du fait que les élus locaux ne sont pas forcément informés. En second lieu, le maillage des acteurs n'existe pas et les politiques publiques ne couvrent pas suffisamment ces territoires.

Il y a donc là un vrai problème de repérage. C'est un vrai cercle vicieux, qui débouche sur des moyens d'action insuffisants. Quelles sont vos propositions sur ce sujet, très prégnant sur tous les territoires ?

M. Franck Menonville. – Félicitations pour la qualité de ce rapport, qui répond aux réalités que nous vivons tous dans nos territoires, urbains ou ruraux.

Je voudrais revenir sur un point essentiel, le lien à la propriété, notamment l'expropriation ou la préemption. Ce que nous vivons dans nos

territoires est infernal. On se focalise souvent sur les territoires urbains, mais on trouve aussi des biens vacants qui se dégradent dans les territoires ruraux.

Ma question porte aussi sur les biens vacants. On parle de logements dégradés, insalubres, mais il existe aussi dans les communes des logements vacants qui font courir des risques au voisinage. Nous y sommes tous confrontés. À Bar-le-Duc, j'ai été confronté à un dossier concret qui a mis près de 30 ans pour aboutir. Finalement, les procédures successives ont permis de trancher à l'amiable !

C'est donc un sujet essentiel. Beaucoup d'initiatives ont été prises au Sénat par nos collègues du RDSE et son président de l'époque, Jean-Claude Requier, qui avaient porté une proposition de loi afin de faciliter les choses, mais cela n'a jamais été vraiment opérant.

Comment définissez-vous le contour de ces nouvelles possibilités ? Y voyez-vous un élargissement possible à des biens vacants qui se dégradent ? Est-ce conditionné à des documents d'urbanisme, à des périmètres, ou est-ce la situation réelle de l'habitat et de l'immobilier qui déterminera les moyens et les conditions d'action ?

Mme Viviane Artigalas. – Votre rapport et cette loi sont très attendus dans les territoires. J'ai pu voir au cours de quelques déplacements à Grigny et Vaulx-en-Velin combien cette question était prégnante et comment cet immobilisme débouche sur des conséquences dramatiques.

Je vous remercie également d'avoir abordé la ruralité outremer. Ce sujet s'étend en effet à tous les territoires.

Ma question portera sur les restes à charge des collectivités. Vous avez démontré que certains étaient si importants qu'ils peuvent déboucher sur l'inaction. Les finances des collectivités actuelles m'incitent à penser que ce problème peut s'aggraver. Vous faites des propositions en ce sens, mais pouvez-vous être plus précis sur ce point ?

S'agissant de la question du portage du foncier, pensez-vous que les établissements publics peuvent avoir un rôle à ce sujet ?

Je me pose également la question des organismes HLM en tant que syndicats publics. Est-ce vraiment judicieux s'agissant de questions de copropriétés privées ? Cela ne peut-il déboucher sur des logements sociaux qu'on ne souhaite peut-être pas sur certains territoires ?

Mme Michèle Lutz. – La question de la gouvernance est cruciale. Il existe des dispositifs à ce sujet. Cette gouvernance ne peut s'exercer qu'au niveau local pour être efficace. On sait que si l'on s'en détache, on perd en efficacité.

Il existe déjà un plan départemental pour le logement des personnes défavorisées. Est-ce une première pierre et faut-il améliorer les choses ? Je pose la question, sans avoir de réponse à ce stade.

Concernant la ruralité, les maires des villes les plus grandes ont la chance d'être organisés avec leurs services pour conduire un certain nombre de choses. Néanmoins, deux points reviennent en permanence lorsqu'on discute avec les maires ruraux, dont la question de l'ingénierie, qui est cruciale. Des dispositifs vont être nécessaires pour améliorer ce point. Aucun maire, même dans les plus grandes villes ou les métropoles, n'a assez de moyens en ressources humaines pour compenser cette ingénierie, *a fortiori* dans les communes rurales. Pour l'instant, personne n'est outillé.

Le ministre a dit qu'il s'agissait d'une grande cause nationale. À ce titre, il va falloir faire appel à la solidarité nationale. Cette ingénierie est cruciale.

Il en va de même des enquêtes. Nous ne disposons pas de suffisamment de ressources humaines dans nos collectivités pour mener les enquêtes administratives et juridiques pour porter ce dossier devant les juridictions. Il existe des plans départementaux. Je pense qu'il faut revoir les choses. Je ne dis pas que cela n'a pas eu d'effet ou que cela a été mal fait, je dis que ce n'est plus suffisant au vu des volumes à traiter.

La question de la ruralité doit vraiment être abordée. J'ai rencontré des maires désespérés, démunis et qui n'arrivent pas à traiter les sujets. Même lorsqu'une commune rurale ne possède que six logements, c'est infernal.

M. Mathieu Hanotin. – Madame Gacquerre, vous posez une très bonne question, qui ne trouvera pas de réponse dans le projet de loi, mais c'est un des objets de la grande loi sur la décentralisation du logement.

Mme Amel Gacquerre. – Merci pour votre réponse claire !

M. Mathieu Hanotin. – Néanmoins, il faut un pilote dans la lutte contre l'habitat indigne, et cela ne peut être le même partout. Il faut être capable de s'adapter en fonction des réalités locales, qui ne sont pas les mêmes d'un département à un autre, d'une ville à une autre, d'une métropole à une autre. Cela peut dépendre de réalités physiques et géographiques ou des paralysies politiques qui peuvent exister du fait de dysfonctionnements.

Il faut qu'on arrive à avoir une certaine souplesse, peut-être grâce à la signature d'un contrat avec un État stratège qui fixe des objectifs. Si j'ai bien une certitude, c'est qu'il faut réunir les compétences. Si on dit qu'il s'agit d'un EPCI, fort bien, mais il faut arrêter la segmentation entre l'État qui se charge de l'insalubrité et les communes qui traitent du péril. Il faut donner les moyens d'agir ensemble. C'est pour moi extrêmement important.

En Seine-Saint-Denis, la moitié des enquêtes pénales du parquet de Bobigny viennent de Saint-Denis. Cent vingt enquêtes ont été ouvertes, dont 60 à Saint-Denis. On s'est mieux organisé et on a aujourd'hui un savoir-faire reconnu. Cela a un coût. La ville de Saint-Denis, pour exercer la compétence de l'État dans la loi de 1983, est compensée à hauteur de 700 000 euros. Le coût total incluant les ressources humaines s'élève à 2,3 millions. C'est un choix politique que j'ai fait, 5 000 logements relevant de l'habitat indigne, soit 20 % de l'habitat privé.

Nous avons une coopération avec l'établissement public territorial (EPT) et avons tendance à déléguer à notre EPCI en faisant redescendre la compétence au niveau de la mairie pour être au plus près du terrain, en lien avec les polices municipales et les acteurs du domaine. Il faut que chacun puisse construire sa solution en unifiant les politiques. C'est en tout cas ma réponse au sujet de la gouvernance, avec un État qui reste stratège. On ne peut passer des heures à se battre pour espérer que l'ARS vienne réaliser un contrôle. Il faut que le maire puisse le décider.

Monsieur Menonville, vous m'avez interrogé sur la question des logements vacants, que j'ai comprise comme celle des biens sans maître. On a identifié cette problématique. On n'a pas la solution. On est là dans un domaine très spécifique. Il faut que le Gouvernement permette d'accélérer les procédures relatives aux biens sans maître, qui peuvent demander des années, ces délais s'ajoutant à ceux que j'ai déjà évoqués.

Beaucoup de maires y ont été confrontés. C'est une problématique qui est présente dans beaucoup de communes rurales. Nous l'avons signalé, mais nous n'avons pas à notre niveau la compétence technique pour détailler ces spécificités.

Cela étant, toutes les dispositions que nous proposons s'appliqueront demain aux logements vacants. Ce n'est pas comme dans le cas du permis de louer, où le locataire, en tant que tel, peut déclencher une action.

Il peut y avoir également des problèmes d'effondrement et d'insalubrité dans les logements inoccupés. Cela relève des pouvoirs de police du maire. Le droit sera le même pour un logement relevant de l'habitat indigne ou pour 100 logements. Faire avancer les choses sera profitable à tout le monde, communes urbaines ou rurales.

Les questions d'ingénierie sont cruciales et nécessaires. En zone rurale, j'ai la faiblesse de croire que les communautés de communes constituent le bon échelon. Dans les grandes villes, j'ai tendance à penser que cela relève plutôt de la municipalité, car il faut arriver à combiner ce besoin de proximité, de repérage et de connexion avec les pouvoirs de police, notamment municipale, avec en même temps une ingénierie suffisamment forte et rodée.

À Saint-Denis, la direction de l'habitat durable compte une quarantaine de personnes. On va en augmenter le nombre pour se situer entre 40 et 50 en fusionnant avec la ville de Pierrefitte-sur-Seine – mais c'est un autre sujet.

Madame Artigalas, vous avez parfaitement raison à propos du foncier. On parlait d'État stratège. S'il existe un sujet sur lequel les maires attendent d'être accompagnés par la puissance publique étatique, c'est bien celui de la question de la maîtrise du foncier. Aujourd'hui, il n'y a pas de stratégie foncière nationale, je suis désolé de le dire en ces termes.

Des outils existent dans presque toutes les régions, des établissements publics fonciers (EPF) qui sont suffisamment soclés pour résister financièrement, mais dont les missions ne sont pas de faire de la réserve foncière de très long terme pour préparer de grands projets d'avenir ni intervenir lorsque les collectivités ne savent pas faire ou les accompagner en matière de maîtrise de copropriété, etc.

Ce sont les EPCI qui le font en direct ou *via* leurs outils d'aménagement, comme la Société de requalification des quartiers anciens (Soreqa), en Île-de-France, ou la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN), à Marseille, etc. Cette volumétrie financière en matière de portage foncier est cruciale.

Je milite activement pour que l'on ne crée pas un « machin » de plus et pour que l'on confie, sur la question de l'habitat indigne, une mission aux EPF. Cela demande de clarifier un certain nombre de choses dans la chaîne des responsabilités, notamment pénales, car il ne faut pas que les EPF deviennent des marchands de sommeil. Des solutions existent.

On a rencontré des représentants d'établissements publics fonciers. Je pense qu'on pourrait imaginer que les EPF interviennent à partir du moment où les outils de la puissance publique permettent de prendre en charge les occupants et d'être à côté financièrement si on veut accélérer les choses.

Dans une ville comme Saint-Denis, ce n'est pas une solution qu'il faut mobiliser, mais dix à quinze solutions cumulées, avec les acteurs privés que sont les grandes foncières, afin que celles-ci se mobilisent et y trouvent un intérêt économique.

De ce point de vue, la question de la pérennisation du Denormandie prévue dans le PLF est une très bonne chose, mais nous préconisons également une extension qui puisse couvrir les grandes métropoles et de créer suffisamment d'intéressement financier pour que ces foncières se spécialisent sur le sujet.

On dit qu'on a besoin de construire des milliers de logements : on en a des milliers devant nous, pratiquement à coût carbone zéro, car on parle de

rénovation ou d'amélioration qui pourrait recevoir des occupants dans de bonnes conditions. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.

S'agissant des syndics, on a beaucoup hésité à faire cette proposition. La loi oblige les syndics à clarifier leur rôle et leurs missions, mais il existe un problème spécifique en matière d'ingénierie privée des copropriétés en vue d'accompagner le redressement des immeubles ou leur bon entretien.

Deux solutions existent aujourd'hui, qui ne sont ni l'une ni l'autre satisfaisantes. Quand on en arrive au stade des administrations judiciaires, cela fonctionne rarement. Ce sera le cas avec un accompagnement extrêmement fort de la puissance publique à côté de l'administration judiciaire.

Quand il y a carence, l'administration judiciaire ne peut trouver des solutions magiques - et c'est bien normal. À Épinay-sur-Seine, la dégradation de la tour Obélisque, une grande copropriété en IGH, s'est accélérée lorsqu'elle est passée sous administration judiciaire. Elle a fini par être évacuée il y a un an et demi, dans des conditions très compliquées.

Il existe également un dispositif appelé « syndic de redressement », mais il connaît un problème majeur d'équilibre économique. Aujourd'hui, les syndics perdent de l'argent s'ils veulent s'occuper convenablement des copropriétés dégradées.

Elles ne doivent représenter qu'une petite part de leur portefeuille et ils doivent équilibrer leur chiffre d'affaires avec des copropriétés qui fonctionnent très bien, car cela prend des heures et des heures, les copropriétaires étant souvent ceux qui n'ont pas le plus d'argent pour payer des charges élevées. Il faut donc réussir à cadrer les choses, le but n'étant pas de faire basculer ces copropriétés dans le domaine public.

Par contre, il faut créer un outil que nous avons appelé « syndic d'intérêt général », qui pourrait être proposé par les offices HLM dans le cadre d'une politique de diversification de leur offre, mais peut-être aussi par d'autres acteurs. Il faut réussir à sortir du champ concurrentiel pour subventionner cette ingénierie, sans quoi les choses ne seront jamais rentables.

C'est notre intérêt : si on le subventionne assez tôt, c'est autant d'immeubles qu'on aura plus tard en recyclage. Au final, les quelques milliers d'euros de subventions de fonctionnement qu'on aura donnés à la copropriété ne représenteront rien par rapport au coût de résorption auquel on aura échappé.

Le problème, c'est qu'on ne peut octroyer une subvention à un syndic privé classique dans le champ concurrentiel. N'étant pas totalement sûrs que cela fonctionne, nous avons demandé à réaliser une

expérimentation. Cela ne se retrouve pas dans la loi mais, normalement, un décret doit permettre de tester cette expérimentation.

M. Serge Mérillou. – La proposition numéro 20 est pour moi le point de départ du traitement de l’habitat indigne avec son recensement, sa localisation et son signalement.

Vous proposez d’améliorer les outils numériques existants et déconnectés. C’est donc qu’il y a des difficultés. À mon sens, cela correspond à l’habitat collectif de grande dimension. Il est beaucoup plus difficile, dans l’habitat diffus, en zone rurale, voire dans le petit collectif, de déterminer l’habitat indigne.

Or on n’a plus, dans nos communes, d’interlocuteurs pour signaler cet habitat indigne. L’habitat indigne est vécu par les victimes de façon honteuse. Comme beaucoup ici, j’ai été maire. Le premier signal, c’est lorsque vous proposez à un habitant de passer le voir et qu’il préfère passer à la mairie. La personne a honte de l’endroit où elle habite. On a besoin de remettre de l’humanité autour de la question de l’habitat indigne. C’est fondamental pour nos concitoyens.

Mme Antoinette Guhl. – Merci à chacun de vous. Un rapport établi par des maires est rassurant : on ressent la pertinence des propositions.

Je voudrais vous interroger sur un point annexe, mais malgré tout important. Comment s’assurer que toutes ces procédures qui vont dans le sens de l’intérêt général ne sont pas détournées à l’encontre de petits propriétaires, qui se trouvent dans des copropriétés qui ne sont pas encore dégradées, mais qui vont l’être prochainement ? Il existe en effet des syndicats mal intentionnés.

La profession est mal contrôlée et mal encadrée. Que fait-on contre cela ? La solution d’administrateur provisoire n’aboutit pratiquement jamais à la résolution du problème, mais souvent à l’expropriation. Comment faire pour protéger les habitants peu aisés des abus ?

Enfin, je suis tout à fait d’accord avec ce qui a été dit sur le caractère essentiel du rapport et des actions qui sont proposées.

M. Yves Bleunven. – J’aimerais vous soumettre une idée complémentaire. Nous avons tous ici été maires et avons utilisé certains outils. Je voudrais revenir sur les centres communaux d’action sociale (CCAS), qui traitent des logements indignes, de leur repérage, de l’accompagnement des résidents, souvent en grande précarité. Ils n’ont cependant pas d’outils d’accompagnement en matière de rénovation.

Or dans nos communes, nombre de CCAS sont propriétaires d’un patrimoine qui a besoin d’être rénové. Peuvent-ils être légataires d’un patrimoine constitué de biens relevant de l’habitat indigne ? On parle beaucoup des bailleurs sociaux et des grandes opérations, mais quand il faut mener de petites opérations en milieu rural, sans doute le CCAS a-t-il un rôle

à jouer. Ils ne sont toutefois pas éligibles aux aides à la pierre ni à la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) ou à la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL).

J'ai fait passer un amendement il y a quinze jours en loi de finances 2024. Il a été adopté dans une mission qui a été rejetée. Il n'empêche qu'il n'est pas normal qu'on ne puisse avoir, dans une filiale à 100 % d'une commune, un outil comme le CCAS capable, parmi les multiples outils à notre disposition, de nous accompagner dans ce genre de politique.

Sans doute faut-il mener par ailleurs une réflexion sur la capacité à récupérer tous les biens des personnes qu'on accompagne en fin de vie ou dans des situations de précarité importantes, qui sont prêtes à signer un legs. Je pense que le CCAS est, de ce point de vue, un très bel outil.

M. Mathieu Hanotin. – C'est pour des raisons de proximité que nous avons essayé de recentraliser les outils à la mairie. Le CCAS a en effet un rôle majeur. Il connaît les publics en difficulté. Il est capable d'échanger avec les personnels du bureau à côté du leur qui sont chargés de l'habitat indigne, d'informer les occupants sur leurs droits ou de renvoyer vers une permanence de l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil).

Tout un bloc en faveur d'une meilleure information des propriétaires et des locataires, leurs droits et leurs capacités à agir est prévu dans le projet de loi. Le Gouvernement veut pouvoir continuer à développer des outils numériques existants, comme Histologe, même s'ils ne sont peut-être pas complètement utiles en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Ce qui est référencé dans Histologe concerne beaucoup de tracas du quotidien. Il faut veiller à ne pas encombrer nos services, faute de quoi cela ne fonctionnera pas non plus. À l'évidence, les outils numériques ont un rôle à jouer. Comment faire pour les rendre plus spécifiques et les mettre au service de l'habitat indigne ? On ne peut les voir aujourd'hui comme des outils majeurs de lutte contre l'habitat indigne.

Je partage ce qui a été dit à propos du guichet unique. On est là dans de l'humain, du physique. Même si on dispose d'outils numériques, cela passe de toute façon par un rendez-vous, un accompagnement. Bizarrement, les personnes ne subissent rarement qu'un problème d'habitat indigne, mais ont généralement tout le paquet qui va avec ! C'est en proposant un accompagnement global qu'on arrivera à contribuer à la résorption de l'habitat indigne.

Madame Guhl, je suis heureux qu'on évoque les « garde-fous ». Certains gagnent beaucoup d'argent en organisant la chute des copropriétés. Ils s'arrangent pour récupérer une forme de majorité, organisent la dégradation en louant de très petits logements à quinze personnes et en n'investissant plus rien. Personne ne veut plus alors acquérir de biens. Ils

rachètent ainsi les autres logements à vil prix, font tourner la machine bien souvent de manière frauduleuse, avec des loyers perçus en liquide, etc. À la fin, ils se font racheter par la puissance publique ou un promoteur, et gagnent ainsi sur tous les tableaux : investissements minimums, rendements maximums, avec surprime finale. Ce schéma, je l'ai vécu à Saint-Denis, dans un immeuble boulevard d'Ornano, dans la circonscription d'Éric Coquerel – et cela ne s'est pas limité à une fois.

C'est cependant une exception. Ce niveau de malveillance dans le pilotage n'est pas le lot commun. Quand bien même : les dérives que vous pointez ne sont pas celles que l'on risque avec les nouveaux outils. Quand on exproprie quelqu'un plus tôt et qu'il n'y a plus de solution, on protège le petit copropriétaire. Quand on l'exproprie en recourant à la loi Vivien, que lui reste-t-il dans la poche ? Pas grand-chose ! Il ne reste plus grand-chose à la collectivité non plus, parce que les coûts de démolition et de dépollution sont colossaux. On va là aussi perdre beaucoup d'argent. Laisser la dégradation aller jusqu'à son terme est un système perdant-perdant. C'est assez cohérent : quand on laisse un bien se dégrader, il perd de sa valeur pour tout le monde.

Au contraire, si on intervient plus tôt, soit par le biais d'une intervention privée, avec les financements qu'on évoquait tout à l'heure, soit par le biais d'une intervention publique, on indemnise le petit propriétaire à une valeur plus juste, car son logement vaut plus d'argent. On peut ainsi pour le coup stopper les phénomènes de malveillance, la collectivité pouvant acheter à un juste prix, alors que les personnages véreux qui ont organisé la dégradation rachètent à vil prix.

Ce qu'on propose permet donc de mieux lutter contre ces délinquants, même si je ne prétends pas les empêcher d'agir. Certains préféreront toujours être à côté des lois.

Mme Michèle Lutz. – Le reste à charge est un point très important sur lequel nous ne sommes pas revenus. On est face à un public fragile et à des gens modestes. Une fois de plus, il va falloir que l'État puisse être à nos côtés pour préfinancer ces travaux.

À partir du moment où on constate des défaillances sur des travaux qu'on n'est pas en capacité de financer, on est déjà face à un échec. Les publics concernés échappent complètement au système bancaire traditionnel et ne peuvent solliciter un prêt, n'étant pas en capacité de financière de rembourser. Faut-il créer un fonds spécial ? Faut-il que l'État puisse octroyer des prêts différents ? La question se pose.

Quant au CCAS, nous en présidons chacun un. Le CCAS est la première réponse qu'on peut apporter à des personnes qui sont dans une situation inextricable, victimes de marchands de sommeil. Le CCAS n'est pas éligible à un certain nombre d'aides de l'État. C'est là aussi une question qu'il faut se poser.

Enfin, concernant les administrateurs judiciaires, la particularité de Mulhouse est de n'avoir qu'un seul cabinet qui traite toutes ces questions. Les administrateurs judiciaires s'organisent désormais en réseau. Leur formation est peut-être une question à prendre en compte.

M. Alain Couchot, premier adjoint au maire de Mulhouse. - Vous avez raison s'agissant du numérique : il faut d'abord de l'humain et des moyens. L'ingénierie nécessite de recourir à des personnes capables d'aller sur le terrain. Un certain nombre d'organismes gravitent autour de l'habitat indigne : les communes, la direction générale des finances publiques (DGFIP), l'agence régionale de santé (ARS), les caisses d'allocations familiales (CAF), chacun a son propre système d'information et très peu communiquent.

À Mulhouse, on a mis en place un permis de louer. On s'est rendu compte assez rapidement que les personnes qui le demandaient étaient de bonne foi et qu'on ne pouvait savoir qui ne le demandait pas. On a établi un protocole d'accord avec la CAF qui nous permet de connaître les changements de bail et de vérifier qu'une demande de permis de louer a bien été déposée.

Un certain nombre de propriétaires étant en infraction, on a dressé des amendes et on s'est rendu compte qu'il n'existait pas d'interconnexion avec la DGFIP. Cela a mis des mois pour pouvoir recouvrer ces amendes. La crédibilité du système en prend un coup. Il s'agit d'interconnecter les différents systèmes d'information des acteurs qui gravitent autour du logement indigne, ce qui n'enlève rien à la nécessité de pouvoir avant tout compter sur de l'humain.

M. Daniel Fargeot. - Pour moi, le permis de louer est la solution pour endiguer l'habitat indigne en règle générale. C'est par ailleurs une condition qui est très peu connue, voire méconnue ou peu mise en œuvre par les communes et autres EPCI.

C'est fort dommage car cela permet d'identifier au mieux les propriétaires ou les bailleurs indéliques *via* les CCAS, comme je l'ai fait dans ma commune, mais aussi *via* la DDFIP et la commission des impôts locaux. Bien souvent, les commissaires ont une bonne connaissance du terrain depuis fort longtemps.

Je pense que c'est une possibilité de mesure coercitive cohérente, mais il faut aussi assouplir et favoriser les conditions d'accès à ce permis de louer à travers des contrôles qui devraient être repris par la puissance publique afin de favoriser leur mise en œuvre.

Dans ma commune, j'ai également instauré une sanction financière afin de refacturer aux propriétaires indéliques le coût de cette mission, qui représente une charge supplémentaire pour nos collectivités.

M. Jean-Luc Brault. – Une question se pose aux communes rurales s’agissant des logements indignes et insalubres à propos de ce que nous imposent les gens du voyage. Dans un territoire comme le mien – 7 000 habitants –, où l’on compte 160 caravanes à l’année, on nous oblige à présent à faire du logement !

Non seulement on ne règle pas le problème des logements indignes, mais on nous oblige de plus à construire des logements au titre des citoyens français itinérants (CFI). Comment voulez-vous que l’on fasse ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Ce n’est pas le sujet du rapport.

M. Jean-Luc Brault. – Non, mais il ne faut pas l’oublier. Je pense que le maire de Saint-Denis doit connaître ces problèmes régulièrement.

M. Bernard Buis. – Le permis de louer a été mis en place dans plus de 400 villes. Il permet de mieux lutter contre l’habitat indigne et de travailler en amont en contrôlant les logements avant toute mise en location. Pensez-vous qu’on pourrait généraliser cette mise en place ?

En deuxième lieu, votre proposition numéro 9 évoque la création d’un syndicat à caractère d’intérêt général. Comment fonctionnerait-il ? En quoi serait-il différent des syndicats actuels ?

Enfin, l’enjeu de la création d’un fonds d’accompagnement et de garantie des victimes vise aussi la protection des habitants. Vous imaginez la création d’un fonds de garantie pour les victimes indirectes : les assurances étant parfois très longues à réagir, il est important qu’une garantie puisse prendre le relais avant qu’elles ne se chargent du dossier, comme dans le cas d’un effondrement d’immeuble. Qui financerait ce fonds et quelles seraient les conditions pour le déclencher ?

M. Mathieu Hanotin. – Ce serait à la solidarité nationale d’agir. On parle ici plutôt de systèmes d’avance, le temps que les assurances prennent le relais.

Les problèmes d’effondrement, à l’échelle du pays, ne représentent que quelques dizaines d’appartements, une centaine au maximum. Pour une commune, cela peut devenir insupportable. Pour le budget de l’État, on est sur des enjeux financiers microscopiques.

Mme Katy Bontinck, adjointe au maire de Saint-Denis. – S’agissant du permis de louer, notre recul est de quatre années. L’intercommunalité Plaine commune a mis en effet en place cette expérimentation en 2019, avant de la généraliser aux neuf villes du territoire.

On a expérimenté à la fois l’autorisation préalable de mise en location – le permis de louer le plus complet – et la déclaration préalable, qui a moins bien fonctionné. Le système de l’autorisation préalable que nous utilisons nécessite de renforcer les signalements. Nous ne réalisons pas des

visites à toutes les adresses, mais nous avons réussi à mettre en place une véritable cartographie. Le montant des travaux qui a pu être généré grâce à ce biais commence à être très significatif. Il s'agit donc bien d'un outil de prévention et d'amélioration de l'habitat.

Dans le rapport, nous avons voulu aller plus loin pour que le décret relatif à la décence et le permis de louer soient en adéquation afin de ne pas repartir à chaque fois au début de la procédure.

Comment faire pour rattraper les propriétaires indécents qui ne demandent pas le permis de louer ? Nous avons mis en place un partenariat avec la CAF grâce auquel nous procédons à un échange de données. C'est très efficace. Plus de 100 signalements ont été réalisés grâce à cela. Ce n'est pas du ressort législatif, mais il faut le généraliser.

Au-delà, nous avons croisé nos données avec Enedis et Veolia. Toutes les installations de compteurs constituent un indicateur très pertinent pour repérer la suroccupation et les logements-dortoirs. C'est très efficace.

Enfin, il faut que les habitants puissent disposer d'un guichet unique complémentaire du numérique. Les visites à domicile permettent aussi de repérer les logements indécents. À Saint-Denis, on a formé les infirmiers et les infirmières libérales qui font des visites à domicile, le service de soins infirmiers à domicile (SSIAD), le service de portage de repas, la protection maternelle et infantile (PMI) pour qu'ils nous signalent des situations particulières.

La semaine dernière, on a utilisé la procédure d'urgence pour évacuer des personnes, un occupant ayant appelé le service de la ville parce que son meuble de cuisine s'était décroché d'un mur qui avait bougé.

Les moyens du CCAS ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ne figurent pas dans le projet de loi, mais le plan d'action globale va bien plus loin.

M. Mathieu Hanotin. – Je ne veux pas que l'on désigne les petits propriétaires comme des coupables potentiels. Neuf sur dix sont de bonne volonté. Le permis de louer doit servir à les accompagner, et cela fonctionne très bien. Ce dispositif permet à certains de ne pas basculer involontairement du mauvais côté de la barrière. Un certain nombre de problèmes ont été ainsi résolus.

S'agissant du syndic d'intérêt général, l'idée est de mieux spécifier les missions. Il existe des syndics de redressement extrêmement utiles lorsque la copropriété est dégradée et qu'il n'est pas trop tard. Quand une copropriété est défaillante, la collectivité a besoin d'une ingénierie privée, sans quoi elle doit la remplacer. Il faudrait donc un statut spécifique, parapublic. C'est pour cela qu'on voudrait expérimenter ce syndic d'intérêt général.

Mme Michèle Lutz. – Le syndic d'intérêt général reste avant tout un opérateur potentiel. Je pense qu'il sera plus simple de missionner un syndic d'intérêt général qu'un syndic privé. Il existe des syndics de qualité différente.

Un plan curatif ne peut selon moi être géré que par un syndic d'intérêt public, car il existe trop d'enjeux financiers.

Mme Anne-Catherine Loisier. – On a tous bien identifié les points clés relatifs à la gouvernance et à l'ingénierie sur les territoires, mais – vous venez de poser la question – avec quel financement ? Comment les choses peuvent être mises en place sur les territoires ?

Je voudrais revenir sur la proposition numéro 22, qui vise à doter la police municipale de pouvoirs d'enquête judiciaire. C'est un sujet important pour les maires et même fondamental. Comment en voyez-vous la faisabilité ? Il me semble que lorsqu'on entre dans ce champ, c'est le procureur qui prend la main. Comment voyez-vous le partenariat entre élus et procureurs à ce sujet ?

Mme Sophie Primas. – Certaines de vos mesures vont dans le sens d'une expropriation et d'une prise de propriété plus rapides par les pouvoirs publics. Il faut que les propriétaires, qui ne sont pas tous malfaisants, puissent exercer des recours. Ce sont ces recours qui nous prennent beaucoup de temps. Le projet de loi et vos propositions traitent-ils de cette question ?

Par ailleurs, avec la présidente Dominique Estrosi Sassone, nous sommes allées en outremer où se pose la question du propriétaire. Avez-vous fait des propositions particulières à ce sujet ?

Enfin, j'ai bien entendu votre recommandation de bon sens d'exercer des contrôles de structure des bâtiments. C'est une norme supplémentaire que nous nous apprêtons à instaurer, alors que nous y sommes d'habitude réticents. Assurons-nous que les choses soient bien coordonnées avec les diagnostics de performance énergétique (DPE). Cela va nécessiter des compétences, des cabinets, et générer des frais supplémentaires. Qui va les prendre en charge ? Comment s'organiser ? Qu'en est-il au bout de dix ou quinze ans ? J'en comprends le sens mais, vous qui êtes élus locaux, le savez : les normes nous « cassent les pieds » !

Mme Marianne Margaté. – Une intervention publique forte s'avère indispensable, mais s'inscrit dans un cadre qui va la rendre plus difficile encore et aggraver l'habitat indigne, tout en augmentant le nombre de copropriétés dégradées. On sait que les personnes victimes des marchands de sommeil sont souvent en marge de la société, hors du droit commun. Il va donc être difficile de fixer des perspectives à long terme.

L'interdiction de louer des logements catégorie F et G d'ici à 2028 pourrait également accélérer le phénomène des copropriétés

dégradées. Sans investissement des propriétaires bailleurs, le risque est de voir augmenter le nombre de logements mis en vente, qui pourraient constituer une aubaine pour des propriétaires peu respectueux des règles.

Je partage l'idée de proximité en vue d'être plus efficace, mais les communes doivent parfois arbitrer des choix financiers insolubles.

Le fait que les communes ou les intercommunalités doivent embaucher des inspecteurs de salubrité pose un problème de recrutement et de formation. Toutes les communes se font concurrence dans le domaine du recrutement. L'articulation avec le préfet et les ARS est parfois compliquée. Je ne sais d'ailleurs pas si vous avez pu étudier la place de l'ARS et ses moyens. Lorsqu'on affaiblit le service public local, on affaiblit aussi l'accompagnement des victimes par nos agents. Je suis très partagée sur le fait de leur confier des compétences de police judiciaire. Mieux vaut multiplier les acteurs que les charges qui pèsent sur les agents.

Mme Michèle Lutz. - La question de donner des pouvoirs supplémentaires à la police municipale se pose en effet. J'ai eu l'occasion d'échanger récemment avec le ministre de l'intérieur sur cette question. Faut-il le faire de cette manière ? Nous n'avons pas suffisamment de moyens en matière de ressources humaines. Faut-il ne former que certains policiers municipaux, qui seraient affectés à d'autres missions ? Je pose la question. Sur notre territoire, nous n'avons qu'un seul inspecteur de salubrité pour deux départements, et nous n'arrivons pas à le solliciter. Plus nous serons réactifs, plus vite nous aurons des enquêtes administratives et judiciaires, plus vite nous agirons. Sans cela, nous ne le pourrons pas.

Bien évidemment, cela ne peut se faire autrement que sous l'égide du procureur de la République. C'est un préalable et c'est ce qu'avait annoncé le ministre de l'intérieur. En même temps, le juge de l'expropriation ne peut remplir ce genre de mission. On est dans une sorte de cercle vicieux où, si on ne parvient pas à déclencher une enquête, on ne peut saisir la justice et nous ne pouvons réagir. Si nous l'avons relevé dans notre rapport, c'est bien parce que cela constitue un souci quotidien au sujet duquel nous n'avons pas de réponse.

S'agissant du contrôle de structure, il existe généralement un plan pluriannuel de travaux (PPT). Nous avons imaginé pouvoir inscrire cette obligation à l'intérieur de ce plan. Il pourrait s'agir d'un diagnostic tous les dix ans. On sait que cela ne peut être réalisé de la même manière que d'autres diagnostics. C'est une proposition qu'on aimerait intégrer à ce stade.

M. Mathieu Hanotin. - Mon sentiment au sujet des polices municipales est très positif. Il faut que l'on puisse participer mais, s'agissant de l'habitat indigne, on a un problème de moyens humains, qui existe dans la police nationale comme dans la justice. Il faut utiliser toutes les ressources dont on dispose.

Je pense qu'il faut contractualiser les pouvoirs de police du maire entre la collectivité et l'État, les réalités étant différentes d'un endroit à l'autre. On a bien confié des pouvoirs d'enquête aux inspecteurs de l'environnement. Pourquoi n'en donnerait-on pas à des inspecteurs de salubrité ? Il en faudrait plus, c'est vrai, mais autant utiliser ceux qui sont là au maximum. Pour le coup, le projet de loi pourrait être l'occasion d'avoir ce débat.

Vous m'avez interrogé sur les garde-fous concernant le droit de propriété. On a essayé de faire quelque chose de très équilibré. Oui, on crée un nouveau droit d'expropriation, mais il est borné - et c'est notre souhait. Il faut, pour qu'on puisse exercer ce nouveau droit, que l'immeuble soit frappé d'arrêté de péril ou d'insalubrité et que la liste des prescriptions ne soit pas respectée. C'est une double condition. Le contrôle judiciaire et les voies de recours s'exerceront vis-à-vis de ces procédures. Si un maire recourt abusivement à ce droit, il sera en faute.

Il faut évidemment raccourcir les délais de recours, mais leur longueur tient essentiellement au traitement judiciaire. Nous avons demandé un juge de l'expropriation dans chaque tribunal et un parquet dédié à la lutte contre l'habitat indigne dans chaque département.

Si on veut gagner la bataille de l'habitat indigne, cela demandera aussi un investissement financier de la puissance publique pendant dix à quinze ans, et il va falloir que cela monte en puissance, mais je ne voulais pas que notre point de départ consiste à réclamer de l'argent. À droit constant, nous avons un problème.

Commençons par changer un certain nombre de règles incohérentes, ce qui peut nous permettre d'accélérer. Le débat budgétaire doit de toute façon avoir lieu tous les ans. Selon moi, il faudrait créer une taxe affectée qui alimente la lutte contre l'habitat indigne. Les Français comprennent quand on leur prend de l'argent dans un but précis.

J'avais proposé, lorsque j'étais parlementaire - c'était mon côté un peu « gauchiste » - une taxation sur l'immobilier de luxe en créant un droit de mutation à titre onéreux (DMTO) pour les appartements de plus d'un million d'euros. À chaque million, on ajoutait 1 % de DMTO, ce qui touchait assez peu les Français - mais ce n'est pas à l'ordre du jour.

Mme Annick Jacquemet. - Je voudrais revenir sur les délais. Avez-vous imaginé un schéma idéal entre l'identification du bien, les obligations de diagnostic, le temps de justice, de rétrocession, d'expropriation, d'administrateur judiciaire aussi bien dans l'urbain que dans le rural ?

Avez-vous pu déterminer un temps incompressible de gestion de ces dossiers ? Pouvez-vous nous donner une échelle de temps ?

Deuxièmement, comment pourrait-on borner les choses dans le temps ? Y a-t-il moyen de fixer des obligations, des délais maximums de traitement ou de réponse ? Pour ceux qui s'en occupent, c'est source d'agacement et de découragement, car cela traîne des années.

Troisièmement, je suis un dossier dans le Doubs avec obligation de faire réaliser des travaux relevant de l'urgence. La représentante de la direction départementale des territoires (DDT) nous a dit que, vu sa taille, cette commune n'était pas prioritaire et que les travaux ne seraient pas engagés avant un an ou un an et demi. Comment différencie-t-on le traitement des dossiers dans l'urbain et le rural ?

M. Franck Montaugé. – Disposez-vous d'une estimation globale ou par dispositif des coûts de votre plan d'action ?

M. Stéphane Fouassin. – Vous le savez, les petites communes n'ont pas forcément les moyens de faire l'acquisition d'immeubles ou de propriétés et demandent souvent à l'EPF un portage sur cinq ou sept ans. On récupère alors le bâtiment dans un état désastreux, alors qu'il pourrait être mis à disposition des communes dès l'acquisition par l'EPF, ce qui n'est pas le cas à La Réunion.

Comment accélérer les choses ou mettre en place une solution pour faire en sorte que les mairies soient immédiatement propriétaires ?

M. Mathieu Hanotin. – Chaque EPF est maître de sa politique. Nous avons fixé une borne à cinq ans de portage maximum. L'objectif est d'acheter des biens avec un projet d'activation à cinq ans, donc quasi immédiat.

Mon sujet est plutôt de savoir comment arriver à construire des portages longs à dix, quinze ou vingt ans, pour faire de la ressource foncière et de l'anticipation. La difficulté, quand on parle de l'habitat indigne, c'est la question du grignotage. On a souvent des multipropriétés. Cela prend du temps et l'argent est immobilisé. Je préfère que ce soit l'argent des EPF plutôt que celui des communes, qui doit servir à des projets d'aménagement et non à investir dans des acquisitions foncières.

Quant au coût, on n'a pas voulu faire un rapport qui engage des dépenses mais change les règles, permette d'agir plus vite et, accessoirement, pour des montants moins élevés. Ce qui coûte le plus cher, c'est lorsqu'on intervient tout au bout de la chaîne. Plus on intervient en amont, moins on dépense, qu'il s'agisse de la puissance publique ou des acteurs privés.

La question des délais est très complexe. Les réalités sont différentes d'un bien à l'autre. Un maire préférera toujours traiter à l'amiable plutôt que d'engager une procédure d'expropriation judiciaire, mais plus le maire détient de pouvoirs de contrainte, plus cela facilite le règlement des dossiers à l'amiable. Il faudrait un délai de traitement global entre cinq et dix ans.

Le temps d'identification, de recours, de constat d'inefficacité et d'expropriation ne devrait pas excéder deux ans. On est sur une durée de

sept ans, parfois six, parfois huit. C'est cette échelle de temps que visent nos propositions.

Mme Michèle Lutz. - Quand il existe un plan pluriannuel de travaux, c'est que la copropriété ne fonctionne pas si mal. Quant au financement, on pourrait solliciter la solidarité nationale. Nous avons échangé avec d'autres acteurs comme l'Anah ou la Banque des territoires.

Je tenais à vous remercier pour l'ensemble des questions.

M. Mathieu Hanotin. - Je m'associe pleinement à ces remerciements.

Mme Michèle Lutz. - Merci de nous avoir écoutés. Bien évidemment, nous comptons sur vous. Vous êtes nos planches de salut dans la suite du dispositif !

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. - Au nom de toute la commission, merci.

Ce point de l'ordre du jour a fait l'objet d'une captation vidéo qui est disponible en ligne sur le site du Sénat.

Examen en commission
(Mercredi 14 février 2024)

Réunie le mercredi 14 février 2024, la commission a examiné le rapport de Mme Amel Gacquerre sur le projet de loi n° 278 (2023-2024) relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous entendons ce matin le rapport d'Amel Gacquerre sur le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement. Je puis dire que nous avons fait preuve d'anticipation en auditionnant dès le mois de décembre Mathieu Hanotin et Michèle Lutz, qui avaient été chargés par le Gouvernement d'une mission sur l'habitat indigne. Cette audition a été suivie d'un déplacement très intéressant sur le terrain, à l'invitation de Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis ; je remercie les collègues qui se sont joints à cette délégation. Nous en venons maintenant à l'examen par notre commission du présent projet de loi, qui, je l'indique, sera débattu en séance entre le 27 et le 29 février.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Le projet de loi que nous avons à examiner ce matin est un texte technique, dont la complexité ne doit pas faire oublier la réalité, souvent douloureuse, des copropriétés fragilisées ou dégradées de nos territoires. Cette réalité conduit les maires à nous demander de leur donner le pouvoir d'agir. L'incapacité de l'action publique n'est-elle pas aujourd'hui l'un des grands écueils de notre démocratie ?

Dans cette présentation liminaire, je voudrais donc d'abord planter le décor et parler du phénomène des copropriétés dégradées.

Vous le savez, parallèlement aux auditions menées dans le cadre de l'examen de ce texte, la commission a lancé une consultation auprès des maires sur la plateforme dédiée du site internet du Sénat. Deux premiers chiffres majeurs en ressortent : 58 % des maires ont une ou plusieurs copropriétés dégradées dans leur commune et, pour deux tiers d'entre eux, il s'agit d'une question importante ou très importante. L'habitat dégradé, en effet, ne concerne pas seulement quelques villes au taux de pauvreté élevé, comme Saint-Denis, ou quelques quartiers prioritaires comme Grigny 2 ou Le Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois ; c'est un phénomène silencieux et massif, et un champ méconnu.

Selon les chiffres du ministère du logement, il y aurait en France un peu plus de 750 000 copropriétés, représentant un peu moins de 10 millions de logements, dont 200 000 - sans doute parmi les plus petites et les moins bien gérées - ne sont pas enregistrées dans le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC).

Sur ce total, combien de copropriétés en difficulté ? Il est difficile de donner un chiffre, car il n'existe actuellement pas d'accord sur la définition. On dénombre 2 200 copropriétés et 110 000 logements pris en charge dans le plan « Initiative copropriétés ». Selon les seuils d'impayés de la loi ALUR de 2014, il y aurait 215 000 copropriétés dites « fragiles », c'est-à-dire ayant de 15 à 25 % d'impayés. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) identifierait pour sa part 115 000 copropriétés en difficulté ; les petites copropriétés en représenteraient les trois quarts. Bref, les chiffres sont variables selon les sources et les éléments examinés.

Ce manque de définition de l'objet - allant d'un petit immeuble délabré de centre-bourg, dans une petite commune de province, à un grand ensemble de banlieue - rend difficile une vision d'ensemble. En tant que législateurs, nous avons déjà été amenés à créer un grand nombre de dispositifs censés répondre à cette variété de situations, mais leur efficacité est incertaine et, surtout, ils ne sont connus et maîtrisés que des spécialistes.

Comme nous l'avons vu à Saint-Denis et comme, sans doute, chacun l'a perçu dans son département, ces procédures sont souvent très longues, laissant, dans l'intervalle, prospérer les marchands de sommeil et se développer l'habitat indigne, jusqu'à aboutir parfois à de tragiques effondrements d'immeubles. Nous nous souvenons tous de la rue d'Aubagne à Marseille.

Dans le rapport qu'ils sont venus nous présenter en décembre, Mathieu Hanotin et Michèle Lutz estiment entre 400 000 et 420 000 le nombre des logements du parc privé potentiellement indignes en métropole, dont la moitié occupée par leur propriétaire. Il y en aurait 100 000 en outre-mer.

C'est autant ce constat, issu du travail de terrain mené dans le cadre de cette mission, que le retour d'expérience de la mise en œuvre du plan « Initiative copropriétés » et de la loi ÉLAN - dans laquelle beaucoup avait été fait - qui aboutissent au présent projet de loi.

J'ai une vision claire de l'approche à engager : il faut simplifier pour accélérer ! Il faut aboutir en un mandat municipal, non en deux, trois, voire quatre ! Tel est pour moi l'objectif visé par le texte.

Visant à redonner du pouvoir d'agir, celui-ci est conçu comme une boîte à outils. Ce n'est pas « le » grand texte de lutte contre l'habitat indigne, de réforme de la copropriété, de résorption des biens sans maître ou encore de simplification des règles d'urbanisme ; c'est un texte utile et pragmatique, dont le but est surtout d'améliorer l'existant. Il est attendu par les professionnels et les élus qui ont travaillé à son élaboration.

En effet, il modifie les conditions de mise en œuvre d'un certain nombre de dispositifs - opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), opérations de restauration immobilière (ORI) et autres opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod) -, par lesquels la puissance publique, dans le meilleur des cas, vient en appui aux

propriétaires dans la remise en état de leur bien et, en cas de nécessité, se substitue aux propriétaires défaillants.

Le projet de loi les fait évoluer avec un fil rouge : permettre une intervention plus précoce des pouvoirs publics. Outre les bénéfices évidents pour les occupants, une intervention plus précoce est, la plupart du temps, moins coûteuse pour la collectivité. C'est aussi moins de démolitions, donc une plus faible empreinte carbone ; une planification potentiellement meilleure, avec plus d'anticipation en matière de relogements ; une meilleure prise en compte dans le projet global d'environnement urbain.

Le texte crée en particulier une nouvelle procédure d'expropriation, calquée sur la procédure dite « Vivien », bien connue des élus confrontés à l'habitat indigne, qui permet d'exproprier pour les démolir les immeubles en état de dégradation irrémédiable. La nouvelle procédure est conçue pour permettre des interventions en amont, sur les immeubles dont l'état est critique, mais qui peuvent encore être sauvés, dans le but de rénover, plutôt que de démolir. Cette mesure, l'une des propositions phares du rapport Hanotin-Lutz, est très attendue par les maires qui font face à des phénomènes d'habitat dégradé, y compris d'habitat dégradé diffus.

Toutes ces évolutions emportent un soutien unanime tant des élus locaux que des aménageurs et autres parties prenantes.

Un point de blocage est cependant constaté de manière récurrente : celui du relogement des occupants - à titre temporaire ou définitif -, notamment dans les très grandes opérations, qui nécessitent le relogement simultané de centaines de ménages, principalement dans un parc social déjà saturé. C'est un vrai frein pour certaines opérations. Plus de 90 % des maires ayant répondu à la consultation ont soulevé cette difficulté, y compris pour des opérations plus ponctuelles. Il n'existe pas de solution miracle, en particulier dans le contexte de crise de la construction que nous vivons actuellement. Toutefois, dans le prolongement des réflexions de nos collègues de l'Assemblée nationale, je vous propose une solution pragmatique : permettre, sous certaines conditions et avec leur accord, le relogement provisoire de ces ménages dans des constructions temporaires, y compris lorsqu'ils ont droit au relogement définitif.

Enfin, je l'ai évoqué tout à l'heure, notre rôle en tant que chambre des territoires et, souvent, porte-parole des territoires ruraux et des villes petites et moyennes me semble aussi consister à ouvrir un peu la perspective ; ne pas laisser croire que la problématique des copropriétés dégradées se limite aux grandes « barres » des cités de La Courneuve ou de Marseille ; ne pas laisser de côté les petites copropriétés dégradées, dans les centres-bourgs ou nos centres-villes anciens, pour lesquelles il existe peu ou pas d'outils d'aménagement spécifiques.

Or le projet de loi donne plus l'impression d'avoir été pensé pour les grandes villes et les grands opérateurs que pour les villes moyennes et les

petites copropriétés de nos territoires, qui représentent peut-être jusqu'aux trois quarts des copropriétés fragiles.

Pour elles, le texte propose bien peu d'outils de prévention, d'ingénierie ou de moyens financiers, une tendance lourde que j'ai tenté de corriger quelque peu.

C'est aussi dans cet esprit que nous avons travaillé, en proposant des ajustements permettant de faciliter l'intervention des collectivités, y compris lorsqu'elles n'ont pas elles-mêmes l'ingénierie nécessaire pour assurer des opérations de requalification. À ce sujet, je vous proposerai un amendement sur les missions de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Je vous proposerai également de permettre au maire de faire procéder d'office, si nécessaire, à un diagnostic structurel des immeubles situés en zone d'habitat dégradé, prolongeant ainsi une mesure introduite par nos collègues de l'Assemblée nationale et largement soutenue par les maires.

Je regrette en revanche que les règles de recevabilité financière nous empêchent, une nouvelle fois, d'avancer sur la question des biens sans maître et des biens en état d'abandon manifeste, ressortie, là encore, comme une demande quasi unanime des maires ayant participé à la consultation.

Le volet relatif aux copropriétés comprend deux dispositions emblématiques, le nouveau prêt collectif et le syndicat d'intérêt collectif, dont l'examen attentif a montré un réel manque de concertation et de moyens.

S'agissant du prêt collectif, inspiré de l'exemple belge et préfiguré par un rapport de la Banque des territoires, l'outil suscite une réelle attente puisqu'il est difficile actuellement de contracter un prêt en raison des multiples conditions. La Banque des territoires indique qu'il y aurait actuellement 175 millions euros de prêts par an, par une seule banque, la Caisse d'épargne d'Île-de-France, alors que le volume estimé des travaux dans les copropriétés à financer dans les prochaines années serait de 9 milliards d'euros par an. Cela donne une idée de la marche à franchir.

Le projet de loi tend donc à créer un prêt qui couvrirait l'ensemble des travaux. Englobant tout le syndicat, il serait attaché à un lot, et non plus à un copropriétaire volontaire. Toutefois, penser que les banques et les cautions puissent prêter à des syndicats en difficulté, en impayés ou interdits bancaires est une illusion. Pour le secteur bancaire, tenu à des obligations de « prêt responsable » et de lutte contre le surendettement, les conditions ne sont pas remplies. Les banques ne prêteront pas si la copropriété reste une boîte noire.

Pour sécuriser l'ensemble, la Banque des territoires avait imaginé que Procivis voie ses moyens triplés, jusqu'à 150 millions d'euros par an, pour avancer les subventions sous forme de prêt à taux zéro, mais Bercy a refusé. Elle avait également demandé la création d'une garantie publique. Le

Gouvernement en a proposé une par voie d'amendement en séance publique à l'Assemblée nationale, mais, au dire même du ministre, elle n'était pas encore financée. Je reviendrai sur ce point dans le cadre de l'examen des amendements.

S'agissant de la deuxième disposition emblématique, le syndicat d'intérêt collectif créé par l'Assemblée nationale est mal défini. On ne sait pas vraiment qui sera agréé. Les organismes HLM, qui étaient pressentis et présumés allants, ont fait savoir qu'ils ne voulaient pas être désignés volontaires, les syndicats s'inquiètent d'acteurs hors du champ concurrentiel qui auraient une exclusivité, tandis que la question du domaine d'intervention précis et de la rémunération de ce syndicat d'intérêt collectif n'est pas résolue. Qui en assumera le coût plus élevé dans une copropriété en difficulté ? Il pourrait y avoir de nouvelles aides de l'Anah, mais rien n'est arrêté pour le moment.

Ce n'est pas une raison pour ne pas avancer car la demande des maires est très forte - 71 % de ceux qui ont été consultés soutiennent la proposition, malgré son contour assez flou. Je vous proposerai donc de retenir l'idée de créer un vivier de syndicats reconnus pour leur expérience et leur connaissance de ces sujets. Ce sera déjà une avancée importante !

Par ailleurs, par souci d'efficacité et de simplification, j'ai voulu freiner, au moins en partie, l'inflation normative qui avait saisi le texte, ce dernier étant passé de 17 articles au moment de son dépôt à 47 au sortir de l'Assemblée nationale. Nous le verrons lors de l'examen des amendements, avec des suppressions de dispositions existantes ou à caractère réglementaire.

Enfin, c'est une bonne chose que l'Assemblée nationale ait ajouté au texte le volet relatif aux marchands de sommeil ; il était impossible d'évoquer l'habitat dégradé sans traiter ce fléau. Mais j'ai voulu rendre opérationnelles, voire constitutionnelles plusieurs des mesures insérées, qui faciliteront leur condamnation ou les mettront durablement hors d'état de nuire.

En outre, les résultats de la consultation des maires montrent l'utilité des permis de louer et de diviser pour lutter contre les marchands de sommeil. Tirant parti des retours d'expérience des élus, je vous proposerai plusieurs évolutions concernant, à la fois, le permis de louer et le permis de diviser pour faciliter leurs conditions de mise en œuvre et, par exemple, éviter les subdivisions d'appartements ou de pavillons constatées dans de nombreuses villes.

Je ne serai pas plus longue, mes chers collègues ; nous entrerons dans les détails techniques de chaque dispositif lors de l'examen des amendements.

Je voulais surtout, dans ce propos liminaire, partager avec vous un constat, un point de vue et une volonté. Le constat, c'est le caractère massif et

diffus du phénomène des copropriétés dégradées. Le point de vue, c'est un projet de loi considéré comme ne traitant qu'une partie des problèmes, la plus visible. La volonté, c'est d'être efficace et utile pour les maires, qui attendent ces mesures pour revitaliser leur ville.

Pour terminer, j'évoquerai les conditions d'examen du texte : encore une fois, il s'est fait au pas de charge ! Or certains points auraient mérité que l'on prenne plus de temps, que l'on fasse plus d'auditions pour enrichir la boîte à outils. Il nous faut consentir à l'urgence pour répondre à la demande des élus. Mais je suis heureuse que la réflexion puisse se poursuivre à travers la commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés. Plusieurs d'entre nous participeront aux travaux de cette instance, dont Marianne Margaté, qui en a eu l'initiative, sera la rapporteure et dont je serai présidente. Ce sera un temps nécessaire d'approfondissement et de réflexion.

Un tout dernier mot pour remercier Françoise Dumont, rapporteure pour avis de la commission des lois, avec qui j'ai eu un grand plaisir à travailler et qui a conduit la plupart des auditions avec moi, ainsi que la présidente de la commission pour sa confiance.

Mme Françoise Dumont, rapporteure pour avis de la commission des lois. – En vous remerciant de votre accueil, mes chers collègues, j'interviens au nom de la commission des lois, qui est saisie pour avis sur 19 articles de ce texte. Certains sujets traités dans le projet de loi – notamment l'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit de la copropriété – relèvent effectivement de compétences partagées entre nos deux commissions.

La rapporteure Amel Gacquerre ayant déjà exposé les principaux éléments, je n'évoquerai devant vous que trois sujets.

Tout d'abord, d'un point de vue global, la commission des lois souscrit pleinement à l'objectif visé par le projet de loi : moderniser les outils à disposition des collectivités territoriales et des opérateurs pour leur permettre d'intervenir le plus en amont possible. Lors de mes travaux, j'ai néanmoins veillé à la proportionnalité des mesures proposées, notamment au regard du respect du droit de propriété garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Dans l'ensemble, nous avons considéré que l'équilibre obtenu était satisfaisant entre facilitation des opérations de rénovation et accompagnement des copropriétaires en difficulté, et nous avons émis un avis favorable à 15 articles parmi ceux dont nous sommes saisis. Nous avons par ailleurs adopté 22 amendements, visant à rendre plus opérationnels les outils proposés ; dans leur majorité, ils sont identiques ou vont dans le sens des amendements présentés par Amel Gacquerre.

Néanmoins, et c'est ma deuxième observation, la commission des lois a adopté deux amendements relatifs aux sanctions pénales à l'encontre

des marchands de sommeil qui sont incompatibles avec ceux de votre rapporteure.

Bien évidemment, il n'y a pas de désaccord entre nous quant à la volonté de renforcer ces sanctions pénales, mais le législateur a modifié le quantum des peines applicables à l'encontre des marchands de sommeil voilà moins d'un mois par le biais de la loi dite « immigration » ; il nous semble nécessaire d'en mesurer les effets avant de prendre de nouvelles dispositions.

Par ailleurs, l'augmentation, telle que proposée, soulève un problème de cohérence au niveau de l'échelle des peines : la mise à disposition d'un hébergement indigne serait plus grave que le fait d'être de mauvaise foi dans le respect des obligations de mise en conformité des logements, alors même que l'occupant est une personne vulnérable. Cette incohérence rendrait les mesures très difficiles à appliquer, entraînerait une multiplication des contentieux et complexifierait l'action des procureurs.

Enfin, cette divergence sur deux articles du texte ne doit pas masquer la très grande qualité du travail mené par nos deux commissions. Malgré les délais exagérément contraints qui nous ont été imposés, nous avons travaillé conjointement sur plusieurs auditions et questionnaires, et partageons l'immense majorité, voire la quasi-totalité des constats et propositions avancées. À cet égard, je remercie chaleureusement la rapporteure de m'avoir associée à ses réflexions et travaux.

J'en suis convaincue, le texte qui sortira du Sénat sera utile, répondra aux attentes des acteurs de terrain, notamment des élus locaux, et renforcera notre arsenal juridique en faveur d'un habitat digne, en particulier dans le contexte actuel de crise aiguë de l'immobilier.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Avant de passer à l'examen des articles et conformément au vade-mecum sur l'application des irrecevabilités au titre de l'article 45 de la Constitution, il nous revient d'arrêter le périmètre indicatif du projet de loi.

Je vous propose de retenir que sont susceptibles de présenter un lien, même indirect, avec le texte déposé les dispositions relatives aux opérations de restaurations immobilières définies à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ; aux opérations de requalification des copropriétés dégradées et à ces mêmes opérations lorsqu'elles sont déclarées d'intérêt national définies aux articles L. 741-1 et L. 742-2 du code de la construction et de l'habitation ; aux opérations d'intérêt national définies par les articles L. 102-12 à L. 102-15 du code de l'urbanisme ; aux concessions pour le traitement de l'habitat indigne ou dégradé ; aux procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique en matière d'habitat indigne ou dégradé ; au statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi du 10 juillet 1965 ; au registre national d'immatriculation des copropriétés défini par l'article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation ; à la

procédure de reconnaissance de l'état de carence d'une copropriété définie à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation ; aux ordonnances ratifiées par l'article 17 du projet de loi.

Il en est ainsi décidé.

Mme Viviane Artigalas. – Je remercie vivement Amel Gacquerre pour le travail réalisé dans un temps extrêmement contraint, si contraint que ce projet de loi nous parvient avec deux dispositifs majeurs – le prêt collectif et le syndicat d'intérêt collectif – qui ne sont pas totalement aboutis. Je la remercie également d'avoir mis l'accent sur les petites copropriétés, effectivement peu traitées dans le projet de loi.

Nous aurons quelques questions à soulever au moment de l'examen des amendements, mais, globalement, notre groupe approuve le rapport et adoptera un grand nombre des amendements proposés.

Je m'interroge néanmoins sur le nombre d'ordonnances, qui démontre une nouvelle fois que ce texte est examiné dans un temps trop contraint et sans être finalisé.

M. Daniel Gremillet. – Je remercie également nos rapporteure et rapporteure pour avis. Je souhaiterais par ailleurs insister sur la question des biens sans maître et en état d'abandon manifeste. Ce sujet prend une dimension particulière avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Les maires n'en peuvent plus des contraintes qu'on leur impose alors qu'ils manquent de moyens. Il faut donc aller plus loin, d'autant que, là, on s'intéresse aux copropriétés, mais qu'il y a un sujet identique pour les monopropriétés. Ce sont tous les Français des villes et des villages qui se sentent concernés par ces questions !

Mme Antoinette Guhl. – Les membres du groupe écologiste remercient à leur tour la rapporteure pour les travaux effectués. Comme nous l'avons constaté dans toutes les auditions, ce texte rejoint l'action des maires et répond aux problèmes que ceux-ci rencontrent pour avancer – avancer vite – dans la résorption de l'habitat indigne. Nous avons néanmoins présenté un certain nombre d'amendements car le texte ne nous semble pas protéger suffisamment les propriétaires occupants. Dans l'ensemble, le travail réalisé est vraiment intéressant.

Mme Marianne Margaté. – Je voudrais, moi aussi, remercier Amel Gacquerre pour la qualité des auditions, qui ont permis de recueillir les avis de différents acteurs du secteur sur ce projet de loi très technique, portant sur des outils assez complexes à appréhender. Le texte, déjà enrichi à l'Assemblée nationale, l'est à nouveau par le travail de la rapporteure.

S'agissant des prêts collectifs, il est effectivement important de creuser la question de la mise en œuvre, au vu de l'enjeu que représentent ces prêts dans la réhabilitation des copropriétés en difficulté.

S'agissant des syndics d'intérêt collectif, l'enjeu est aussi de taille. Les syndics, quels qu'ils soient, forment un des maillons essentiels dans la chaîne d'alerte sur les dégradations de copropriété.

Ce texte démontre bien la tension qui existe entre le droit à un logement digne et le droit à la propriété, tension que l'intervention de la puissance publique réinterroge. Nous y sommes donc globalement favorables et présenterons des amendements en séance.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Merci pour ces retours. Je n'y ai pas entendu de questions précises, plutôt des constats : la réflexion à mener sur les syndicats d'intérêt collectif, la nécessité d'approfondir et cadrer le prêt collectif – nous avons émis quelques propositions en ce sens, mais il faudra aller plus loin – et, bien évidemment, la question des biens sans maître, soulevée par Daniel Gremillet. J'ai été interpellée par de nombreux maires sur ce sujet. L'attente est très forte, surtout dans le contexte actuel de sobriété foncière. Mais, comme je l'ai dit, nous ne pouvons pas nous-mêmes aller plus loin sur ces questions, pour des raisons de recevabilité financière. En tout cas, nous ne mettons pas le sujet de côté et y reviendrons très rapidement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous pourrions interpellier le Gouvernement sur le sujet.

Je vous indique, par ailleurs, que sont irrecevables au titre de l'article 40 les amendements COM-97, COM-102, COM-105, COM-139 et COM-57. Sont irrecevables au titre de l'article 45 les amendements COM-5 et COM-58.

EXAMEN DES ARTICLES

Avant l'article 1^{er}

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-25 vise à préciser que les missions de l'ANCT comprennent le traitement de l'habitat dégradé. Il s'agit vraiment d'insister sur le fait qu'aujourd'hui, de nombreuses communes n'ont pas les moyens budgétaires ou humains pour traiter les copropriétés dégradées.

L'amendement COM-25 est adopté et devient article additionnel.

Article 1^{er}

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-83 tend à permettre au juge de prononcer une obligation de conduire une opération de restauration immobilière. L'ajout de cette étape judiciaire ne ferait qu'alourdir et ralentir la procédure, d'où un avis défavorable.

L'amendement COM-83 n'est pas adopté.

L'article 1^{er} est adopté sans modification.

Article 1^{er} bis (nouveau)

L'amendement rédactionnel COM-36 est adopté.

L'article 1^{er} bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 2

L'amendement de coordination juridique COM-31 est adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-28 vise à rendre possible le remboursement anticipé du prêt collectif.

L'amendement COM-28 est adopté. En conséquence, les amendements COM-73 rectifié et COM-76 rectifié deviennent sans objet.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-27 porte sur la mention d'un compte bancaire « séparé » pour recevoir un prêt collectif.

L'amendement COM-27 est adopté. En conséquence, les amendements identiques COM-63 et COM-84 deviennent sans objet.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'adoption des amendements identiques COM-29 et COM-75 rectifié permettrait au prêteur d'écarter du prêt collectif les copropriétaires en incapacité de le rembourser.

Les amendements identiques COM-29 et COM-75 rectifié sont adoptés.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Il s'agit, avec l'amendement COM-30, d'inscrire dans la loi de 1965 des dispositions relatives à la durée du prêt et aux facilités de remboursement anticipé.

L'amendement COM-30 est adopté. En conséquence, les amendements COM-74 rectifié, COM-77 rectifié, de même que les amendements identiques COM-69 et COM-85 deviennent sans objet.

L'article 2 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Après l'article 2

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-86 vise à créer un prêt à taux zéro (PTZ) pour financer les travaux de rénovation des copropriétés. L'objectif de ce nouveau prêt n'est pas évident au regard des dispositions déjà existantes, notamment l'éco-PTZ et le nouveau prêt collectif inscrit dans le texte. Avis défavorable.

Mme Antoinette Guhl. – Il s'agit d'étendre un dispositif déjà existant, au bénéfice des propriétaires occupants ayant peu de moyens.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – J'y insiste, il est possible de recourir à l'éco-PTZ.

L'amendement COM-86 n'est pas adopté.

Article 2 bis A (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Comme je l’ai dit dans mon propos liminaire, la contre-garantie publique assurée par le fonds de garantie pour la rénovation énergétique a été confirmée dans sa nécessité, mais un certain nombre de questions se posent quant à son financement. Je propose donc, avec l’amendement COM-24, que nous supprimions l’article 2 bis A et demandions au Gouvernement de nous présenter une nouvelle proposition, avec une contrepartie qui serait financée.

Mme Viviane Artigalas. – Nous ne comprenons pas bien cette proposition de suppression. Effectivement, il faut renvoyer l’État à ses responsabilités, mais ce fonds de garantie est essentiel dans le mécanisme du prêt. Nous préférierions donc conserver le dispositif, quitte à le modifier ultérieurement. Il vaut mieux tenir que courir !

L’amendement COM-24 est adopté.

L’article 2 bis A est supprimé.

Article 2 bis (nouveau)

L’article 2 bis est adopté sans modification.

Avant l’article 3

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-138 et COM-140 rectifié quater portent sur le droit de visite des logements dans le cadre de l’instruction de la demande d’autorisation préalable de mise en location. Nous soutenons tous les dispositifs susceptibles d’améliorer l’opérationnalité et la sécurité juridique. Avis favorable.

Les amendements identiques COM-138 et COM-140 rectifié quater sont adoptés et deviennent article additionnel.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L’amendement COM-142 rectifié vise à faire des communes l’autorité de droit commun pour le permis de louer, et ce y compris lorsque la compétence en matière d’habitat a été transférée à l’établissement public de coopération intercommunale (EPCI). La logique actuelle est inverse : quand il a la compétence, l’EPCI peut la déléguer à une ou des communes qui en auraient fait la demande, cette délégation étant limitée à la durée de validité du programme local de l’habitat.

Peut-être ce sujet mériterait-il plutôt d’être évoqué dans le cadre de la fameuse grande loi sur la décentralisation dont on parle régulièrement. Mais je ne peux pas m’opposer à une mesure dont le but est de donner plus de pouvoir d’agir aux maires. Je m’en remets donc à la sagesse de la commission.

L’amendement COM-142 rectifié est adopté et devient article additionnel.

Article 3

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Le sujet des conditions de mise en œuvre de cette nouvelle procédure d'expropriation a été abordé à plusieurs reprises, notamment dans le cadre du rapport Hanotin-Lutz. Dans son avis sur le projet de loi, le Conseil d'État a insisté sur la notion de « carence persistante » de la copropriété comme condition à l'expropriation. Celle-ci ne peut être démontrée que par l'absence d'exécution des mesures prescrites par au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. En conséquence, l'avis est défavorable sur l'amendement COM-67.

L'amendement rédactionnel COM-37 est adopté. L'amendement COM-67 n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-38 et COM-123 étend l'usage de la nouvelle procédure d'expropriation aux locaux faisant l'objet d'une interdiction temporaire d'utiliser.

Mme Viviane Artigalas. – Je suis favorable à cette extension, mais y a-t-il obligation, dans ce cadre, d'un relogement des professionnels ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Oui, ce sont les conditions de droit commun.

Mme Viviane Artigalas. – Avoir à trouver des locaux commerciaux ou des bureaux risque tout de même de mettre certaines collectivités en difficulté...

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – J'entends ce questionnement sur le plan opérationnel. Néanmoins, le principe d'un relogement est maintenu.

Les amendements identiques COM-38 et COM-123 sont adoptés.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'avis est défavorable sur l'amendement COM-87, tendant à supprimer la subrogation des baux en cas d'expropriation d'immeubles indignes à titre réparable.

Mme Antoinette Guhl. – Cette position est étonnante. Ce levier supplémentaire, permettant d'accélérer les procédures en faisant en sorte que l'expropriation éteigne les baux, me semble aller dans le sens du projet de loi.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Ce serait bien sûr plus simple à gérer pour la collectivité ou l'opérateur expropriant, mais moins protecteur pour les occupants.

L'amendement COM-87 n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-40 tend à intégrer les mesures prescrites dans les arrêtés de police dans le calcul de l'abattement de l'indemnité d'expropriation.

L'amendement COM-40 est adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-39 vise à apporter des précisions sur la réduction de l'indemnité d'expropriation lorsque le propriétaire n'a pas relogé les occupants.

L'amendement COM-39 est adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Avec l'amendement COM-41, je propose un droit au relogement pérenne pour les occupants qui ne pourront pas réintégrer leur logement aux termes des travaux.

L'amendement COM-41 est adopté.

*L'amendement COM-124 est un amendement de précision juridique.
L'amendement COM-124 est adopté.*

L'article 3 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Après l'article 3

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Ayant proposé un amendement COM-55 sur l'obligation de relogement définitif par le propriétaire n'ayant pas réalisé les travaux prescrits dans un arrêté pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, je donne un avis défavorable à l'amendement COM-101 rectifié.

L'amendement COM-101 rectifié n'est pas adopté. L'amendement COM-55 est adopté et devient article additionnel.

Article 3 bis A (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-42 et COM-116 tendent à supprimer la possibilité, à titre expérimental, de vendre temporairement le seul terrain ou les seules parties communes d'une copropriété dégradée.

Mme Viviane Artigalas. – Je trouve vraiment dommage de se priver de cet outil. Certes, il a été peu utilisé, mais les acteurs commencent à être mûrs pour l'employer. L'extension sur les établissements publics fonciers (EPF) et les organismes de foncier solidaire (OFS) me paraît également intéressante.

Mme Antoinette Guhl. – Au cours des auditions, nous avons entendu plusieurs maires expliquer que, s'ils ne l'avaient pas fait jusque-là, parce que le dispositif leur semblait trop complexe, ils étaient prêts désormais à se saisir de cette possibilité. Je pense, en particulier, aux représentants de la ville de Marseille. Il est effectivement dommage de se priver du dispositif, alors que les acteurs en ont une meilleure connaissance.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Nous conservons bien la possibilité d'exproprier les seules parties communes d'une copropriété en état de carence. Nous en demandons en outre une évaluation. Ce que nous

supprimons, c'est la vente du seul terrain ou des seules parties communes d'une copropriété, la proposition présentant une certaine fragilité juridique.

Les amendements identiques COM-42 et COM-116 sont adoptés.

L'article 3 bis A est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 3 bis B (nouveau)

L'article 3 bis B est adopté sans modification.

Article 3 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – La rédaction proposée à l'amendement COM-104 rectifié ter restreindrait l'intervention du maire à la seule étape des travaux. En outre, le juge des libertés et de la détention n'apparaît pas compétent pour les questions de démolition de constructions non conformes. Il est plus logique de confier cette compétence au président du tribunal judiciaire. Avis défavorable.

L'amendement COM-104 rectifié ter n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-43 vise à préciser que la démolition par voie administrative est aux frais de l'intéressé.

L'amendement COM-43 est adopté.

L'article 3 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 3 ter (nouveau)

L'article 3 ter est adopté sans modification.

Après l'article 3 ter (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-1, tendant à prévoir une indemnisation de la quote-part des parties communes lors de l'expropriation de lots de copropriétés, est satisfait par le droit existant. L'avis est défavorable.

L'amendement COM-1 n'est pas adopté.

Article 4

L'article 4 est adopté sans modification.

Après l'article 4

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Il me paraît difficilement envisageable de permettre la déclaration d'un sinistre auprès de l'assurance responsabilité civile du syndic en cas de faute de celui-ci. Le syndicat des copropriétaires et le président du conseil syndical sont des tiers au contrat liant le syndic à son assureur. Pour cette raison, l'avis est défavorable à l'amendement COM-133.

Mme Viviane Artigalas. – Je le retire.

L'amendement COM-133 est retiré.

Article 5

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Je propose, avec l'amendement COM-23, de supprimer l'exigence d'une formation spécifique pour la désignation d'un mandataire *ad hoc* qui n'est pas un administrateur judiciaire. Cette précision est inutile au regard du droit existant et relèverait plutôt du décret.

L'amendement COM-23 est adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-64 vise à compléter le texte pour éviter toute attitude dilatoire dans la mise en cause de la responsabilité d'un syndic qui n'aurait pas fait appel à un mandataire *ad hoc*.

Ces précisions, permettant de traiter les cas où il n'y a pas de conseil syndical et ceux où le syndic refuserait de se présenter au tribunal, ne paraissent pas indispensables au bon déroulement de la procédure. Cette procédure étant à la main du juge, celui-ci pourra constater l'absence de conseil syndical ou l'absence à l'audience du syndic.

Je demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

Mme Sylviane Noël. – Je retire l'amendement.

L'amendement COM-64 est retiré.

L'article 5 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 5 bis A (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-96 vise à faciliter le recouvrement des charges impayées en permettant au syndic d'engager une procédure judiciaire en cas d'absence de protocole d'accord sur le paiement de la dette avec le copropriétaire débiteur.

Cette disposition n'apparaît pas comme un accélérateur évident, au regard des dispositions prévues dans le projet de loi comme de celles qui existent dans la loi, la copropriété bénéficiant déjà d'une hypothèque légale spéciale.

Je propose donc un retrait ou un avis défavorable.

Mme Viviane Artigalas. – Je retire l'amendement.

L'amendement COM-96 est retiré.

L'article 5 bis A est adopté sans modification.

Article 5 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-21 et COM-114 visent à clarifier la rédaction, en précisant que

l'agrément de syndic d'intérêt collectif n'est pas une condition exclusive pour intervenir dans les copropriétés en difficulté, les syndicats sans agrément pouvant toujours y assurer leurs fonctions. Ils visent en outre à élargir le périmètre du décret d'application, afin que soient précisées les conditions, notamment financières, dans lesquelles le syndic d'intérêt collectif peut « assister » l'administrateur provisoire.

Mme Viviane Artigalas. – Je comprends que l'on renvoie au décret et qu'on laisse du temps au Gouvernement pour affiner le dispositif, mais il me semble nécessaire de bien s'assurer que le syndic d'intérêt collectif n'agira pas uniquement en doublon de l'administrateur judiciaire. Plus il interviendra en amont, plus il sera possible de faire de la prévention. C'est une demande qui est ressortie de nos auditions.

L'amendement COM-71 n'est pas adopté.

Les amendements identiques COM-21 et COM-114 sont adoptés.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-22 traite de l'agrément des organismes de logement social comme syndic d'intérêt collectif. Il est proposé, à leur demande, de retenir que cet agrément sera accordé sur la base du volontariat.

L'amendement COM-22 est adopté.

L'article 5 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 6

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-44 vise à étendre le champ de la concession d'aménagement, un outil plébiscité par les collectivités pour mener des opérations d'aménagement.

L'amendement COM-44 est adopté.

L'article 6 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 7

L'article 7 est adopté sans modification.

Après l'article 7

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-98 rectifié, relatif au transfert de la compétence pour le recouvrement des amendes relatives au permis de louer aux communes et EPCI, me paraît tout à fait justifié : les sommes ainsi recouvrées pourront servir à lutter contre l'habitat dégradé. Avis favorable.

L'amendement COM-98 rectifié est adopté et devient article additionnel.

Article 7 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Lors d'opérations de lutte contre l'habitat indigne, il peut être nécessaire de reloger un grand nombre de ménages, au risque d'engorger le parc social, qui en absorbe la majorité. L'article 7 bis prévoit la possibilité de mettre en place, à ces fins de relogement, des constructions temporaires qui seraient dispensées de toute autorisation d'urbanisme. Cette mesure de simplification a été très bien reçue par les élus.

Je comprends les inquiétudes soulevées par cet article. Cependant, ce dernier ne traite que de dispense d'autorisation d'urbanisme ; il ne dit rien sur les conditions et standards de relogement des occupants évincés par des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Dans le contexte actuel de crise du logement, en particulier du logement social, cette proposition me paraît pragmatique et précieuse, d'où un avis défavorable à l'amendement de suppression COM-95.

L'amendement COM-95 n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-45 vise à encadrer la possibilité de recourir à des constructions temporaires pour reloger les occupants lors d'opérations de résorption de l'habitat dégradé ou indigne.

Mme Viviane Artigalas. – Cet effort d'encadrement est louable, mais insuffisant. Nous souhaitons la suppression de l'article 7 bis. Dès lors, nous ne voterons ni cet amendement ni le suivant.

L'amendement COM-45 est adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-46 ouvre la possibilité de reloger temporairement des occupants dans des constructions temporaires, dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne ou dégradé, à titre exceptionnel et avec l'accord – j'insiste sur ce point – des ménages concernés.

L'amendement COM-46 est adopté.

L'article 7 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 8

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-65 tend à préciser les données financières devant figurer au registre national d'immatriculation des copropriétés et à assortir leur non-complétude d'une sanction. Sur la forme, cet amendement va à l'encontre de la volonté de simplification. Demande de retrait, sinon avis défavorable.

Mme Sylviane Noël. – Je retire l'amendement.

L'amendement COM-65 est retiré.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements COM-20 et COM-62 précisent les informations sur les marchands de sommeil devant figurer au registre national d'immatriculation des copropriétés.

L'amendement COM-20 est adopté. En conséquence, l'amendement COM-62 devient sans objet.

L'article 8 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Après l'article 8

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-82 rectifié vise à donner aux inspecteurs de salubrité et aux agents de police municipale des pouvoirs d'enquête judiciaire en matière d'habitat indigne. Cette proposition du rapport Hanotin-Lutz, que j'ai souhaité reprendre, se heurte à des difficultés constitutionnelles, ces agents étant placés sous l'autorité, non pas de l'État, mais d'un directeur général des services (DGS). Se pose par ailleurs la question de la prise en charge des coûts de ces missions effectuées pour le compte de l'État. Pour ces raisons, je demande le retrait.

Mme Viviane Artigalas. – La question globale du rôle des policiers municipaux et de leurs relations avec l'État mérite certes d'être retravaillée dans un autre cadre. Cet amendement était néanmoins l'occasion de l'évoquer. Je le maintiens.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – La commission des lois, je le précise, nous a assurés que le Conseil constitutionnel avait déjà censuré des dispositions similaires.

Mme Sophie Primas. – Je suis l'avis de Mme la rapporteure, mais il serait intéressant, madame Artigalas, que vous déposiez à nouveau cet amendement en séance. Même si nous ne le voterons pas, compte tenu de son inconstitutionnalité, nous devons avoir ce débat avec le ministre.

L'amendement COM-82 rectifié n'est pas adopté.

Article 8 bis A (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les notaires peuvent déjà accéder au bulletin n° 2 du casier judiciaire, d'où l'amendement de suppression COM-127.

Mme Viviane Artigalas. – Les avis de la Chancellerie et du Gouvernement divergent sur ce sujet. Nous ne voterons pas cet amendement.

L'amendement COM-127 est adopté.

L'article 8 bis A est supprimé.

Article 8 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-72 rectifié vise à intégrer un diagnostic structurel dans le diagnostic technique global (DTG). D'une part, le DTG ne concerne que les copropriétés. D'autre part, l'amendement tend à permettre d'effectuer un DTG d'office aux frais du ou des propriétaires.

Si je suis favorable au principe de faire réaliser le diagnostic structurel d'office - c'est l'objet, d'ailleurs, de mon amendement COM-47 -, il me paraît disproportionné de demander à des copropriétaires déjà en difficulté de réaliser l'ensemble des diagnostics figurant dans le DTG.

Je demande donc le retrait de l'amendement COM-72 rectifié, au profit de l'amendement COM-47.

L'amendement COM-72 rectifié n'est pas adopté. L'amendement COM-47 est adopté.

L'article 8 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Après l'article 8 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-94 tend à imposer une obligation de diagnostic de la décence du logement pour la mise en location et la vente d'un logement. Si je comprends la préoccupation des auteurs, il ne me paraît pas opportun d'ajouter cette nouvelle obligation, particulièrement dans le contexte de crise du logement que nous traversons. Avis défavorable.

L'amendement COM-94 n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-106 tend à prévoir, pour les agents des services municipaux appelés à constater l'une des situations justifiant la prise d'un arrêté de mise en sécurité, une obligation de signaler, par un constat séparé, les désordres observés sur la situation générale du bâti. Dans les faits, c'est ce qu'ils font ! Inscrire cette obligation dans la loi risquerait de les mettre en porte-à-faux et d'engager leur responsabilité. Avis défavorable.

Mme Viviane Artigalas. – Je retire l'amendement.

L'amendement COM-106 est retiré.

Article 8 ter (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement de suppression COM-128 revient sur l'alourdissement des peines pour les marchands de sommeil.

J'ai, sur l'article 8 *ter*, une légère différence d'approche avec Mme la rapporteure pour avis de la commission des lois. Je la rejoins sur le fait qu'il n'est pas pertinent de modifier la définition – la suppression de la notion de vulnérabilité n'est guère opérante et pose des problèmes au regard d'autres infractions présentes dans le code pénal ou dans le code de la construction et de l'habitation. Mais j'approuve la demande d'accroissement des peines à l'encontre des marchands de sommeil, et ce d'autant que nous nous sommes attachés à améliorer l'effectivité des dispositions du texte visant à les condamner ou les empêcher d'agir.

Je demande donc le retrait de l'amendement COM-128 au profit de mon amendement de rédaction globale COM-18, qui ne retient que l'augmentation de la peine à sept ans de prison et 200 000 euros d'amende.

L'amendement COM-128 n'est pas adopté. L'amendement COM-18 est adopté.

L'article 8 ter est ainsi rédigé.

Article 8 quater A (nouveau)

L'amendement de suppression COM-129 n'est pas adopté.

L'amendement de rédaction globale COM-143 est adopté. En conséquence, l'amendement COM-99 devient sans objet.

L'article 8 quater A est ainsi rédigé.

Article 8 quater B (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-16 et COM-126 ont pour objet de corriger la rédaction fautive de la disposition introduite par l'Assemblée nationale, tout en retenant l'augmentation à quinze ans de la durée d'interdiction d'achat d'un bien immobilier. Ils tendent également à supprimer l'interdiction d'acheter un autre domicile que la résidence principale. La mesure n'est pas constitutionnelle.

Les amendements identiques COM-16 et COM-126 sont adoptés.

L'article 8 quater B est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 8 quater (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-15 et COM-125 ont pour objet de rendre effective la volonté exprimée à l'Assemblée nationale de condamner des marchands de sommeil qui chercheraient à cacher leur activité en refusant d'établir un bail écrit ou de donner une quittance en cas de paiement en espèces. Il alourdit également la peine pour les personnes morales.

Les amendements identiques COM-15 et COM-125 sont adoptés.

L'article 8 quater est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Après l'article 8 quater (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-19 et COM-70 rectifié bis visent à répondre à une attente des maires : permettre à l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (Agrasc) de mettre gratuitement à disposition des communes des immeubles confisqués. Cette disposition figurant dans le rapport Hanotin-Lutz est également présente dans la proposition de loi Warsmann, actuellement en cours de navette sans qu'aucune date d'inscription à l'ordre du jour du Sénat ne soit connue. Nous la reprenons donc ici.

Les amendements identiques COM-19 et COM-70 rectifié bis sont adoptés et deviennent article additionnel.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-54 porte sur les ajustements du permis de louer et du permis de diviser. Il s'agit surtout d'une expérimentation de dérogations aux règles relatives aux surfaces minimales dans les colocations à baux multiples dans les zones d'habitat dégradé.

L'amendement COM-54 est adopté et devient article additionnel.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Par l'amendement COM-134, il est proposé de modifier les modalités d'appréciation de la décence pour les colocations à baux multiples. Si je partage le constat, cet amendement tel que rédigé s'appliquerait à l'ensemble des colocations à baux multiples sur tout le territoire. Or dans de nombreux cas, le fait de partager une cuisine ou toute autre pièce en colocation ne pose pas de problème. Il s'agirait d'une contrainte excessive pour le marché locatif. Avis défavorable.

L'amendement COM-134 n'est pas adopté.

Article 9

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-61 vise à imposer une obligation individuelle des copropriétaires et par voie d'affichage par commissaire de justice. Par souci de simplification et pour éviter d'ajouter de nouvelles contraintes, je propose de laisser au syndic la possibilité d'y procéder par tout moyen, y compris électronique si possible. Avis défavorable.

L'amendement COM-61 n'est pas adopté.

L'article 9 est adopté sans modification.

Après l'article 9

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-132 tend à créer une nouvelle obligation à la charge du syndic, au travers d'un nouveau document annexé à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires, et qui ferait état de l'ensemble des procédures amiables et contentieuses sur l'état de l'immeuble. Ces éléments ressortent déjà dans le rapport du conseil syndical au cours de l'assemblée générale. Demande de retrait ou avis défavorable.

L'amendement COM-132 n'est pas adopté.

Article 9 bis A (nouveau)

L'article 9 bis A est adopté sans modification.

Article 9 bis B (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-14 et COM-115 visent à fusionner les deux dispositions votées à l'Assemblée nationale, afin que les maires puissent disposer des informations nécessaires sur les copropriétés fragilisées, en assistant aux assemblées générales ou en se voyant adresser leurs procès-verbaux.

Les amendements identiques COM-14 et COM-115 sont adoptés.

L'article 9 bis B est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 9 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-12 et COM-118 portent sur la suppression de la normalisation des appels de fonds par décret.

Les amendements identiques COM-12 et COM-118 sont adoptés.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les alinéas 8 à 16 de l'article établissent le principe de la validité des notifications et mises en demeure par voie électronique sauf opposition des copropriétaires, alors que leur accord exprès est aujourd'hui nécessaire. Cette mesure visant à renforcer l'usage des communications électroniques me paraît complexe. Les amendements identiques COM-13, COM-89, COM-119 et COM-137 visent donc à supprimer lesdits alinéas.

Les amendements identiques COM-13, COM-89, COM-119 et COM-137 sont adoptés.

L'article 9 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 9 ter A (nouveau)

L'article 9 ter A est adopté sans modification.

Article 9 ter B (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement de suppression COM-11 tend à supprimer l'obligation de formation continue supplémentaire des syndics, qui relève plutôt du domaine réglementaire.

L'amendement COM-11 est adopté.

L'article 9 ter B est supprimé.

Article 9 ter (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-117 de Mme la rapporteure pour avis vise à supprimer l'ensemble de l'article, qui contient trois dispositions.

La première est la convocation d'une seconde assemblée générale lorsque le projet de travaux de rénovation énergétique n'a pas recueilli les tiers des voix de tous les copropriétaires et l'organisation d'un second vote – la « passerelle » – à la majorité de l'article 24.

La deuxième est la possibilité pour un copropriétaire, sauf opposition de la majorité de l'article 25 des copropriétaires, de faire des travaux d'isolation de la toiture.

La troisième est la possibilité pour un ou des copropriétaires de faire à leur charge des travaux sur les parties communes avec l'accord de la majorité des copropriétaires.

Je vous propose, au travers de l'amendement COM-10, de ne supprimer que les deux derniers items, qui sont, soit dangereux pour la salubrité du logement, soit déjà satisfaits par le droit en vigueur. Le rétablissement d'une seconde assemblée générale correspond à une demande quasi unanime des acteurs et se pratiquait avant l'ordonnance de 2019.

En revanche, en raison des inconvénients exposés par Mme Dumont, je ne suis pas favorable à sa généralisation.

J'émet donc un avis défavorable à l'amendement COM-117, de même qu'à l'amendement COM-80 rectifié.

L'amendement COM-10 est adopté. L'amendement COM-117 n'est pas adopté, non plus que l'amendement COM-80 rectifié.

L'article 9 ter est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Après l'article 9 ter (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-60 a pour objet d'interdire la location de locaux vacants frappés d'un arrêté de péril imminent. Cet amendement est déjà satisfait par le droit existant. Demande de retrait ou, à défaut, avis défavorable.

Mme Viviane Artigalas. – Je retire l'amendement.

L'amendement COM-60 est retiré.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-78 rectifié porte sur l'élargissement des personnes pouvant exercer les fonctions de syndic non professionnel. Avis défavorable.

L'amendement COM-78 rectifié n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-90 vise à créer une réserve financière dans les copropriétés. Une disposition similaire existe d'ores et déjà avec la constitution du fonds travaux. Avis défavorable.

Mme Antoinette Guhl. – Son taux est différent.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – En tout cas une telle disposition existe. Je ne suis pas convaincue qu'il soit judicieux de créer une réserve financière lorsqu'elle se porte mal.

L'amendement COM-90 n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-100 rectifié tend à appliquer les sanctions pénales dès l'engagement de la procédure préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité pour les marchands de sommeil qui chassent les occupants afin de se soustraire à leurs obligations de relogement et de travaux. Avis favorable.

L'amendement COM-100 rectifié est adopté et devient article additionnel.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-26 vise à élargir le dispositif Denormandie dans l'ancien aux copropriétés les plus en difficulté.

L'amendement COM-26 est adopté et devient article additionnel.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-107 et COM-103 rectifié quater tendent à prévoir que les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrivent explicitement la remise en décence. Le respect des normes de décence ne relève pas de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, d'où un avis défavorable.

Les amendements identiques COM-107 et COM-103 rectifié quater ne sont pas adoptés.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements COM-130 et COM-93 rectifié ont tous deux pour objet de revenir sur le décret

de juillet 2023, qui dispose qu'un logement peut être considéré comme propre à l'habitation lorsqu'il dispose au moins d'une pièce principale d'une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. Édicter une règle générale, qui plus est dans le contexte actuel de crise du logement, risque de mettre de côté une partie du parc locatif – je pense aux « chambres de bonne » –, qui doit rester accessible. Nous devons en reparler. Pour l'heure, demande de retrait ou, à défaut, avis défavorable.

L'amendement COM-130 n'est pas adopté, non plus que l'amendement COM-93 rectifié.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – La notion de « bonne foi », en droit, excède largement le champ de l'habitat dégradé, et même de l'habitat en général. Il s'agit d'un principe général du droit des contrats : l'article 1104 du code civil dispose que « les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi ». En outre, on vise, par exemple, le défaut de paiement des loyers et des charges : c'est une question, non de bonne ou de mauvaise foi, mais de respect du contrat. D'où un avis défavorable à l'amendement COM-135.

L'amendement COM-135 n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-136 vise à renforcer les obligations de relogement définitif en cas d'arrêt de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. Il ne me paraît pas utile de complexifier le droit : en cas de litige concernant des propositions de relogement que l'occupant refuse, les éléments que vous mentionnez sont déjà pris en compte par la justice. Avis défavorable.

L'amendement COM-136 n'est pas adopté.

Article 10

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'Assemblée nationale a souhaité élargir les possibilités de scission facilitée des copropriétés à d'autres dispositifs que les opérations de requalification des copropriétés dégradées, qui sont peu nombreuses, notamment aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat, qui sont très nombreuses et souvent éloignées du sujet de l'habitat dégradé. Tout en conservant cette idée d'élargissement, les amendements identiques COM-66 et COM-120 se focalisent sur les opérations de revitalisation de territoire (ORT), qui sont plus ciblées et englobent l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Mme Viviane Artigalas. – Il est dommage de réduire ce nouvel outil aux ORT.

Les amendements identiques COM-66 et COM-120 sont adoptés.

L'amendement rédactionnel COM-7 est adopté.

Les amendements identiques de correction juridique COM-8 et COM-121 sont adoptés.

L'article 10 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 11

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-49 précise que le périmètre d'une Orcod peut comporter des monopropriétés.

L'amendement COM-49 est adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – La prise de possession anticipée en cas d'expropriation constitue une atteinte au droit de la propriété, qui est un droit garanti par la Constitution. Que l'Orcod soit ou non d'intérêt national, il est justifié de recourir à un décret en Conseil d'État. D'où un avis défavorable sur l'amendement COM-91.

L'amendement COM-91 n'est pas adopté.

Les amendements identiques de précision juridique COM-48 et COM-113 sont adoptés.

L'article 11 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Après l'article 11

L'amendement COM-88 rectifié n'est pas adopté.

Article 12

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements COM-68 et COM-92 visent à surmonter la jurisprudence du Conseil d'État, qui considère que pour justifier qu'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrive, soit une interdiction définitive d'habiter, soit la démolition de l'édifice ouvrant ainsi la possibilité d'expropriation « Vivien », il faut que le coût de la réhabilitation excède le coût de la démolition et de la reconstruction.

La rédaction actuelle de l'article permet déjà de prendre en compte dans le coût de la réhabilitation l'ensemble des travaux permettant une remise aux normes de sécurité, de salubrité et de décence, et non plus les travaux de remise aux normes de sécurité et de salubrité contenus dans l'arrêté. C'est un pas important. Parler de « coût théorique de construction d'un immeuble équivalent » revient à exclure du calcul le coût de la démolition. D'où un avis défavorable.

Mme Viviane Artigalas. – Je retire l'amendement COM-68.

L'amendement COM-68 est retiré. L'amendement COM-92 n'est pas adopté.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-122 vise à supprimer l'établissement par décret d'une méthodologie d'évaluation des immeubles indignes expropriés, que ce soit avec l'ancienne procédure « Vivien » ou avec la nouvelle procédure créée par l'article 3 du projet de loi. Avis favorable.

L'amendement COM-122 est adopté.

L'article 12 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 12 bis A (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-51 vise à remplacer l'interdiction faite au plan local d'urbanisme (PLU) d'exiger plus d'une place de stationnement par logement pour les opérations de résorption de l'habitat indigne ou dégradé par l'inapplicabilité de toute disposition de ce plan qui irait au-delà de cette exigence. Par cet amendement, le dispositif entrerait en vigueur immédiatement, sans nécessiter d'une évolution du PLU.

L'amendement COM-51 est adopté.

L'article 12 bis A est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 12 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-111 tend à restreindre les conditions d'intervention du service départemental d'incendie et de secours (Sdis) pour attester de situations d'insécurité. Avis favorable.

L'amendement COM-111 est adopté.

L'article 12 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 12 ter (nouveau)

L'amendement rédactionnel COM-52 est adopté.

L'article 12 ter est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 13

L'article 13 est adopté sans modification.

Article 13 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'article 13 *bis* vise à créer un document de plus, une « fiche de sortie », que devrait réaliser le syndic dont le contrat est résilié ou non renouvelé. Par l'amendement de suppression COM-6, je propose de retirer du texte cette obligation supplémentaire.

L'amendement COM-6 est adopté.

L'article 13 bis est supprimé.

Article 14

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-53 et COM-112 procèdent à des clarifications rédactionnelles afin de ne pas ouvrir trop largement la possibilité de prise de possession anticipée dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN) lorsqu'elle ne se justifie pas.

Les amendements identiques COM-53 et COM-112 sont adoptés.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-56 vise à baisser le taux de participation de certaines communes incluses dans le périmètre d'OIN pour leurs projets d'investissement de 20 % à 5 %. Avis défavorable.

L'amendement COM-56 n'est pas adopté.

L'article 14 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Après l'article 14

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'adoption de l'amendement COM-59 permettrait aux collectivités ou à l'État, dans le cadre de conventions d'Orcod, de prévoir, au bénéfice des bailleurs sociaux qui contribuent au relogement dans le parc social des occupants délogés, des contreparties en foncier. Cet amendement est satisfait par le droit existant, d'où un avis défavorable.

Mme Viviane Artigalas. – Je retire l'amendement.

L'amendement COM-59 est retiré.

Article 14 bis (nouveau)

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Par les amendements identiques COM-32 et COM-108, il est proposé de recourir de manière optionnelle au mécanisme de la notoriété figurant au sein du code civil pour l'établissement de la qualité d'héritier. Le seuil de la moitié s'apprécierait au regard de cet acte, sous contrôle du notaire.

Les amendements identiques COM-32 et COM-108 sont adoptés.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – Les amendements identiques COM-33 et COM-109 tendent à appliquer les dispositions relatives aux héritiers omis dans le cadre de partages judiciaires aux partages conventionnels.

Les amendements identiques COM-33 et COM-109 sont adoptés.

Les amendements identiques de correction rédactionnelle COM-34 et COM-110 sont adoptés.

L'article 14 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Articles 14 ter (nouveau) et 15

Les articles 14 ter et 15 sont successivement adoptés sans modification.

Après l'article 15

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. – L'amendement COM-141 rectifié ter vise à étendre le délai d'instruction du permis de louer et du permis de diviser à deux mois. Nous avons précédemment étendu le délai d'instruction du permis de diviser de quinze jours à un mois. Avis défavorable.

L'amendement COM-141 rectifié ter n'est pas adopté.

Article 15 bis (nouveau)

L'amendement rédactionnel COM-35 est adopté.

L'article 15 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Articles 16 et 17

Les articles 16 et 17 sont successivement adoptés sans modification.

Intitulé du projet de loi

L'intitulé du projet de loi est adopté sans modification.

Le projet de loi est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Les sorts de la commission sont repris dans le tableau ci-dessous :

Article(s) additionnel(s) avant Article 1^{er}			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
Mme GACQUERRE, rapporteure	25	Préciser que les missions de l'ANCT comprennent le traitement de l'habitat dégradé	Adopté
Article 1^{er}			
Mme GUHL	83	Obligation de conduire une opération de restauration immobilière, sur décision du juge	Rejeté
Article 1^{er} bis (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	36	Amendement rédactionnel	Adopté
Article 2			
Mme GACQUERRE, rapporteure	31	Coordination juridique	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	28	Rendre possible le remboursement anticipé du prêt collectif	Adopté
Mme Nathalie DELATTRE	73 rect.	Prévoir le remboursement anticipé du prêt lors de la vente d'un lot	Satisfait ou sans objet
Mme Nathalie DELATTRE	76 rect.	Faculté de remboursement anticipé du prêt collectif	Satisfait ou sans objet
Mme GACQUERRE, rapporteure	27	Mention d'un compte bancaire "séparé" pour recevoir le prêt collectif	Adopté
Mme ARTIGALAS	63	Ouverture d'un compte bancaire séparé pour le versement du prêt collectif	Satisfait ou sans objet
Mme GUHL	84	Versement du prêt sur un compte séparé	Satisfait ou sans objet
Mme GACQUERRE, rapporteure	29	Permettre au prêteur d'écarter du prêt collectif les copropriétaires en incapacité de le rembourser	Adopté
Mme Nathalie DELATTRE	75 rect.	Sécuriser le prêt collectif pour le prêteur	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	30	Inscription dans la loi de 1965 des dispositions relatives à la durée du prêt et aux facilités de remboursement anticipé	Adopté
Mme Nathalie DELATTRE	74 rect.	Supprimer l'inscription du prêt global et collectif au code de la consommation	Satisfait ou sans objet
Mme Nathalie DELATTRE	77 rect.	Permettre au prêteur d'écarter du prêt collectif les copropriétaires en incapacité de le rembourser	Satisfait ou sans objet
Mme ARTIGALAS	69	Remboursement sans frais du prêt pour la part représentant l'avance des subventions publiques	Satisfait ou sans objet

Mme GUHL	85	Remboursement sans indemnité de la part de subventions du prêt collectif	Satisfait ou sans objet
Article(s) additionnel(s) après Article 2			
Mme GUHL	86	Création d'un prêt à taux zéro pour financer les travaux de rénovation des copropriétés	Rejeté
Article 2 bis A (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	24	Suppression de la contre-garantie publique assurée par le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique	Adopté
Article(s) additionnel(s) avant Article 3			
Mme ARTIGALAS	138	Encadrement des conditions d'accès au logement dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation préalable de mise en location	Adopté
M. MENONVILLE	140 rect. quater	Encadrement des conditions d'accès au logement dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation préalable de mise en location	Adopté
Mme ARTIGALAS	142 rect.	Compétence de la commune pour le permis de louer, même lorsqu'elle n'a pas la compétence en matière d'habitat	Adopté
Article 3			
Mme GACQUERRE, rapporteure	37	Amendement rédactionnel	Adopté
Mme ARTIGALAS	67	Conditions de mise en œuvre de l'expropriation d'immeubles dégradés à titre réparable : cumul d'un arrêté de mise en sécurité simple et d'un arrêté de péril imminent, ou arrêté de traitement de la salubrité de plus de la moitié des logements	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	38	Extension de l'usage de la nouvelle procédure d'expropriation aux locaux faisant l'objet d'une interdiction temporaire d'utiliser	Adopté
Mme DUMONT	123	Extension de l'usage de la nouvelle procédure d'expropriation aux locaux faisant l'objet d'une interdiction temporaire d'utiliser	Adopté
Mme GUHL	87	Suppression de la subrogation des baux en cas d'expropriation d'immeubles indignes à titre réparable	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	40	Prise en compte des mesures prescrites dans les arrêtés de police pour calculer l'abattement de la valeur du bien	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	39	Précisions sur la réduction de l'indemnité d'expropriation lorsque le propriétaire n'a pas relogé les occupants	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	41	Droit au relogement pérenne pour les occupants qui ne pourront pas réintégrer leur logement	Adopté
Mme DUMONT	124	Obligation de passer par le juge des référés pour placer sous séquestre les indemnités d'expropriation des présumés "marchands de sommeil"	Adopté

Article(s) additionnel(s) après Article 3			
M. MENONVILLE	102 rect. <i>bis</i>	Possibilité pour l'Anah d'accorder des subventions aux collectivités faisant réaliser des travaux de mise e sécurité ou de traitement de l'insalubrité à la place des propriétaires	Irrecevable art. 40 C
Mme ARTIGALAS	101 rect.	Obligation de relogement définitif par le propriétaire n'ayant pas réalisé les travaux prescrits dans un arrêté pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	55	Obligation de relogement définitif par le propriétaire n'ayant pas réalisé les travaux prescrits dans un arrêté pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles	Adopté
M. MENONVILLE	105 rect. <i>bis</i>	Possibilité d'engager la procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste en cas de condamnation de l'accès ou de non-réalisation des prescriptions fixées dans un arrêté de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles	Irrecevable art. 40 C
M. MENONVILLE	139 rect. <i>bis</i>	Réduction du délai pour engagement la procédure d'appropriation des biens sans maître à 10 ans	Irrecevable art. 40 C
Article 3 bis A (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	42	Suppression de la possibilité, à titre expérimental, de vendre temporairement le seul terrain ou les seules parties communes d'une copropriété dégradée	Adopté
Mme DUMONT	116	Suppression de la possibilité, à titre expérimental, de vendre temporairement le seul terrain ou les seules parties communes d'une copropriété dégradée	Adopté
Article 3 bis (nouveau)			
M. MENONVILLE	104 rect. <i>ter</i>	Compétence du juge des libertés et de la détention pour l'autorisation de démolir	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	43	Démolition par voie administrative aux frais de l'intéressé	Adopté
Article(s) additionnel(s) après Article 3 ter (nouveau)			
M. DELAHAYE	1	Indemnisation de la quote-part des parties communes lors de l'expropriation de lots de copropriétés	Rejeté
Article(s) additionnel(s) après Article 4			
Mme ARTIGALAS	133	Déclaration d'un sinistre auprès de l'assurance responsabilité civile du syndic en cas de faute du syndic	Retiré
Article 5			
Mme GACQUERRE, rapporteure	23	Supprimer l'exigence d'une formation spécifique pour la désignation d'un mandataire ad hoc qui n'est pas un administrateur judiciaire	Adopté
Mme NOËL	64	Conditions de mise en œuvre de la responsabilité du syndic en cas de non-recours au mandat ad hoc	Retiré

Article(s) additionnel(s) après Article 5			
Mme ARTIGALAS	97	Élargissement de l'accès à l'aide juridictionnelle des copropriétés en difficulté	Irrecevable art. 40 C
Article 5 bis A (nouveau)			
Mme ARTIGALAS	96	Engagement d'une procédure judiciaire à l'encontre du copropriétaire débiteur faute de protocole d'accord	Retiré
Article 5 bis (nouveau)			
Mme ARTIGALAS	71	Possibilité pour le syndic d'intérêt collectif d'exercer les fonctions d'administrateur provisoire	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	21	Clarification des missions du syndic d'intérêt collectif	Adopté
Mme DUMONT	114	Clarification des missions du syndic d'intérêt collectif	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	22	Agrément des organismes de logement social comme syndic d'intérêt collectif sur la base du volontariat	Adopté
Article 6			
Mme GACQUERRE, rapporteure	44	Extension du champ de la concession d'aménagement	Adopté
Article(s) additionnel(s) après Article 7			
Mme ARTIGALAS	98 rect.	Transfert de la compétence pour le recouvrement des amendes relatives au permis de louer aux communes et EPCI	Adopté
Article 7 bis (nouveau)			
Mme ARTIGALAS	95	Suppression de l'article	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	45	Encadrement de la possibilité de recourir à des constructions temporaires pour reloger les occupants lors d'opérations de résorption de l'habitat dégradé ou indigne	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	46	Possibilité de reloger temporairement des occupants dans des constructions temporaires, dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne ou dégradé	Adopté
Article 8			
Mme NOËL	65	Préciser les données financières devant figurer au registre national d'immatriculation des copropriétés et assortir leur non-complétude d'une sanction	Retiré
Mme GACQUERRE, rapporteure	20	Préciser les informations sur les marchands de sommeil devant figurer au registre national des copropriétés	Adopté
Mme ARTIGALAS	62	Préciser les données relatives aux marchands de sommeil inscrites au RNIC	Satisfait ou sans objet

Article(s) additionnel(s) après Article 8			
Mme NOËL	5	Modifier la prise en compte de l'énergie électrique dans le calcul du diagnostic de performance énergétique	Irrecevable art. 45, al. 1 C (cavalier)
Mme ARTIGALAS	82 rect.	Donner des pouvoirs d'enquête judiciaire en matière d'habitat indigne aux inspecteurs de salubrité et aux agents de police municipale	Rejeté
Article 8 bis A (nouveau)			
Mme DUMONT	127	Suppression de l'article	Adopté
Article 8 bis (nouveau)			
Mme ARTIGALAS	72 rect.	Intégration d'un diagnostic structurel dans le diagnostic technique global	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	47	Renforcement du diagnostic structurel	Adopté
Article(s) additionnel(s) après Article 8 bis (nouveau)			
Mme ARTIGALAS	94	Obligation de diagnostic de la décence du logement pour la mise en location d'un logement et la vente d'un logement	Rejeté
Mme ARTIGALAS	106	Établissement d'un constat sur la situation générale du bâti par les agents municipaux à l'occasion du constat d'une situation pouvant justifier un arrêté de mise en sécurité	Retiré
Article 8 ter (nouveau)			
Mme DUMONT	128	Suppression de l'article	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	18	Augmentation du quantum de peines à l'encontre des marchands de sommeil	Adopté
Article 8 quater A (nouveau)			
Mme DUMONT	129	Suppression de l'article	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	143	Coordination juridique	Adopté
Mme ARTIGALAS	99	Créer une nouvelle circonstance aggravante contre les marchands de sommeil	Satisfait ou sans objet
Article 8 quater B (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	16	Porter de 10 à 15 ans l'interdiction d'acquisition d'un bien immobilier encourue par un marchand de sommeil	Adopté
Mme DUMONT	126	Porter à 15 ans l'interdiction d'acquérir un bien immobilier encourue par les marchands de sommeil	Adopté
Article 8 quater (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	15	Sanction du refus d'un bail écrit ou de la remise d'une quittance ou d'un reçu pour le paiement du loyer	Adopté

Mme DUMONT	125	Sanction du refus d'un bail écrit ou de la remise d'une quittance ou d'un reçu pour le paiement du loyer	Adopté
Article(s) additionnel(s) après Article 8 quater (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	19	Permettre à l'AGRASC de mettre à titre gratuit à disposition des communes des immeubles confisqués	Adopté
Mme ARTIGALAS	70 rect. bis	Permettre à l'AGRASC de mettre à titre gratuit des immeubles confisqués à disposition des collectivités locales	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	54	Ajustements du permis de louer et du permis de diviser ; expérimentation de dérogations aux règles relatives aux surfaces minimales dans les colocations à baux multiples, dans les zones d'habitat dégradé	Adopté
Mme ARTIGALAS	134	Modification des modalités d'appréciation de la décence pour les colocations à baux multiples	Rejeté
Article 9			
Mme ARTIGALAS	61	Imposer une obligation individuelle des copropriétaires et par voie d'affichage par commissaire de justice	Rejeté
Article(s) additionnel(s) après Article 9			
Mme ARTIGALAS	132	Création d'un état des procédures en cours relative à l'état et à la jouissance de l'immeuble et au recouvrement des charges	Rejeté
Article 9 bis B (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	14	Suivi par le maire ou le préfet des copropriétés ayant fait l'objet d'un arrêté visant à traiter les problèmes de sécurité ou de salubrité	Adopté
Mme DUMONT	115	Suivi par le maire ou le préfet des copropriétés ayant fait l'objet d'un arrêté visant à traiter les problèmes de sécurité ou de salubrité	Adopté
Article 9 bis (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	12	Suppression de la normalisation des appels de fonds par décret et de la faculté de consulter en temps réel les comptes bancaires par le conseil syndical	Adopté
Mme DUMONT	118	Suppression de la normalisation des appels de fonds par décret et de la faculté de consulter en temps réel les comptes bancaires par le conseil syndical	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	13	Supprimer le principe de validité des notifications et mise en demeure par voie électronique sauf opposition du copropriétaire	Adopté
Mme GUHL	89	Supprimer le principe de validité des notifications et mise en demeure par voie électronique sauf opposition du copropriétaire	Adopté
Mme DUMONT	119	Supprimer le principe de validité des notifications et mise en demeure par voie électronique sauf opposition du copropriétaire	Adopté
Mme ARTIGALAS	137	Supprimer le principe de validité des notifications et mise en demeure par voie électronique sauf opposition du copropriétaire	Adopté

Article 9 ter B (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	11	Supprimer l'obligation de formation continue supplémentaire des syndicis	Adopté
Article 9 ter (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	10	Suppression de la possibilité pour des copropriétaires de faire des travaux à leurs frais d'isolation sur la toiture sauf opposition de l'AG ou sur les parties communes après autorisation de l'AG	Adopté
Mme DUMONT	117	Supprimer l'article	Rejeté
Mme Nathalie DELATTRE	80 rect.	Généralisation de la convocation d'une seconde assemblée générale pouvant adopter les travaux à la majorité de l'article 24	Rejeté
Article(s) additionnel(s) après Article 9 ter (nouveau)			
Mme ARTIGALAS	60	Interdiction de louer des locaux vacants frappés d'un arrêté de péril imminent	Retiré
Mme Nathalie DELATTRE	78 rect.	Élargissement des personnes pouvant exercer les fonctions de syndic non professionnel	Rejeté
Mme GUHL	90	Création d'une réserve financière dans les copropriétés	Rejeté
Mme ARTIGALAS	100 rect.	Sanctions pénales dès l'engagement de la procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	26	Élargissement du Denormandie dans l'ancien aux copropriétés les plus en difficulté	Adopté
Mme ARTIGALAS	107	Possibilité d'imposer la mise en décence dans un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	Rejeté
M. MENONVILLE	103 rect. <i>quater</i>	Possibilité d'imposer la mise en décence dans un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	Rejeté
Mme ARTIGALAS	130	Hauteur sous plafond minimale de 2,20 m	Rejeté
Mme GUHL	93 rect.	Hauteur sous plafond minimale de 2,20 m	Rejeté
Mme ARTIGALAS	135	Présomption de bonne foi pour les occupants d'un logement frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	Rejeté
Mme ARTIGALAS	136	Renforcement des obligations de relogement définitif en cas d'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	Rejeté
Article 10			
Mme GACQUERRE, rapporteure	66	Élargissement de la facilitation de la scission de copropriétés non pas aux Opah mais aux ORT	Adopté
Mme DUMONT	120	Élargissement de la facilitation de la scission de copropriétés non pas aux Opah mais aux ORT	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	7	Rédactionnel	Adopté

Mme GACQUERRE, rapporteure	8	Correction juridique	Adopté
Mme DUMONT	121	Correction juridique	Adopté
Article 11			
Mme GACQUERRE, rapporteure	49	Inclusion de monopropriétés dans les ORCOD	Adopté
Mme GUHL	91	Autorisation de prise de possession anticipée par arrêté préfectoral dans les ORCOD qui ne sont pas d'intérêt national	Rejeté
Mme GACQUERRE, rapporteure	48	Notification de la prise de possession par le préfet	Adopté
Mme DUMONT	113	Notification de la prise de possession par le préfet	Adopté
Article(s) additionnel(s) après Article 11			
Mme GUHL	88 rect.	Possibilité pour les ORCOD d'inclure des monopropriétés	Rejeté
Article 12			
Mme ARTIGALAS	68	Modification des modalités de calcul de la reconstruction d'un immeuble, en vue d'une expropriation "Vivien"	Retiré
Mme GUHL	92	Modification des modalités de calcul de la reconstruction d'un immeuble, en vue d'une expropriation "Vivien"	Rejeté
Mme DUMONT	122	Établissement d'une méthodologie nationale d'évaluation des biens indignes expropriés	Adopté
Article 12 bis A (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	51	Inapplicabilité des mesures contraignantes du PLU en matière de stationnement pour les opérations de résorption de l'habitat indigne ou dégradé	Adopté
Article 12 bis (nouveau)			
Mme DUMONT	111	Restriction des conditions d'intervention du SDIS pour attester de situations d'insécurité	Adopté
Article 12 ter (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	52	Amendement rédactionnel	Adopté
Article 13 bis (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	6	Suppression de l'article	Adopté
Article 14			
Mme GACQUERRE, rapporteure	53	Encadrement de la possibilité de prise de possession anticipée dans les OIN	Adopté
Mme DUMONT	112	Encadrement de la possibilité de prise de possession anticipée dans les OIN	Adopté

M. Louis VOGEL	56	Baisse du seuil de participation minimale du maître d'ouvrage dans les projets d'investissement pour certaines communes incluses dans les périmètres d'OIN	Rejeté
Article(s) additionnel(s) après Article 14			
M. Louis VOGEL	57	Dérogation au plafond de part du financement pouvant être assuré par les fonds de concours, pour certaines communes situées dans le périmètre d'OIN	Irrecevable art. 40 C
Mme ARTIGALAS	59	Possibilité, dans les conventions d'ORCOD, de prévoir des compensations en foncier ou droit à construire pour les bailleurs sociaux, en échange de leur contribution au relogement	Retiré
Article 14 bis (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	32	Recours au mécanisme de la notoriété pour l'établissement de la qualité d'héritier	Adopté
Mme DUMONT	108	Recours au mécanisme de la notoriété pour l'établissement de la qualité d'héritier (amendement identique des lois)	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	33	Application des dispositions relatives aux héritiers omis dans le cadre de partages judiciaires aux partages conventionnels	Adopté
Mme DUMONT	109	Application des dispositions relatives aux héritiers omis dans le cadre de partages judiciaires aux partages conventionnels (amendement identique des lois)	Adopté
Mme GACQUERRE, rapporteure	34	Correction d'une erreur de rédaction	Adopté
Mme DUMONT	110	Correction d'une erreur de rédaction (amendement identique des lois)	Adopté
Article(s) additionnel(s) après Article 15			
M. MENONVILLE	141 rect. <i>ter</i>	Extension du délai d'instruction du permis de louer et du permis de diviser à deux mois	Rejeté
Article 15 bis (nouveau)			
Mme GACQUERRE, rapporteure	35	Amendement rédactionnel	Adopté
Article(s) additionnel(s) après Article 17			
M. MANDELLI	58 rect. <i>quater</i>	Étudier systématiquement l'éligibilité à l'aide à l'insonorisation dans les périmètres des plans de gêne sonore des aéroports	Irrecevable art. 45, al. 1 C (cavalier)

**RÈGLES RELATIVES À L'APPLICATION
DE L'ARTICLE 45 DE LA CONSTITUTION
ET DE L'ARTICLE 44 BIS
DU RÈGLEMENT DU SÉNAT (« CAVALIERS »)**

Si le premier alinéa de l'article 45 de la Constitution, depuis la révision du 23 juillet 2008, dispose que « *tout amendement est recevable en première lecture dès lors qu'il présente un lien, même indirect, avec le texte déposé ou transmis* », le Conseil constitutionnel estime que cette mention a eu pour effet de consolider, dans la Constitution, sa jurisprudence antérieure, reposant en particulier sur « *la nécessité pour un amendement de ne pas être dépourvu de tout lien avec l'objet du texte déposé sur le bureau de la première assemblée saisie* »¹.

De jurisprudence constante et en dépit de la mention du texte « transmis » dans la Constitution, le Conseil constitutionnel apprécie ainsi l'existence du lien par rapport au contenu précis des dispositions du texte initial, déposé sur le bureau de la première assemblée saisie². Pour les lois ordinaires, le seul critère d'analyse est le lien matériel entre le texte initial et l'amendement, la modification de l'intitulé au cours de la navette restant sans effet sur la présence de « cavaliers » dans le texte³. Pour les lois organiques, le Conseil constitutionnel ajoute un second critère : il considère comme un « cavalier » toute disposition organique prise sur un fondement constitutionnel différent de celui sur lequel a été pris le texte initial⁴.

En application des articles 17 *bis* et 44 *bis* du Règlement du Sénat, il revient à la commission saisie au fond de se prononcer sur les irrecevabilités résultant de l'article 45 de la Constitution, étant précisé que le Conseil constitutionnel les soulève d'office lorsqu'il est saisi d'un texte de loi avant sa promulgation.

¹ Cf. commentaire de la décision n° 2010-617 DC du 9 novembre 2010 - Loi portant réforme des retraites.

² Cf. par exemple les décisions n° 2015-719 DC du 13 août 2015 - Loi portant adaptation de la procédure pénale au droit de l'Union européenne et n° 2016-738 DC du 10 novembre 2016 - Loi visant à renforcer la liberté, l'indépendance et le pluralisme des médias.

³ Décision n° 2007-546 DC du 25 janvier 2007 - Loi ratifiant l'ordonnance n° 2005-1040 du 26 août 2005 relative à l'organisation de certaines professions de santé et à la répression de l'usurpation de titres et de l'exercice illégal de ces professions et modifiant le code de la santé publique.

⁴ Décision n° 2020-802 DC du 30 juillet 2020 - Loi organique portant report de l'élection de six sénateurs représentant les Français établis hors de France et des élections partielles pour les députés et les sénateurs représentant les Français établis hors de France.

En application du vademecum sur l'application des irrecevabilités au titre de l'article 45 de la Constitution, adopté par la Conférence des Présidents, la commission des affaires économiques a arrêté, lors de sa réunion du mercredi 14 février 2024, le périmètre indicatif du projet de loi n° 278 (2023-2024) relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

Sont susceptibles de présenter un lien, même indirect, avec le texte déposé, les dispositions relatives :

- aux opérations de restaurations immobilières (ORI) définies à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme,

- aux opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) et à ces mêmes opérations lorsqu'elles sont déclarées d'intérêt national (ORCOD-IN) définies aux articles L. 741-1 et L. 742-2 du code de la construction et de l'habitation,

- aux opérations d'intérêt national (OIN) définies par les articles L. 102-12 à L. 102-15 du code de l'urbanisme,

- aux concessions pour le traitement de l'habitat indigne ou dégradé,

- aux procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique en matière d'habitat indigne ou dégradé,

- au statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi du 10 juillet 1965,

- au registre national d'immatriculation des copropriétés défini par l'article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation,

- à la procédure de reconnaissance de l'état de carence d'une copropriété définie à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation,

- et aux ordonnances ratifiées par l'article 17 du projet de loi.

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES

Mercredi 31 janvier 2024

- *Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)* : **M. Damien BOTTEGHI**, directeur, **Mme Amélie RENAUD**, adjointe au directeur, **M. Benoît AMEYE**, sous-directeur de la politique de l'habitat, **Stéphane FLAHAUT**, adjoint au sous-directeur de la politique de l'habitat, **Bruno GOMEZ**, chargé de mission habitat privé et copropriétés, et **Mme Siham BELAID**, cheffe du bureau du droit de l'immobilier et de l'habitat.

Jeudi 1 février 2024

- Table ronde des acteurs du Plan Initiative Copropriétés (PIC) :

- *Agence nationale de l'habitat (Anah)* : **MM. Grégoire FRÈREJACQUES**, directeur général adjoint, **Sébastien CATTE-WAGNER**, responsable du service habitat digne et durable, et **Antonin VALIÈRE**, responsable des relations institutionnelles ;
- *CDC-Habitat* : **Mme Alexandra LESCAUT**, directrice de la rénovation des copropriétés dégradées ;
- *Action Logement Groupe* : **M. Yanick LE MEUR**, directeur général de la Foncière Logement, et **Mme Akila MAT**, responsable des relations institutionnelles.

- *Banque des territoires - Caisse des dépôts et consignations (CDC)* : **M. Kosta KASTRINIDIS**, directeur des prêts, **Mmes Marina ALCADE**, directrice de la politique de la ville à la direction des prêts, **Sophie VAISSIÈRE**, directrice des relations institutionnelles et affaires stratégiques à la direction des prêts, et **Selda GLOANEC**, conseillère relations institutionnelles de la CDC.

Mercredi 7 février 2024

- Table ronde d'associations d'élus :

- *Ville de Marseille* : **M. Patrick AMICO**, adjoint au maire en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne ;
- *Association des Maires de France et des présidents d'intercommunalités (AMF)* : **Mme Agnès THOUVENOT**, membre du groupe de travail logement, adjointe au maire de Villeurbanne ;

- *France urbaine* : **Mme Kathy BONTINCK**, adjointe au maire de Saint-Denis et vice-présidente de Plaine Commune, et **M. Johann SANDLER**, conseiller logement, politique de la ville et urbanisme ;
- *Ville & Banlieue* : **M. Philippe RIO**, vice-président, maire de Grigny, et **Mme Eleonora RUGIERO**, cheffe de cabinet ;
- *Métropole Aix-Marseille* : **M. David YTIER**, vice-président en charge du logement et de l'habitat indigne, président de la société publique locale d'aménagement d'intérêt national Aix Marseille Provence.
- Table ronde des syndicats de copropriétés :
 - *Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI)* : **M. Alain DUFFOUX**, président, et **Mmes Lucy BONAIME** et **Dalila BEGRICHE**, juristes ;
 - *Union des syndicats de l'immobilier (UNIS)* : **MM. Olivier SAFAR**, vice-président, et **Géraud DELVOLVÉ**, délégué général ;
 - *Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)* : **M. Loïc CANTIN**, président, et **Mme Rachel CHANE SEE CHU**, directrice de cabinet ;
 - *Plurience* : **MM. Etienne DEQUIREZ**, président, et **Pierre HAUTUS**, délégué général.
- *Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires (CNAJMJ)* : **Mme Florence TULIER-POLGE**, vice-présidente, administrateur judiciaire.

Vendredi 9 février 2024

- *Direction générale des Outre-mer (DGOM)* : **Mmes Karine DELAMARCHE**, adjointe au directeur général des outre mer, et **Catherine MAUJARET-NDIAYE**, adjointe à la cheffe du bureau chargée du pôle logement au sein de la sous-direction des politiques publiques.

- *Audition conjointe des villes de Saint-Denis et Mulhouse* : **Mme Kathy BONTINCK**, adjointe au maire de Saint-Denis, vice-présidente de Plaine Commune et **MM. Yacine AABOUCHE**, directeur de l'habitat durable de la ville de Saint-Denis, **Alain COUCHOT**, 1^{er} adjoint à la maire de Mulhouse en charge du renouvellement urbain, du logement et des relations avec les bailleurs sociaux, et **Frédéric BRUN**, directeur général adjoint du pôle attractivité et aménagement de la ville de Mulhouse.

LISTE DES CONTRIBUTIONS ÉCRITES

- *Association Consommation Logement Cadre de vie (CLCV)*
- *Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ)*
- *Établissement public d'aménagement Alzette-Belval*
- *Établissement public d'aménagement de Marseille*
- *Établissement public foncier d'Ile-de-France*
- *Établissement public foncier d'Occitanie*
- *Fédération bancaire française (FBF)*

LA LOI EN CONSTRUCTION

Pour naviguer dans les rédactions successives du texte, visualiser les apports de chaque assemblée, comprendre les impacts sur le droit en vigueur, le tableau synoptique de la loi en construction est disponible sur le site du Sénat à l'adresse suivante :

<https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl23-278.html>