

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du jeudi 24 octobre 2013

(15^e jour de séance de la session)



www.senat.fr



7771051 311409

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-CLAUDE CARLE

Secrétaires :

MM. Alain Dufaut, Jean-François Humbert.

1. Procès-verbal (p. 10093)
2. Publication du rapport d'une commission d'enquête (p. 10093)
3. Dépôt de rapports (p. 10093)
4. Retrait d'une question orale (p. 10093)

Suspension et reprise de la séance (p. 10093)
5. Accès au logement et urbanisme rénové. – Suite de la discussion d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 10093)

Article 8 (*suite*) (p. 10094)

Amendements n° 337 rectifié *bis*, 507 rectifié, 567 rectifié, 11 rectifié, 742 rectifié *bis* et 70 rectifié (*suite*).

Amendement n° 348 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 84 rectifié de M. Joël Guerriau. – M. Joël Guerriau.

Amendement n° 665 rectifié de Mme Marie-Noëlle Liemann. – M. Martial Bourquin.

Amendement n° 762 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques.

Amendement n° 257 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 604 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jacques Mézard.

Amendement n° 6 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

Amendements identiques n° 7 rectifié de M. Philippe Dallier et 569 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Philippe Dallier, Jacques Mézard. – Retrait de l'amendement n° 7 rectifié.

Amendement n° 570 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jacques Mézard.

Amendement n° 768 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendement n° 571 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jacques Mézard.

Amendements identiques n° 327 rectifié de Mme Catherine Procaccia et 741 rectifié *ter* de M. Jean-François Husson. – Mme Élisabeth Lamure, M. Jean-François Husson.

Amendement n° 744 rectifié *bis* de M. Jean-François Husson. – M. Jean-François Husson.

Amendement n° 187 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 9 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

Amendement n° 544 rectifié *ter* de M. Michel Savin. – M. Michel Savin.

Amendement n° 72 rectifié de M. Joël Guerriau. – M. Joël Guerriau. – Retrait.

Amendement n° 71 rectifié de M. Joël Guerriau. – Retrait.

Amendement n° 10 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

Amendement n° 56 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

Amendement n° 572 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jacques Mézard.

Amendement n° 603 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Jacques Mézard.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement; MM. Jean-Claude Lenoir, Philippe Dallier.

Rejet de l'amendement n° 337 rectifié *bis*.

MM. Jean-Marie Vanlerenberghe, Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques; Jacques Mézard.

Suspension et reprise de la séance (p. 10110)

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – Rejet de l'amendement n° 507 rectifié.

M. Jacques Mézard. – Retrait de l'amendement n° 567 rectifié.

M. Philippe Dallier. – Rejet des amendements n° 11 rectifié et 742 rectifié *bis*.

M. Joël Guerriau. – Rejet des amendements n° 70 rectifié, 348 rectifié et 84 rectifié.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Adoption des amendements n° 665 rectifié et 762, l'amendement n° 257 rectifié *bis* devenant sans objet; adoption de l'amendement n° 604 rectifié.

M. Philippe Dallier. – Rejet des amendements n° 6 rectifié et 569 rectifié; adoption de l'amendement n° 570 rectifié.

M. Michel Savin, Mme Mireille Schurch. – Adoption de l'amendement n° 768; rejet des amendements n° 571 rectifié, 327 rectifié, 741 rectifié *ter* et 744 rectifié *bis*.

Mme Mireille Schurch. – Retrait de l'amendement n° 187.

MM. Claude Dilain, rapporteur; Philippe Dallier, Pierre-Yves Collombat, Alain Fouché, Mmes Marie-Noëlle Lienemann, Mireille Schurch, MM. Dominique de Legge, Jean-Marie Vanlerenberghe, Philippe Bas. – Adoption, par scrutin public, de l'amendement n° 9 rectifié, l'amendement n° 544 rectifié *ter* devenant sans objet.

M. Philippe Dallier. – Rejet de l'amendement n° 10 rectifié.

M. Philippe Dallier. – Rejet de l'amendement n° 56 rectifié; adoption de l'amendement n° 572 rectifié; rejet de l'amendement n° 603 rectifié.

Mmes Élisabeth Lamure, Mireille Schurch, M. Jean-Marie Vanlerenberghe.

Adoption de l'article modifié.

Article 9 (p. 10115)

M. Thani Mohamed Soilihi.

Amendement n° 752 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 398 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 394 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 422 rectifié de M. Bruno Gilles. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 740 rectifié *ter* de M. Jean-François Husson. – MM. Jean-François Husson, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendements n° 351 rectifié et 405 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Gérard Longuet. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 399 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 753 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 350 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 403 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 402 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 400 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 401 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n° 350 rectifié, 403 rectifié, 402 rectifié, 400 rectifié et 401 rectifié.

Amendement n° 404 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Gérard Longuet. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 10 A (p. 10126)

Amendement n° 188 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 687 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Martial Bourquin.

Amendement n° 190 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 45 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait des amendements n° 188 et 687 rectifié.

Mme Mireille Schurch. – Adoption de l'amendement n° 190 rédigeant l'article, l'amendement n° 45 rectifié devenant sans objet.

Article 10 B (*nouveau*). – Adoption (p. 10128)

Article additionnel après l'article 10 B (p. 10128)

Amendement n° 191 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 10 (p. 10129)

Amendement n° 193 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Suspension et reprise de la séance (p. 10133)

PRÉSIDENCE DE M. JEAN- PIERRE BEL**6. Questions cribles thématiques** (p. 10133)

POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE EUROPÉENNE (p. 10133)

MM. Jean-Pierre Vial, Philippe Martin, ministre de l'éco-
logie, du développement durable et de l'énergie.

MM. Aymeri de Montesquiou, Philippe Martin, ministre de
l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

MM. Michel Teston, Philippe Martin, ministre de l'éco-
logie, du développement durable et de l'énergie.

Mme Mireille Schurch, M. Philippe Martin, ministre de
l'écologie, du développement durable et de l'énergie ;
Mme Annie David.

MM. Ronan Dantec, Philippe Martin, ministre de l'éco-
logie, du développement durable et de l'énergie.

MM. Raymond Vall, Philippe Martin, ministre de l'éco-
logie, du développement durable et de l'énergie.

MM. Jean-Claude Lenoir, Philippe Martin, ministre de
l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

MM. Roland Courteau, Philippe Martin, ministre de l'éco-
logie, du développement durable et de l'énergie.

MM. Jean-François Husson, Philippe Martin, ministre de
l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Suspension et reprise de la séance (p. 10141)

PRÉSIDENCE DE M. CHARLES GUENÉ**7. Communication d'un avis sur une communication**
(p. 10142)**8. Accès au logement et urbanisme rénové.** – Suite de la dis-
cussion d'un projet de loi dans le texte de la commission
(p. 10142)

Article 10 (*suite*) (p. 10142)

Amendement n° 75 rectifié *bis* de M. Joël Guerriau. –
M. Hervé Marseille.

Amendement n° 349 rectifié de M. François Calvet. –
M. Philippe Dallier.

Amendement n° 76 rectifié de M. Joël Guerriau. –
Mme Valérie Létard.

M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires
économiques ; Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité
des territoires et du logement ; MM. Daniel Dubois,
Philippe Dallier. – Rejet des amendements n° 75
rectifié *bis*, 349 rectifié et 76 rectifié.

Amendement n° 509 du Gouvernement. – Mme Cécile
Duflot, ministre ; M. Claude Dilain, rapporteur. –
Adoption.

Amendements identiques n° 189 rectifié *ter* de Mme
Mireille Schurch et 425 rectifié de M. Joël Labbé. –
Mme Mireille Schurch, MM. Joël Labbé, Claude
Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ;
MM. Pierre-Yves Collombat, Philippe Dallier, Daniel
Dubois. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 776 de la commission. – M. Claude
Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. –
Adoption

Amendement n° 574 rectifié de M. Jacques Mézard. –
M. Jacques Mézard, Claude Dilain, rapporteur ;
Mme Cécile Duflot, ministre ; MM. Daniel Dubois,
Jean-Claude Lenoir. – Adoption par scrutin public.

Adoption de l'article modifié.

Article 11 (p. 10146)

Amendement n° 701 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. –
Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Dilain,
rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 774 de la commission. – M. Claude
Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. –
Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 11 *bis* (p. 10148)

Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 773 de la commission. – M. Claude
Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. –
Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 11 *bis* (p. 10149)

Amendement n° 46 rectifié de M. Philippe Dallier. –
MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur ;
Mme Cécile Duflot, ministre ; M. le président de la
commission. – Retrait.

Article 12 (p. 10150)

Amendement n° 424 rectifié *bis* de M. Joël Labbé. –
MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur ;
Mmes Cécile Duflot, ministre ; Marie-Noëlle Liene-
mann, Aline Archimbaud, rapporteur pour avis de la
commission des affaires sociales ; Valérie Létard, Éliane
Assassi. – Adoption.

Amendement n° 258 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. –
MM. Daniel Dubois, Claude Dilain, rapporteur ;
Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 699 rectifié de Mme Marie-Noëlle Liene-
mann. – Mme Bernadette Bourzai, M. Claude Dilain,
rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 775 de la commission. – M. Claude
Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ;
M. Philippe Bas. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 12 (p. 10154)

Amendement n° 666 rectifié de Mme Marie-Noëlle Liemann. – MM. Jean-Jacques Mirassou, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Jean-Claude Lenoir. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Articles 12 *bis* et 13. – Adoption (p. 10155)

Article additionnel après l'article 13 (p. 10155)

Amendement n° 259 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – MM. Daniel Dubois, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 14 (p. 10156)

Amendements identiques n°s 156 de M. Joël Labbé et 199 de Mme Mireille Schurch. – M. Joël Labbé, Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; M. le président de la commission. – Retrait des deux amendements.

Amendement n° 503 rectifié *bis* de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 138 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 504 de M. Serge Larcher. – MM. Serge Larcher, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 772 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 549 rectifié *ter* de M. Michel Savin. – Mme Catherine Procaccia, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mmes Cécile Duflot, ministre ; Sophie Primas. – Rejet.

M. Pierre-Yves Collombat.

Adoption de l'article modifié.

Article 15 (p. 10161)

Amendement n° 194 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles 15 *bis*, 16 et 16 *bis*. – Adoption (p. 10162)Article 16 *ter* (p. 10163)

Amendement n° 195 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 17 (p. 10163)

Amendement n° 196 de Mme Mireille Schurch. – MM. Gérard Le Cam, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 18 (p. 10164)

Amendement n° 426 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 538 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur ; Mmes Cécile Duflot, ministre ; Catherine Procaccia. – Retrait.

Amendement n° 550 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; MM. Jacques Mézard, Daniel Dubois, Jean-Claude Lenoir. – Rejet par scrutin public.

Adoption de l'article modifié.

Article 19 (p. 10168)

Amendement n° 551 de Mme Mireille Schurch. – M. Gérard Le Cam.

Amendement n° 198 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Daniel Dubois. – Adoption de l'amendement n° 551 rédigeant l'article, l'amendement n° 198 devenant sans objet.

Articles 20 et 20 *bis*. – Adoption (p. 10169)Article additionnel après l'article 20 *bis* (p. 10170)

Amendement n° 158 de M. Joël Labbé. – Mme Esther Benbassa, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; M. Joël Labbé, Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis ; M. Jean-Claude Lenoir, Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. le président de la commission. – Retrait.

Article 20 *ter* (*nouveau*). – Adoption (p. 10171)Articles additionnels après l'article 20 *ter* (p. 10171)

Amendement n° 201 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 670 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann.

M. Claude Dilain, rapporteur ; Mmes Cécile Duflot, ministre ; Mireille Schurch, Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait des amendements n°s 201 rectifié et 670.

Amendement n° 668 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait.

Amendement n° 200 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Retrait.

Amendement n° 669 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait.

Article 21 (p. 10173)

Amendement n° 502 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, Claude Dilain, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Aline Archimbaud, rapporteur pour avis; M. René Vandierendonck. – Retrait.

Amendement n° 491 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 157 de M. Joël Labbé. – M. Joël Labbé.

Amendement n° 486 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n° 157 et 486 rectifié.

Amendement n° 239 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Articles additionnels après l'article 21 (p. 10176)

Amendement n° 202 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre, M. Pierre-Yves Collombat. – Rejet.

Amendement n° 553 de Mme Esther Benbassa. – Mme Esther Benbassa.

Amendement n° 554 de Mme Esther Benbassa. – Mme Esther Benbassa.

Amendement n° 556 de Mme Esther Benbassa. – Mme Esther Benbassa.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Esther Benbassa. – Retrait des amendements n° 553, 554; rejet de l'amendement n° 556.

Amendement n° 555 rectifié de Mme Esther Benbassa. – Mme Esther Benbassa. – Retrait.

Amendement n° 559 de Mme Esther Benbassa. – Mme Esther Benbassa, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 22 (p. 10179)

Amendement n° 240 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre, MM. Joël Labbé, Daniel Dubois, Pierre-Yves Collombat. – Adoption.

Amendement n° 771 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

9. Demande de création d'une mission commune d'information (p. 10185)

Suspension et reprise de la séance (p. 10185)

10. Accès au logement et urbanisme rénové. – Suite de la discussion d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 10185)

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

Article 22 (*suite*) (p. 10185)

Amendement n° 694 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Bernadette Bourzai, M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mmes Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement; Marie-Noëlle Lienemann. – Adoption.

Amendement n° 682 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Bernadette Bourzai, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendements identiques n° 241 de Mme Mireille Schurch et 695 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mmes Mireille Schurch, Bernadette Bourzai, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 476 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 22 (p. 10188)

Amendement n° 204 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 205 de Mme Mireille Schurch. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 22 *bis* A (p. 10189)

Amendement n° 475 rectifié de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement rédigeant l'article.

Article additionnel après l'article 22 *bis* A (p. 10190)

Amendement n° 206 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Article 22 *bis* (p. 10191)

Amendement n° 96 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 22 *ter*. – Adoption. (p. 10192)

Article 23 (p. 10192)

Amendement n° 97 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 24. – Adoption (p. 10195)

Article 25 (p. 10196)

M. Félix Desplan.

Amendement n° 98 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 377 rectifié de M. François Calvet. – M. Philippe Dallier.

Amendement n° 99 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 377 rectifié; adoption de l'amendement n° 99.

Amendement n° 395 rectifié *bis* de M. François Calvet. – MM. Philippe Dallier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 777 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendements identiques n° 375 rectifié de M. François Calvet et 576 rectifié de M. Jacques Mézard. – MM. Philippe Dallier, Pierre-Yves Collombat.

Amendement n° 127 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; MM. Pierre-Yves Collombat, Philippe Dallier. – Rejet des amendements n° 375 rectifié, 576 rectifié et 127 rectifié.

Amendement n° 376 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 100 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Jean-Claude Lenoir. – Rejet de l'amendement n° 376 rectifié; retrait de l'amendement n° 100.

Amendement n° 396 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 26 (p. 10203)

Amendement n° 671 rectifié *bis* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – MM. Jean-Jacques Mirassou, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 372 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 260 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 379 rectifié de M. François Calvet – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 242 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 378 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 370 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 371 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 494 rectifié de Mme Valérie Létard. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 579 rectifié de M. Jacques Mézard. – M. Pierre-Yves Collombat.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Pierre-Yves Collombat. – Rejet des amendements n° 260 rectifié *bis*, 379 rectifié, 242, 378 rectifié, 370 rectifié, 371 rectifié, 494 rectifié et 579 rectifié.

Amendement n° 380 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 778 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur.

Amendement n° 381 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir. – Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement n° 778.

Amendement n° 382 rectifié *bis* de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 445 de M. Alain Fouché. – MM. Alain Fouché, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 446 de M. Alain Fouché. – MM. Alain Fouché, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 369 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 373 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

Amendement n° 383 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 369 rectifié; retrait de l'amendement n° 373 rectifié; rejet de l'amendement n° 383 rectifié.

Amendement n° 374 rectifié de M. François Calvet. – M. Jean-Claude Lenoir

Amendement n° 444 de M. Alain Fouché. – M. Alain Fouché.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre, Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet de l'amendement n° 374 rectifié; adoption de l'amendement n° 444.

Amendement n° 384 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 672 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – MM. Jean-Jacques Mirassou, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 385 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 386 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 387 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 388 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Pierre-Yves Collombat. – Rejet.

Amendement n° 397 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

M. Jean-Claude Lenoir.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 26 (p. 10219)

Amendement n° 781 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 33 rectifié de M. André Vairetto. – MM. André Vairetto, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 26 *bis* (*supprimé*) (p. 10220)

Article 27 (p. 10220)

Amendement n° 782 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 101 rectifié de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 389 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 780 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 390 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 250 rectifié *quater* de M. Michel Savin. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 28 (p. 10224)

Amendement n° 243 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Alain Fouché. – Adoption.

Amendement n° 718 de M. Ronan Dantec. – M. Joël Labbé.

Amendement n° 719 de M. Ronan Dantec. – M. Joël Labbé.

M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait de l'amendement n° 718; adoption de l'amendement n° 719.

Amendement n° 704 rectifié de M. Pierre Jarlier. – MM. Pierre Jarlier, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 715 de M. Ronan Dantec. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 779 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 785 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 28 (p. 10229)

Amendement n° 705 rectifié de M. Pierre Jarlier. – MM. Pierre Jarlier, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 477 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 28 *bis*. – Adoption. (p. 10230)

Article 29 (p. 10230)

Amendement n° 102 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis ; Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 30 (p. 10231)

Amendement n° 103 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis ; Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 790 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 31 (p. 10236)

Amendement n° 792 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 31 (p. 10237)

Amendement n° 706 rectifié de M. Pierre Jarlier. – MM. Pierre Jarlier, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 32 (p. 10237)

Amendement n° 791 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles 33 et 34. – Adoption. (p. 10238)

Article 35 (p. 10239)

Amendement n° 391 rectifié de M. François Calvet. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 393 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Claude Lenoir, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles 36, 36 *bis* et 37. – Adoption. (p. 10241)

Article 38 (p. 10244)

Amendement n° 784 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 39 (*supprimé*) (p. 10244)

Article 40. – Adoption (p. 10244)

Article 41 (p. 10244)

Amendement n° 786 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 41 *bis* (p. 10246)

Amendement n° 789 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles 42 et 42 *bis*. – Adoption. (p. 10247)

Article 43 (p. 10248)

Amendement n° 787 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 485 rectifié de Mme Valérie Létard. – MM. Daniel Dubois, Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 788 de la commission. – M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 43 *bis* A (*supprimé*) (p. 10251)

Articles 43 *bis* B et 43 *bis* C. – Adoption. (p. 10251)

Articles 43 *bis* D et 43 *bis* E (*supprimés*) (p. 10252)

Articles 43 *bis*, 44 à 46, 46 *bis* A, 46 *bis* et 46 *ter*. – Adoption. (p. 10252)

Article 46 *quater* (p. 10256)

Amendement n° 192 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Dilain, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 46 *quinquies*. – Adoption. (p. 10257)

Renvoi de la suite de la discussion.

11. **Ordre du jour** (p. 10257)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. JEAN-CLAUDE CARLE

vice-président

Secrétaires :

**M. Alain Dufaut,
M. Jean-François Humbert.**

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à neuf heures trente-cinq.)

1

PROCÈS-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

Il n'y a pas d'observation?...

Le procès-verbal est adopté sous les réserves d'usage.

2

PUBLICATION DU RAPPORT D'UNE COMMISSION D'ENQUÊTE

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

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

3

DÉPÔT DE RAPPORTS

M. le président. M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre :

– le rapport sur le financement des établissements de santé, établi en application de l'article L. 162-22-19 du code de la sécurité sociale,

– le rapport du Fonds de modernisation des établissements de santé publics et privés, établi en application de l'article 40 de la loi n° 2000-1257 du 23 décembre 2000 de financement de la sécurité sociale pour 2001,

– le rapport dressant le bilan de l'expérimentation d'une autorisation temporaire d'utilisation (article 24 de la loi n° 2011-2012 du 29 décembre 2011 relative au renforcement de la sécurité sanitaire du médicament et des produits de santé).

Acte est donné du dépôt de ces rapports.

Ils ont été transmis à la commission des affaires sociales.

4

RETRAIT D'UNE QUESTION ORALE

M. le président. J'informe le Sénat que la question orale n° 601 de M. Jean-Pierre Leleux est retirée du rôle des questions orales et, par conséquent, de l'ordre du jour de la séance du 29 octobre 2013, à la demande de son auteur.

Acte est donné de cette communication.

Mes chers collègues, Mme la ministre aura quinze minutes de retard. En conséquence, je vais suspendre la séance en attendant son arrivée.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à neuf heures trente-six, est reprise à neuf heures quarante-cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

5

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

SUITE DE LA DISCUSSION D'UN PROJET DE LOI DANS LE TEXTE DE LA COMMISSION

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (projet n° 851 [2012-2013], texte de la commission n° 66, rapport n° 65, avis nos 29, 44 et 79).

Nous poursuivons la discussion des articles.

TITRE I^{ER} (SUITE)FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN
LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

Chapitre II (suite)

METTRE EN PLACE UNE GARANTIE
UNIVERSELLE DES LOYERS

M. le président. Nous poursuivons l'examen, au sein du chapitre II du titre I^{er}, de l'article 8, dont je rappelle les termes :

Article 8 (suite)

- ① I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.
- ② La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016 et aux catégories de logements suivantes :
- ③ 1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur, tels que définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- ④ 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-2-1 et 25-2-2 de la même loi.
- ⑤ En sont exclus les contrats de location des logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et faisant l'objet d'une convention passée en application des 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ Un décret précise le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le montant maximal de la garantie accordée pour un même logement en fonction de la localisation du logement et de sa catégorie, et la durée des versements. Le montant d'aide versée au titre de la garantie est réduit ou supprimé en cas de déclaration tardive par le bailleur des impayés de loyers ou si le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits. Le décret définit également les mesures d'accompagnement social en faveur des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie.
- ⑦ II. – (*Non modifié*) Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2014, une Agence de la garantie universelle des loyers.
- ⑧ Cette agence est chargée :
- ⑨ 1° De préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I ;
- ⑩ 2° D'administrer, directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs, et de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration.

- ⑪ III. – (*Non modifié*) L'agence est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation et de deux personnalités qualifiées nommées en raison de leur compétence en matière de logement.
- ⑫ Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement.
- ⑬ Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.
- ⑭ IV. – (*Non modifié*) Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :
- ⑮ 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;
- ⑯ 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
- ⑰ 3° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- ⑱ 4° Le produit des dons et legs ;
- ⑲ 5° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;
- ⑳ 6° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.
- ㉑ IV *bis* (*nouveau*). – Des organismes de toute nature sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers afin de vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, de traiter les déclarations d'impayés présentées par les bailleurs, de s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations logement du locataire au premier impayé, de mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyers et d'accompagner le cas échéant les locataires dans la recherche d'un autre logement.
- ㉒ « Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret qui définit les services mis en œuvre pour le compte de l'Agence de la garantie universelle des loyers.
- ㉓ V. – Le début du *g* de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ㉔ « *g*) Au financement du dispositif prévu à l'article 8 de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au versement de compensations... (*le reste sans changement*). »

M. le président. Au sein de l'article 8, nous poursuivons l'examen de trente amendements faisant l'objet d'une discussion commune. Six d'entre eux ont déjà été présentés hier soir. Pour la clarté des débats, j'en rappelle les termes :

L'amendement n° 337 rectifié *bis*, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

I. - Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif complétant le mécanisme de Garantie des Risques Locatifs – GRL, et ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un dispositif assurantiel obligatoire soumis au code des assurances et au contrôle de l'autorité de contrôle prudentiel et de révision (ACPR), les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès des locataires au logement.

La garantie universelle des loyers repose sur une obligation d'assurance, à l'exclusion de toute autre assurance, et de tout mécanisme de garantie y compris la caution personne physique, et s'applique à compter du 1^{er} janvier 2016 à tous les contrats de location et aux catégories de logements suivantes :

1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur tels que définis à l'article 2 du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur tels que définis aux articles 25-1-1 et 25-1-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

En sont exclus les logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés au troisième et au quatrième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et faisant l'objet d'une convention passée en application des 2°, 3° et 5° du I de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

La garantie universelle des loyers instaure une seule catégorie de locataires et supprime les catégories de locataires définies par le dispositif de Garantie des Risques Locatifs. Elle s'applique, à compter du 1^{er} janvier 2016, aux locataires ayant signé un contrat de location, tel que défini aux 1° et 2°, dont le montant maximum de loyers est de 2000 € charges comprises, quelle que soit la nature de leur contrat de travail ou leur statut professionnel et dont le taux d'effort est d'un niveau maximum de 40 %, le taux d'effort se définissant comme le rapport loyers et charges sur ressources, hors aides au logement.

Un décret précise les caractéristiques du socle de garanties (loyers impayés à l'exclusion de toute autre garantie), la durée des indemnisations, le minimum et le plafond de garantie, le taux plancher de cotisations de la garantie universelle des loyers et les modalités et conditions dans lesquelles les assureurs peuvent ajuster les cotisations d'assurance, les franchises applicables, les exclusions et limites de garantie.

Il définit les conditions de mise en œuvre de l'accompagnement social des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie, ainsi que les modalités de recouvrement de ces impayés.

Il redéfinit les flux et les données que les opérateurs soumis aux articles L. 310-1 et suivants du code des assurances et L. 211-1 et suivants du code de la mutualité, intermédiaires soumis aux articles L. 511-1 et

suivants du code des assurances, ainsi que des professionnels de l'immobilier soumis à l'article 1 et suivants de la loi du 2 janvier 1970, ont l'obligation de communiquer à l'agence de la garantie universelle des loyers dans le cadre de sa mission prévue au 3° du II.

Les opérateurs soumis aux articles L. 310-1 et suivants du code des assurances et L. 211-1 et suivants du code de la mutualité constitueront un pool d'assureurs qui fixera les conditions d'assurance des bailleurs visés par la présente loi qui se verraient refuser le bénéfice de la garantie universelle. Les règles de fonctionnement de ce pool seront fixées par ses membres.

Les opérateurs soumis aux articles L. 310-1 et suivants du code des assurances et L. 211-1 et suivants du code de la mutualité pourront proposer librement des garanties complémentaires à la garantie universelle des loyers.

II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2014, une agence de la garantie universelle des loyers. Cette agence est chargée :

1° de préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I en aménageant le dispositif de Garantie des Risques Locatifs – GRL ;

2° de signer des partenariats avec des opérateurs soumis aux articles L. 310-1 et suivants du code des assurances et L. 211-1 et suivants du code de la mutualité et le concours des intermédiaires soumis aux articles L. 11-1 et suivants du code des assurances, ainsi que des professionnels de l'immobilier soumis à l'article 1 et suivants de la loi du 2 janvier 1970 ;

3° de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration.

III. – L'agence est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation, de deux représentants des opérateurs et de deux personnalités qualifiées nommées à raison de leur compétence en matière de logement. Les représentants des opérateurs, membres du conseil d'administration de l'Agence, exercent leur fonction à titre bénévole.

Le président du conseil d'administration est nommé par décret pris sur le rapport du ministre chargé du logement.

Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la souscription, la gestion et les recours de la garantie universelle des loyers.

IV. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

1° les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

2° les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

3° le produit des dons et legs ;

4° les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

5° toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

La contribution financière de l'agence de la garantie universelle permettra la compensation des opérateurs supportant les sinistres faisant l'objet d'un traitement social, tel que défini ci-après, ou d'une décision judiciaire prononçant un maintien dans les lieux des locataires.

En cas de sinistre, les locataires pourront demander à l'agence de la garantie universelle des loyers ou aux administrations déléguées, la mise en œuvre d'un mécanisme de traitement social. Les cas de sinistres faisant l'objet d'un traitement social seront expressément définis par décret. La qualification de sinistre faisant l'objet d'un traitement social est conditionnée à l'engagement du locataire à régulariser sa situation d'impayés de loyers.

La création d'un fichier des locataires faisant l'objet d'une mise en jeu de la garantie universelle des loyers, à la disposition des opérateurs définis aux présentes, fera l'objet d'un décret.

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

« g) Au financement du dispositif prévu à l'article 7 de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au versement de compensations... *(le reste sans changement)* ».

L'amendement n° 507 rectifié, présenté par M. Vanlerenberghe, Mme Létard et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

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

La garantie universelle des loyers s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2015, qu'ils soient des contrats de relocation ou des locations nouvelles, et aux catégories de logements suivantes :

1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur, tels que définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-2-1 et 25-2-2 de la même loi.

En sont exclus les logements loués à un ascendant ou à un descendant du propriétaire bailleur, ainsi que les logements locatifs occupés à titre gratuit.

En sont également exclus les contrats de location des logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

II. – Il est créé, à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2014, une Haute autorité chargée du pilotage du dispositif de garantie universelle des loyers et de l'élaboration de son cahier des charges, en particulier le niveau de prise en charge des loyers dans les contrats d'assurance, le taux de couverture et la durée de la période de prise en charge.

La Haute autorité est composée de huit membres : deux personnalités qualifiées désignées par le Président de la République, deux députés et deux sénateurs, désignés respectivement par l'Assemblée nationale et par le Sénat de manière à assurer une représentation pluraliste, et deux membres du Conseil économique, social et environnemental désignés par son Président.

III. – Le IV de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par le produit du dispositif de garantie universelle des loyers, après prélèvements des frais, commissions et provisionnement de la sinistralité usuelle. Le fonds est chargé de couvrir la sinistralité au-delà du risque usuel couvert par la garantie universelle des loyers. Dans le cadre de cette mission, le fonds enregistre également la validité des contrats d'assurance. »

IV. – La responsabilité du suivi social du dispositif pour la partie réassurance est confiée à un organisme spécialisé désigné par décret, après avis de la Haute autorité définie au II du présent article.

V. – Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.

L'amendement n° 567 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 1

Rédiger ainsi cet alinéa :

Dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, le Gouvernement présente au Parlement les conditions et les modalités d'une garantie universelle des loyers, dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

II. – En conséquence, alinéas 2 à 24

Supprimer ces alinéas.

L'amendement n° 11 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 1, 2, 7, 13, 14, 21 et 22

Remplacer chaque occurrence du mot :
universelle

par les mots :

de recouvrement

II. – En conséquence, intitulé du chapitre II

Rédiger ainsi cet intitulé :

Mettre en place une garantie de recouvrement des loyers

L'amendement n° 742 rectifié *bis*, présenté par MM. Husson, Milon, P. Leroy, Cointat et César, Mmes Masson-Maret, Sittler et Boog, M. Lefèvre, Mmes Bruguière et Deroche et MM. Cléach, Grignon, Savary et Chauveau, est ainsi libellé :

Alinéa 1

Après les mots :

d'aides

insérer les mots :

ou d'assurance

L'amendement n° 70 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Marseille et Tandonnet, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 1

Après les mots :

d'impayés de loyer

insérer les mots :

résultant d'accidents de la vie, tels que notamment fin de contrat sans chômage, chômage, faillite, maladie, décès du locataire,

II. - Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

Je suis maintenant saisi de l'amendement n° 348 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, et ainsi libellé :

I. – Alinéa 1

Après les mots :

d'impayés de loyer

insérer les mots :

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

II. – Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, la garantie universelle des loyers, la GUL, porte en elle un risque majeur de désresponsabilisation des acteurs.

Quel locataire continuera, demain, à payer son loyer, qui sera couvert par la GUL ? Quel propriétaire vérifiera la solvabilité de son candidat locataire ? Quel administrateur de biens fera les diligences nécessaires avant la signature du bail ? Dans tous les cas, en effet, le loyer sera payé.

Dans ces conditions, il est vraisemblable que le coût d'une telle garantie sera rapidement hors de contrôle.

Pour ces différentes raisons, la GUL doit être impérativement cantonnée à des risques indépendants de la volonté des locataires, c'est-à-dire aux véritables aléas de la vie qui peuvent les frapper, une fois entrés dans les lieux.

Tel est le sens de cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 84 rectifié, présenté par MM. Guerriau et Marseille, est ainsi libellé :

Alinéa 1

Compléter cet alinéa par trois phrases ainsi rédigées :

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

La parole est à M. Joël Guerriau.

M. Joël Guerriau. Madame la ministre, je constate que vous êtes arrivée à faible allure ce matin ! (*Sourires. – Exclamations amusées sur les travées du groupe socialiste.*)

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Irrésistible !

M. Joël Guerriau. Rassurez-vous, nous ne vous en voulons pas ! Nous savons d'ailleurs que certaines de vos interventions auront belle allure ! (*Nouveaux sourires.*)

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques. Nous allons bien avancer ! Le débat se présente sous de bons auspices !

M. Joël Guerriau. Cela démarre fort, mes chers collègues ! Edmond Rostand a été cité hier soir et il m'inspire encore ce matin...

J'en reviens à l'amendement n° 84 rectifié, qui vise à préciser les conditions de déclenchement de la garantie universelle, afin d'éviter les fraudes et les situations complexes.

Nous proposons que cette garantie soit déclenchée à partir de plusieurs montants du loyer et démarre à partir de cinq mois de loyers impayés.

M. le président. L'amendement n° 665 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 3

Supprimer le mot :

exclusif

II. – Alinéa 5

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

III. - Après l'alinéa 5

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Martial Bourquin.

M. Martial Bourquin. Cet amendement a trait aux contrats de location. Il vise à préciser le champ des logements ne relevant pas du dispositif de la garantie universelle des loyers. Ainsi en seraient exclus les logements des organismes d'HLM et des sociétés d'économie mixte de logement social. À ce titre, seraient notamment hors du champ de la garantie les logements intermédiaires gérés par les organismes d'HLM.

De même, les logements appartenant à des organismes participant à la politique sociale du logement ou gérés par ces derniers en seraient exclus dès lors qu'ils ont fait l'objet d'un conventionnement social ou d'un plafonnement de loyer à un niveau au plus égal au montant fixé pour le prêt locatif intermédiaire.

M. le président. L'amendement n° 762, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Remplacer les références :

25-2-1 et 25-2-2

par les références :

25-3 et 25-4

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques. Il s'agit d'un amendement de coordination.

M. le président. L'amendement n° 257 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Namy, Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Remplacer les mots :

faisant l'objet d'une convention

par les mots :

faisant l'objet ou non d'une convention

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Cet amendement prévoit également des conditions dérogatoires à la GUL et vise, finalement, à simplifier ce dispositif. La rédaction que je propose est toutefois un peu moins complète que celle de l'amendement n° 665 rectifié.

Nous voulons exclure de la GUL l'ensemble du parc locatif détenu par les organismes d'HLM, et ce pour une raison simple et de bon sens. Ces organismes ont précisément pour mission de loger les personnes disposant de faibles ressources. Surtout, ils interviennent dans la gestion des impayés et participent aux commissions de coordination des actions de prévention des expulsions. Ils sont donc des acteurs incontournables de cette mission.

On ne peut pas dire, d'un côté, que tous les logements conventionnés ne sont pas couverts par la GUL et, de l'autre, que les logements qui ne sont pas conventionnés mais qui appartiennent à des organismes d'HLM sont couverts par cette garantie. C'est incohérent et cela n'aurait aucun effet opérationnel.

M. le président. L'amendement n° 604 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 6, première phrase

Après le mot :

précise

insérer les mots :

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

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Par cet amendement, nous demandons que le décret précise les conditions permettant de bénéficier de la GUL.

M. le président. L'amendement n° 6 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 6, première phrase

Remplacer les mots :

montant minimal d'impayés

par les mots :

nombre de mois de loyers impayés

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Aux termes de l'alinéa 6, « un décret précise le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie ».

Selon moi, il serait plus compréhensible pour les parties prenantes de raisonner en termes de nombre de mois de loyers impayés plutôt que de montant minimal, en euros, pour juger du problème posé tant au propriétaire, qui ne percevra pas le loyer, qu'au locataire, qui accumule une dette. Ce serait à mon avis beaucoup plus logique.

Tel est l'objet de cet amendement.

M. le président. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 7 rectifié est présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

L'amendement n° 569 rectifié est présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 6, deuxième phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 7 rectifié.

M. Philippe Dallier. Cet amendement vise à supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 6. Mais je vais le retirer, monsieur le président, car sa pertinence ne me semble plus évidente...

M. le président. L'amendement n° 7 rectifié est retiré.

La parole est à M. Jacques Mézard, pour présenter l'amendement n° 569 rectifié.

M. Jacques Mézard. Cet amendement vise à supprimer une disposition introduite par un amendement du Gouvernement, adopté en commission des affaires économiques, prévoyant que le montant d'aide versée au titre de la garantie est réduit ou supprimé en cas de déclaration tardive par le bailleur des impayés de loyers ou si le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits.

On peut s'interroger sur la notion de « déclaration tardive » alors qu'aucun délai n'a été initialement prévu. Cette disposition nous laisse perplexes.

Avant même de chercher à convaincre les bailleurs que la GUL constitue pour eux une réelle sécurité, on prévoit déjà les sanctions qui leur seront applicables ! Nous estimons, quant à nous, que ce n'est pas la bonne méthode. On risque d'arriver au résultat inverse de celui que l'on recherche, en mettant dans certains cas brutalement les rapports locatifs sous tension, au lieu de faire confiance aux parties prenantes.

On dit toujours qu'il faut faire confiance – « il faut faire confiance à l'intelligence territoriale, par exemple... faire confiance à ceci... à cela » –, mais on adopte malheureusement des dispositions visant, en général, à annihiler toute confiance.

Comme cela a été précédemment indiqué, les bailleurs peuvent décider, pour diverses raisons personnelles ou contextuelles, de laisser du temps ou une chance à leur locataire avant de se résoudre à déclarer l'impayé ; c'est d'ailleurs là une décision sage. Accordons un minimum de

confiance au bailleur : celui-ci peut vouloir attendre que la situation s'améliore, et c'est heureusement souvent le cas. Dès lors, pourquoi le contraindre ?

En outre, que recouvre précisément la notion de « déclaration tardive » ? Qu'entend-on par « négligence » ? *A contrario*, avez-vous prévu, madame la ministre, que, en cas de traitement tardif de la déclaration par l'organisme, le bailleur retrouve la faculté de mettre en œuvre une procédure d'expulsion ou, le cas échéant, de résiliation de bail ? Nous voulons là encore de la clarté et de la cohérence, madame la ministre. Nous souhaitons qu'il soit dit très clairement que, dans une telle situation, le bailleur peut continuer, s'il le souhaite, à lancer un commandement de payer, une procédure d'expulsion. Nous avons besoin d'entendre clairement ce message.

M. le président. L'amendement n° 570 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 6, dernière phrase

Après le mot :

également

insérer les mots :

les modalités de recouvrement des impayés ainsi que

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Cet amendement vise à ce que le décret prévu au présent article définisse les modalités de recouvrement des impayés par le Trésor public. Nous l'avons souligné, personne – en tout cas, pas ceux qui sont favorables au principe ! – ne souhaite que la GUL conduise à une certaine déresponsabilisation des locataires.

Il ne s'agit pas de poursuivre les locataires en grande difficulté, qui ont besoin d'être accompagnés au travers des différents filets sociaux de sécurité, tels le FSL, le Fonds de solidarité pour le logement, ou le DALO. Mais qu'en est-il de ceux qui retrouvent une situation financière normale au bout de quelques mois après avoir connu un problème professionnel ou familial passager ? Une telle situation se produit parfois, et on ne peut que souhaiter qu'il en soit ainsi.

Qu'en est-il également de ceux – même s'ils sont minoritaires – qui pourraient aussi profiter du dispositif ? Ne nous faisons pas d'illusions, cela arrivera, même si ce sera marginal. Dans ce cas, est-il, oui ou non, prévu de récupérer les sommes versées par la GUL ? Un temps apparu dans le texte, le recouvrement des impayés n'y figure plus. M. le rapporteur va d'ailleurs défendre un amendement en ce sens.

Là non plus, ne nous faisons pas trop d'illusions et disons les choses clairement. Cette procédure est certes indispensable – et je soutiendrai cet amendement –, mais je puis vous dire, pour m'occuper actuellement de cette question, que le Trésor public ne recouvre par exemple que 13 % des sommes versées au titre de l'aide juridictionnelle.

Nous souhaitons connaître la position précise du Gouvernement sur ce sujet.

M. le président. L'amendement n° 768, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les aides octroyées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire. Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement est attendu en ce qu'il vise à apporter une nouvelle précision sur la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

Nous souhaitons permettre au Trésor public de recouvrer les créances. Même si je rejoins les propos de notre collègue Jacques Mézard, je veux souligner que, globalement, le recours au Trésor public est plus efficace que les autres modes de recouvrement. (*M. Jacques Mézard opine.*)

Je tiens également à préciser à l'attention de Mme Lamure, notamment, qui m'a interrogé, à juste titre d'ailleurs, sur ce point en commission, qu'il s'agit d'un recours subrogatoire. Cela n'empêche en rien le propriétaire d'engager une procédure en faisant appel à un huissier, par exemple. Il ne s'agit donc en aucun cas d'une obligation.

M. le président. L'amendement n° 571 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 7

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

II. – Alinéas 8 à 22

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Cet amendement vise à compléter l'amendement n° 567 rectifié que j'ai défendu hier soir. Au lieu d'une agence, dont la création nous paraît prématurée, nous proposons la mise en place d'une mission de préfiguration, qui aurait vocation à déterminer les meilleures conditions de mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

M. le président. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 327 rectifié est présenté par Mme Procaccia, M. Milon, Mme Debré, M. César, Mmes Boog, Lamure et Bruguière, M. Cardoux, Mme Deroche et MM. Cambon et J. Gautier.

L'amendement n° 741 rectifié *ter* est présenté par M. Husson, Mmes Masson-Maret et Sittler et MM. Lefèvre, Cléach, Grignon, Savary, P. Leroy et Chauveau.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 7

Après le mot :

créé

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

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

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 327 rectifié.

Mme Élisabeth Lamure. Nous trouvons nous aussi prématuré de créer une agence de la garantie universelle des loyers. Nous proposons la mise en place d'une mission de préfiguration, qui aurait vocation à déterminer les meilleures conditions de mise en œuvre de la garantie instituée par l'article 8. Si cette mission conclut à la nécessité d'une agence, celle-ci pourra être créée à l'issue des travaux de la mission de préfiguration.

M. le président. La parole est à M. Jean-François Husson, pour présenter l'amendement n° 741 rectifié *ter*.

M. Jean-François Husson. Comme les auteurs de l'amendement précédent, mais aussi d'autres collègues, notamment les membres du groupe du RDSE, nous considérons qu'un travail de préfiguration est nécessaire et nous appelons donc de nos vœux la création d'une mission pour le conduire.

M. le président. L'amendement n° 744 rectifié *bis*, présenté par MM. Husson, Milon, P. Leroy et César, Mmes Masson-Maret, Sittler et Boog, M. Lefèvre, Mmes Bruguière et Deroche et MM. Cléach, Grignon, Savary et Chauveau, est ainsi libellé :

Alinéas 8 à 22

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-François Husson.

M. Jean-François Husson. Il s'agit d'un amendement de cohérence, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 187, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 11

Compléter cet alinéa par les mots :

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Nous souhaitons garantir la présence d'un représentant des associations de consommateurs agréées, au sens de l'article L. 411-1 du code de la consommation, au sein du conseil d'administration de l'agence de la garantie universelle des loyers.

À nos yeux, cette présence est justifiée par l'expertise des associations de consommateurs agréées en matière de droit de la consommation et par les difficultés que les locataires sont susceptibles de rencontrer. La sécurisation des bailleurs et des locataires par la mise en place d'une assurance collective, sous la forme de la GUL, rend encore plus naturelle la représentation des associations de locataires au sein du conseil d'administration de l'agence de la garantie universelle des loyers.

Plus précisément, nous proposons que cette représentation soit assurée au titre des personnalités qualifiées prévues par l'alinéa 11 de l'article 8.

M. le président. L'amendement n° 9 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 15

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Les alinéas 15 à 20 de l'article 8 énumèrent les ressources dont pourra disposer la future agence de la garantie universelle des loyers. Je sais bien qu'il s'agit des dispositions habituelles lorsqu'un tel établissement est créé, mais je souhaite la suppression de la fin de l'alinéa 15, en vertu de laquelle les collectivités territoriales pourraient financer l'agence.

Madame la ministre, je ne sais pas si vous imaginez que certaines collectivités territoriales en arriveront là un jour. En tout cas, alors qu'on va déjà leur demander de participer à la création des observatoires des loyers, je pense préférable de ne pas prévoir qu'elles pourront contribuer au financement de l'agence.

J'ajoute que donner à l'agence la possibilité d'emprunter, comme le prévoit l'alinéa 17, n'est pas forcément une bonne idée.

M. le président. L'amendement n° 544 rectifié *ter*, présenté par MM. Savin et P. Leroy, Mme Procaccia, MM. Milon et Lefèvre et Mmes Primas, Sittler et Lamure, est ainsi libellé :

Alinéa 15

Supprimer les mots :

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

La parole est à M. Michel Savin.

M. Michel Savin. Cet amendement, comme celui de M. Dallier, a pour objet de supprimer la participation financière des collectivités territoriales au financement de la future agence. Au moment où celles-ci s'appêtent à subir une baisse de 1,5 milliard d'euros des dotations d'État et se voient dans l'obligation de financer des décisions prises par l'État, notamment la réforme des rythmes scolaires, qui amputent encore un peu plus leur budget, je pense que cette nouvelle contribution serait très néfaste pour leurs finances.

Si cette disposition était maintenue, quelles en seraient les conséquences ? Soit les collectivités territoriales reverraient à la baisse certaines de leurs politiques, au détriment des services rendus à la population, soit elles n'auraient pas d'autre choix, pour financer toutes les nouvelles mesures et pour compenser les désengagements de l'État, que d'augmenter les impôts locaux.

Dans le contexte actuel, il est important de laisser les collectivités territoriales souffler un peu !

M. le président. L'amendement n° 72 rectifié, présenté par MM. Guerriau et Marseille, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Rédiger ainsi cet alinéa :

2° Une contribution à la charge des locataires alimentant directement l'agence ; cette contribution ne peut excéder deux pour cent du montant du loyer en principal, et son montant est fixé chaque année par décret ;

La parole est à M. Joël Guerriau.

M. Joël Guerriau. Pour favoriser une avancée plus rapide de nos travaux, et comme nous avons déjà largement exposé nos arguments hier, je retire cet amendement, ainsi que l'amendement n° 71 rectifié.

M. le président. L'amendement n° 72 rectifié est retiré.

L'amendement n° 71 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Marseille et Tandonnet, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Toute taxe nouvelle qui s'applique aux bailleurs ou propriétaires doit s'appliquer de façon équivalente aux locataires car un bail engage le paiement du loyer. Cette contribution ne peut excéder 2 % du montant du loyer en principal, et son montant est fixé chaque année par décret.

Cet amendement a été retiré par son auteur.

L'amendement n° 10 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Il s'agit de prévoir clairement que la contribution au financement de la future agence sera assurée à parts égales par les bailleurs et par les locataires, et qu'elle sera proportionnée au montant du loyer.

M. le président. L'amendement n° 56 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 21

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

rendu dans les deux mois et transmis au bailleur, ce dernier peut engager une procédure tendant à l'expulsion judiciaire du locataire.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Il s'agit, cette fois encore, d'apporter une plus grande précision.

Il y a quelques instants, M. le rapporteur Claude Dilain nous a expliqué que la future agence se substituerait au bailleur pour récupérer les loyers et que l'ensemble du dispositif aurait donc un caractère subrogatoire. Très bien ! Je crains néanmoins que le système ne soit pas du tout clair pour le propriétaire : à quel moment pourra-t-il se tourner vers le tribunal pour demander soit l'expulsion du locataire, soit une décision de justice assortie d'un plan d'apurement ? On ne le sait pas.

Aussi, cet amendement vise à fixer à l'agence un délai de deux mois pour répondre au propriétaire qui l'aura sollicitée ; en l'absence de réponse dans ce délai, celui-ci recouvrera toute sa liberté d'engager une procédure judiciaire, en ayant la garantie de ne pas être débouté au motif que l'agence aura été saisie.

M. le président. L'amendement n° 572 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 21

Supprimer les mots :

de toute nature

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Un amendement du Gouvernement a été adopté en commission des affaires économiques dont il résulte que l'agence pourra s'appuyer sur « des organismes de toute nature », œuvrant dans le cadre d'un cahier des charges.

Madame la ministre, pour un projet de loi censé apporter des réponses précises aux parlementaires qui s'interrogent sur les aspects opérationnels de la GUL, je trouve que les termes : « de toute nature » sont pour le moins flous. Vise-t-on des organismes publics, des sociétés privées, des associations ? Vous parlez parfois des agents immobiliers, parfois des assureurs. Il est vrai que le dispositif n'a pas été précédé d'une préfiguration, raison pour laquelle nous en proposons une dans notre amendement n° 571 rectifié.

Certes, il ne faut exclure aucun acteur ; mais nous suggérons de supprimer les mots : « de toute nature », qui sont ambigus et n'apportent à notre avis rien au texte.

M. le président. L'amendement n° 603 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 21

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

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

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Bien qu'il soit différent, cet amendement correspond à la même intention que l'amendement n° 56 rectifié de M. Dallier.

Si nous voulons convaincre les propriétaires de l'intérêt de la GUL et les encourager à mettre en location leur bien, il faut un dispositif réactif. En d'autres termes, il faut que les propriétaires soient informés rapidement des suites qui seront données à leur déclaration d'impayé. On ne peut pas vouloir, d'un côté, les sanctionner pour déclaration tardive ou pour négligence dans l'exercice de leurs droits et, de l'autre, ne pas exiger des organismes gestionnaires de la GUL un minimum de rigueur dans le traitement des dossiers !

Par ailleurs, le propriétaire aura-t-il la faculté d'engager une procédure d'expulsion ou de résiliation ? Je m'attends à une réponse positive, mais j'insiste parce que cette question me paraît importante. Le propriétaire ne sera-t-il pas bloqué ? Pourra-t-il poursuivre, y compris pour le recouvrement, une fois qu'il a un titre exécutoire ? M. le rapporteur vient de nous apporter des précisions, mais il serait bon que le Gouvernement prenne une position parfaitement claire, et même qu'une disposition soit introduite dans le projet de loi.

De fait, l'article 8 ne précise pas si la mise en œuvre de la GUL a un effet suspensif sur les procédures judiciaires. Or ces procédures existent, puisqu'elles sont prévues dans le code, et continueront d'exister, puisque, apparemment, il n'a pas été décidé de les supprimer.

J'entends que la GUL a précisément pour objet d'éviter des expulsions sans traitement social. Par ailleurs, on sait qu'une majorité de procédures devant les tribunaux d'instance n'ont pas pour véritable but l'expulsion du locataire, ce qui est heureux. Du reste, ces procédures ne sont pas toujours mauvaises pour les locataires, puisqu'elles permettent aussi, quand la conciliation devant le juge d'instance fonctionne bien, de mettre en place un mécanisme qui remet tout sur de bons rails ; c'est une situation que j'ai rencontrée des centaines de fois.

Éviter des expulsions sans traitement social qui conduisent à des situations dramatiques, nous en sommes d'accord ; mais nous avons besoin, au-delà de la déclaration d'intention, de connaître de façon plus précise la manière dont le système va fonctionner.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble des amendements faisant l'objet de la discussion commune ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Avant de donner l'avis de la commission des affaires économiques sur cette série d'amendements, je tiens à rappeler que cette dernière est favorable à l'article 8 du projet de loi.

M. Philippe Dallier. On s'en doute !

M. Claude Dilain, rapporteur. Je ne répéterai pas les raisons qui motivent notre position, parce que nous les avons déjà largement développées hier. Je vous rappelle seulement que, selon une enquête de 2012, 77 % des bailleurs exigent une caution solidaire, et que, devant cette demande, la garantie des risques locatifs s'est révélée un échec ; d'où la nécessité d'un autre système, dont je pense qu'il ne peut être que la garantie universelle.

Hier soir, M. Mézard a bien voulu citer le rapport de la commission des affaires économiques, dans lequel il est affirmé que le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

est une « déclaration de principe » ; j'assume ce jugement, et je crois qu'il est difficile de soutenir le contraire. À présent, notre travail consiste à essayer ensemble de préciser les conditions de mise en œuvre de la garantie universelle des loyers ; à titre personnel, j'ai essayé d'y contribuer en présentant l'amendement n° 768, qui concerne le Trésor public.

La commission ne peut être que défavorable à l'amendement n° 337 rectifié *bis*, qui vise à mettre en place un dispositif assurantiel obligatoire, alors que la garantie des risques locatifs a mis en évidence les limites d'un tel système assurantiel.

M. Philippe Dallier. La GRL n'était pas obligatoire !

M. Claude Dilain, rapporteur. De plus, cet amendement s'éloigne très largement du dispositif de la GUL et, pour parler clairement, il me semble un peu favorable aux assureurs.

Les auteurs de cet amendement font valoir dans son objet que « l'objectif de mutualisation s'opérerait au niveau de chaque compagnie d'assurance par le volume de logements assurables et la faculté des compagnies d'ajuster le taux de la garantie en fonction de la sinistralité ». Un tel système nous ferait retomber dans les limites du système assurantiel.

Par ailleurs, la contribution financière de l'État « serait destinée à compenser les sinistres supportés par les assureurs », ce qui me laisse pour le moins sceptique quant au différentiel de coût avec le dispositif proposé par le Gouvernement.

Enfin, le système proposé par les auteurs de l'amendement n° 337 rectifié *bis* n'est pas universel, puisque la garantie concernerait seulement les logements dont le loyer est inférieur à 2 000 euros par mois charges comprises.

M. Philippe Dallier. C'est déjà considérable !

M. Claude Dilain, rapporteur. Les auteurs de l'amendement n° 507 rectifié ont accompli un travail sérieux, et leur proposition se rapproche un peu de celle du Gouvernement ; je n'en suis d'ailleurs pas étonné dans la mesure où M. Jean-Louis Borloo, qui a créé la garantie des risques locatifs, était très volontaire en la matière.

C'est également un sujet sur lequel l'auteur de cet amendement s'est engagé depuis de nombreuses années, notamment lorsqu'il était, dans le cadre des débats budgétaires, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales sur la mission « Ville et logement ».

Toutefois, la commission est défavorable à cet amendement. Comme je l'indiquais, elle reste attachée au fait que la GUL soit un dispositif d'aide, et non un régime assurantiel, ce qui est bien prévu dans la rédaction actuelle du projet de loi. Les auteurs de l'amendement proposent également de supprimer l'agence créée par cet article 8 pour lui substituer une haute autorité. Or il me semble que, pour mettre en place la GUL dès le 1^{er} janvier 2016 – nos collègues centristes proposent même la date du 1^{er} janvier 2015 –, il convient d'instaurer très rapidement une structure chargée de la préfiguration et de la gestion du dispositif. Enfin, l'amendement est satisfait sur la question précise du suivi social du dispositif, la commission ayant adopté, dans le cadre de ses travaux, un amendement du Gouvernement sur le sujet.

L'amendement n° 567 rectifié tend à supprimer l'ensemble du dispositif de l'article 8 pour lui substituer la remise d'une étude sur le sujet au Parlement. La commission est défavorable à cette proposition, qui, je le note, ne marque en aucune manière un désaccord de Jacques Mézard et des

membres de son groupe sur le principe de la GUL et sur le choix d'un système d'aide. Les amendements de la commission, ainsi que plusieurs de ceux sur lesquels cette dernière a émis un avis favorable seront de nature, me semble-t-il, à rassurer nos collègues. Par ailleurs, nous ne sommes qu'en première lecture. Si, en effet, il est encore nécessaire de travailler sur ce point, il faut cependant maintenir le principe de la GUL dans le projet de loi. C'est pourquoi il ne paraît pas souhaitable de supprimer le contenu de cet article 8.

L'amendement n° 11 rectifié de M. Philippe Dallier vise à remplacer l'intitulé « garantie universelle des loyers » par « garantie de recouvrement des loyers ». La commission restant attachée au caractère universel du dispositif, qui n'apparaît plus dans la dénomination proposée, elle a émis un avis défavorable sur cet amendement.

Son avis est également défavorable sur l'amendement n° 742 rectifié *bis* de M. Jean-François Husson. Les dispositifs de GRL ont montré leurs limites et la commission, je le répète, soutient le choix du Gouvernement.

Les amendements n° 70 rectifié et 348 rectifié tendent à limiter la GUL aux impayés liés aux accidents de la vie. Leur adoption aurait des conséquences très négatives puisque les propriétaires se retrouveraient démunis face aux locataires qui, en toute mauvaise foi, ne paient pas leur loyer. Or ce sont sans doute dans ces situations que les propriétaires ont le plus besoin d'aide. Je ne pense pas que cela soit la volonté des auteurs de ces deux amendements, mais de telles dispositions défavoriseraient énormément les bailleurs. L'avis de la commission est donc défavorable.

La commission est également défavorable à l'amendement n° 84 rectifié, dont l'objet est de lier le déclenchement de la GUL non pas à un montant minimal de loyers impayés, mais à un nombre minimal de mois de loyers impayés. Cette question mérite effectivement d'être posée, mais, de nouveau, la solution retenue par les auteurs de l'amendement est en défaveur des propriétaires. Ainsi, dans un tel cadre, un petit propriétaire devrait attendre plusieurs mois de loyers impayés pour bénéficier de la garantie alors qu'il doit rembourser mensuellement son emprunt.

En revanche, la commission émet un avis favorable sur l'amendement n° 665 rectifié, sous réserve que l'on supprime le III portant sur les logements intermédiaires. C'est là un problème majeur. Il faudra certainement, dans les semaines à venir, apporter certaines rectifications et trouver une solution pour que, du fait des conventions passées, les logements intermédiaires soient exclus du dispositif de la GUL. Pour autant, le champ de l'exonération ne doit pas être trop élargi. Or c'est le reproche que nous faisons à cette disposition, puisque, si j'ai bien compris, elle permettrait d'exonérer les logements entrant dans les dispositifs Scellier et Duflot. Cela mérite d'y revenir.

L'amendement n° 257 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois sera satisfait si l'amendement de Mme Marie-Noëlle Lienemann est adopté.

La commission est favorable à l'amendement n° 604 rectifié de M. Jacques Mézard, qui tend à préciser et à encadrer le dispositif.

Elle est par ailleurs défavorable à l'amendement n° 6 rectifié de M. Philippe Dallier pour les mêmes raisons que celles que j'ai avancées sur l'amendement n° 84 rectifié.

J'en viens à l'amendement n° 569 rectifié, qui tend à supprimer la disposition réduisant l'aide en cas de déclaration tardive des impayés de loyer. Il faut certainement s'intéresser au problème de souplesse qui a été soulevé et travailler sur le sujet, mais cette disposition permet d'éviter toute déresponsabilisation des bailleurs. L'avis de la commission est donc défavorable.

La commission a émis un avis favorable sur l'amendement n° 570 rectifié de M. Jacques Mézard, estimant, là aussi, que la précision apportée est importante pour la mise en œuvre du dispositif.

Sur l'amendement n° 571 rectifié et les amendements identiques n° 327 rectifié et 741 rectifié *ter*, qui visent tous trois à substituer à l'agence de la garantie universelle des loyers une mission de préfiguration, son avis est défavorable. (M. Jean-François Husson s'exclame.)

D'une part, l'agence de la garantie universelle des loyers sera elle-même chargée d'une préfiguration. C'est écrit noir sur blanc à l'alinéa 9 de l'article 8 du projet de loi. D'autre part, il est urgent que cette agence soit rapidement mise en place, compte tenu de la date d'entrée en vigueur du dispositif au 1^{er} janvier 2016. Toutefois, il est vrai qu'il faudra engager des travaux importants dès la promulgation de la loi, notamment en matière de système informatique.

L'amendement n° 744 rectifié *bis* de M. Jean-François Husson étant un amendement de cohérence, l'avis est également défavorable.

L'amendement n° 187 de Mme Mireille Schurch vise à permettre la présence de représentants des consommateurs au sein du conseil d'administration de l'agence de la garantie universelle des loyers. Cette proposition a soulevé une discussion. Pour sa part, la commission estime que la représentation des consommateurs relève davantage du comité d'orientation créé au sein de cette agence, ce comité étant, comme prévu dans la rédaction actuelle de l'article 8, « chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers ». Notre collègue pourrait donc retirer son amendement afin que cette question soit retravaillée en vue de la deuxième lecture du projet de loi. À défaut, l'avis sera défavorable.

L'amendement n° 9 rectifié de M. Philippe Dallier a pour objet de modifier les ressources pouvant financer l'agence de la garantie universelle des loyers. Il tend notamment à supprimer toute référence aux collectivités territoriales. Or, mon cher collègue, les collectivités territoriales ne se réduisent pas aux seules communes.

M. Philippe Dallier. C'est vrai, la situation dans laquelle elles sont va leur permettre de réaliser un tel financement...

M. Claude Dilain, rapporteur. Les départements financent déjà le FSL. Même s'il n'est pas écrit qu'ils participeront au financement de l'agence, une telle disposition ne serait pas complètement aberrante : cela entre tout de même dans leur champ de compétences ! Par ailleurs, l'amendement tend à supprimer la participation des employeurs à l'effort de construction, la PEEC, alors qu'à l'heure actuelle celle-ci contribue déjà au financement des dispositifs de GRL.

Dans ces conditions la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement n° 9 rectifié, ainsi que sur l'amendement n° 544 rectifié *ter*.

Les dispositions de l'amendement n° 10 rectifié de M. Philippe Dallier portent sur la création d'une contribution dans le cadre du financement du dispositif. Il me semble qu'un tel sujet pourrait être débattu au terme de la mission de préfiguration menée par l'agence de la garantie universelle des loyers et dans le cadre d'une loi de finances. L'avis de la commission est défavorable.

Il est également défavorable sur l'amendement n° 56 rectifié de M. Philippe Dallier, tendant à préciser la procédure suivie en cas d'impayés. L'amendement que je viens de présenter, visant à faire intervenir le Trésor public, ainsi que l'amendement de M. Jacques Mézard, dont l'objet est d'inclure, dans les éléments définis par décret, les modalités de recouvrement des impayés permettront, me semble-t-il, de rassurer notre collègue sur ce point. Par ailleurs, les auteurs de cet amendement ont, semble-t-il, confondu l'agence de la garantie universelle des loyers et les organismes que cette dernière agré.

La commission a émis un avis favorable sur l'amendement n° 572 rectifié de M. Jacques Mézard. La précision apportée est effectivement utile.

Enfin, en cohérence avec l'intervention que je viens de faire sur l'amendement n° 56 rectifié, l'avis de la commission sur l'amendement n° 603 rectifié est défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Si vous me le permettez, monsieur le président, je souhaiterais tout d'abord présenter mes excuses à l'assemblée pour mon retard de ce matin, qui est absolument involontaire. J'en suis navrée et je ferai tout pour que cela ne se reproduise pas.

MM. Jean-Claude Lenoir et Jean-François Husson. Vous êtes pardonnée !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vous en remercie. (Sourires.)

Avant de donner formellement mon avis sur l'amendement n° 337 rectifié *bis*, je voudrais tout de même revenir sur quelques points concernant le système assurantiel, la réflexion autour de la garantie universelle des loyers étant bien une réflexion partagée, activement menée depuis 2001. Cela fait douze ans, dont dix ans pendant lesquels l'actuelle opposition était au pouvoir, que ce sujet est porté par tous, toutes étiquettes politiques confondues.

Pourquoi la démarche assurantielle ne peut-elle pas fonctionner ? Nous faisons face actuellement à plusieurs difficultés.

L'une d'entre elles est liée au fait que les primes sont variables. Le principe même de l'assurance est d'évaluer le risque, et, forcément, le risque est trop important dans le cas des personnes les plus fragiles. C'est exactement ce qu'il s'est passé avec la GRL.

Un autre problème est celui de savoir s'il doit y avoir obligation d'assurer pour les assureurs.

Parmi les éléments qui ont retenu mon attention très peu de temps après mon entrée en fonctions, se trouve une demande émanant de l'organisme actuellement chargé de la gestion de la GRL : celui-ci souhaitait que soit créée dans la loi une obligation d'assurer pour les assureurs.

Sur le plan intellectuel, un tel dispositif est assez particulier puisque aucun assureur n'est normalement tenu d'assurer. Pour autant, chacun sait ce qu'il en est pour l'assurance

automobile : celle-ci est obligatoire, mais les assureurs ne sont pas obligés d'assurer, ce qui engendre des procédures de recours complexes. Dans la matière qui nous occupe aujourd'hui, on imagine bien les contentieux que cela pourrait produire.

Un autre sujet de préoccupation en matière d'assurance obligatoire est parfaitement illustré par le cas de l'assurance des catastrophes naturelles. On a prévu, dans ce domaine, un montant fixe d'assurance et l'intervention possible d'une caisse de réassurance. Alors que, selon la Fédération française des sociétés d'assurance, le coût annuel des aléas naturels s'élève aujourd'hui à 1,5 milliard d'euros, le coût pour la Caisse centrale de réassurance, la CCR, représente 757 millions d'euros, soit la moitié du montant précédent.

Ainsi, même dans le cadre d'une assurance obligatoire, le système privé est structurellement fragile. En effet, le dispositif de réassurance est nécessairement pris en charge par un autre système puisque le « mauvais » risque ne peut pas reposer sur les acteurs privés.

Enfin, il convient de ne pas oublier deux des aspects de la garantie universelle des loyers dont nous avons parlé hier, notamment la question du suivi. La GUL n'est pas seulement une garantie financière des impayés ; c'est aussi un dispositif d'accompagnement et de prévention des expulsions.

Par ailleurs, je le précise tout de suite, monsieur Mézard, la GUL vise à compléter les dispositifs existants et, en aucun cas, n'interrompt des procédures en cours ou n'empêche le propriétaire de mettre en œuvre tous les dispositifs législatifs découlant de la loi de 1989. Tous les recours, y compris l'expulsion, sont possibles et, dans le cas d'un locataire de très mauvaise foi, le recouvrement des loyers impayés se poursuivra après l'expulsion si la dette à l'égard du système de garantie n'est pas réglée.

Si rien n'est précisé dans le texte, c'est bien parce que nulle disposition du projet de loi ne remet en cause les dispositions existantes.

D'ailleurs, dans la réflexion que nous menons sur les différents scénarios présentés par l'Inspection générale des finances, nous en sommes parvenus au stade où nous envisageons que le système couvre non seulement une partie des loyers impayés, mais également une partie des frais liés à la mise en œuvre de poursuites judiciaires par le propriétaire. Nous souhaitons donc que le dispositif soit protecteur à l'égard du propriétaire. Cela démontre bien que nous considérons la GUL comme un soutien aux dispositions existantes. En particulier lorsque l'on fait face à des locataires de mauvaise foi, il est nécessaire d'intervenir le plus tôt possible, tant en matière de recouvrement qu'en utilisant les différents recours et, *a minima*, en engageant une procédure de conciliation. Comme cela a été dit, la mise en œuvre d'une procédure judiciaire permet parfois de remettre les uns ou les autres sur de bons rails.

Je veux vous rassurer : cela ne change absolument rien aux droits du propriétaire à l'égard de son locataire en situation d'impayé. Mais je le redis : il est essentiel de ne pas considérer ce dispositif uniquement sous l'angle de la garantie financière ; il représente bien davantage que cela.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 337 rectifié *bis* et sur l'amendement n° 507 rectifié.

Monsieur Mézard, par votre amendement n° 567 rectifié, vous proposez que le Gouvernement présente au Parlement les conditions et les modalités d'une garantie universelle des loyers, en lieu et place du dispositif tel qu'il est proposé dans le projet de loi, au motif que sa rédaction ne serait pas suffisamment avancée. J'entends bien, mais j'ai répondu en partie par avance, hier, à cette objection. Nous avons fait le choix de ne pas proposer d'emblée au Parlement un dispositif complet, « blindé », mais, au contraire, de profiter du travail parlementaire pour discuter et améliorer le texte. C'est ce qui s'est passé tant à l'Assemblée nationale qu'en commission au Sénat.

Je fais le lien avec d'autres amendements que vous avez proposés, notamment les amendements n° 604 rectifié, 570 rectifié et 572 rectifié, sur lesquels j'émettrai un avis favorable, pour la simple et bonne raison que vous avez vu juste : il faut améliorer ce dispositif, c'est un travail qui doit se poursuivre et celui-ci sera d'autant plus efficace qu'il se fera dans le cadre d'une collaboration entre le Parlement et le Gouvernement et non pas sur l'initiative du seul Gouvernement.

Voilà pourquoi je demande le retrait de l'amendement n° 567 rectifié, tout comme je vous demanderai également de retirer votre amendement n° 571 rectifié, relatif à l'Agence de la garantie universelle des loyers. Le temps législatif est très long et si, onze ans après que la réflexion a été engagée, après le constat d'échec de la GRL, nous prenions encore des mois et des mois de retard, la date butoir que nous avons fixée ne pourrait pas être respectée. Il faut donc continuer à améliorer ce dispositif, maintenir les échanges, sous le contrôle des parlementaires, pour donner de la robustesse à ce dispositif. Je sais que telle est la volonté de M. le président de la commission des affaires économiques. Néanmoins, il faut franchir les premières étapes, faire en sorte que ce dispositif soit effectif, tout en y apportant un certain nombre d'améliorations dès la première lecture. Je pense en particulier aux propositions que vous faites dans les trois amendements que je viens de citer.

Monsieur Dallier, le Gouvernement émet un avis défavorable sur votre amendement n° 11 rectifié. Vous proposez de substituer les mots « de recouvrement » au mot « universelle », mais là n'est pas la seule finalité du dispositif. Celui-ci repose sur trois piliers, tout aussi importants les uns que les autres.

Monsieur Husson, votre amendement n° 742 rectifié *bis* s'inscrit également dans une logique assurantielle. J'ai expliqué les difficultés que soulève cette proposition. À l'instant, je disais à M. Mézard que j'étais favorable à son amendement n° 572 rectifié, qui vise à supprimer les termes « de toute nature » dans la désignation des organismes agréés pour vérifier, notamment, le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers. M. Mézard avait raison lorsqu'il a estimé que cette précision n'apportait rien, mais, si le Gouvernement a fait le choix de l'inscrire malgré tout dans le texte du projet de loi, c'est qu'il pensait que ce « partenariat public-privé », qui repose sur une mutualisation garantie au sein d'un établissement public et sur des acteurs locaux, pourrait associer sur le terrain des organismes « de toute nature », c'est-à-dire des administrateurs de biens, des huissiers, des assurances, des centres de gestion et des associations. Nous ne voulions en fait exclure personne. Une chose est de réfléchir sur le système, une autre est de réfléchir sur les acteurs qui pourront en être parties prenantes. Il me semble que la solution de l'établissement public administratif de l'État avec une garantie universelle est

la plus solide. Juridiquement, nous pourrions également nous interroger sur « l'eurocompatibilité » d'un système par appel d'offres, par exemple, mais nous nous garderons bien d'entrer dans tous les détails techniques. Toujours est-il que l'objectif est de n'exclure aucun intervenant qui puisse effectivement assurer les trois missions de l'AGUL dont j'ai parlé.

L'amendement n° 70 rectifié vise à restreindre le champ d'intervention de l'AGUL aux impayés résultant d'accidents de la vie. Outre la difficulté de définir précisément ce champ, c'est-à-dire de déterminer la bonne ou la mauvaise foi d'un locataire, il nous apparaît vraiment utile de conserver un dispositif global de garantie des loyers. Ensuite, dans le cas d'impayés, l'AGUL interviendra différemment selon les cas : très sévèrement à l'égard des locataires de mauvaise foi, et en utilisant tous les filets de sécurité existants si ces impayés résultent d'accidents de la vie.

Pour les mêmes raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'amendement n° 348 rectifié.

L'amendement n° 84 rectifié vise à déclencher la GUL non pas sur la base d'un montant minimal d'impayés, mais sur l'équivalent de plusieurs montants du loyer défini dans le bail. Vraiment, ce serait une erreur, parce que toute la force de ce dispositif réside dans la possibilité de le déclencher très précocement. Plus on intervient tôt, plus le montant des impayés est limité, plus on évite la dégradation de la relation entre le propriétaire et le locataire et plus il est facile de trouver une solution en fonction des difficultés de vie rencontrées par le locataire.

C'est pour cette raison que je suis également sensible – et je reviens sur ce que je vous ai répondu tout à l'heure, monsieur Husson – au fait que des professionnels de l'immobilier puissent intervenir. On peut imaginer que quelqu'un qui, parce que ses revenus le lui permettaient, louait un appartement de quatre pièces au loyer très élevé tout en y vivant seul puisse, après avoir perdu son emploi et en avoir retrouvé un moins bien rémunéré, être capable de s'acquitter d'un loyer, mais pour un logement de plus petite taille. Auquel cas, l'intervention de l'AGUL consistera à proposer un logement privé, mais d'une taille et d'un loyer inférieurs. Le problème trouverait donc une solution en quelques semaines.

Plus le mécanisme sera souple, plus il sera possible d'intervenir tôt : c'est là l'idée essentielle. C'est pourquoi, monsieur Guerriau, le Gouvernement est défavorable à votre amendement, qui vise à faire démarrer la GUL seulement au bout de plusieurs mois.

L'amendement n° 665 rectifié de Marie-Noëlle Lienemann et de Martial Bourquin vise à exclure du dispositif de la garantie universelle des loyers les logements des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte de logement social, ainsi que les logements intermédiaires gérés par les organismes HLM et les logements appartenant à des organismes participant à la politique sociale du logement ou gérés par eux faisant l'objet d'une convention et d'un plafond de loyer au titre d'un prêt locatif intermédiaire. Je profite de cette occasion pour réagir à l'intervention de Mme Schurch sur l'article 8 au sujet de la prise en compte des logements relevant des organismes de logement social. La fonction et la mission de ces derniers consistent à loger des personnes disposant de ressources modestes, mais aussi à adopter une gestion locative adaptée. Il est de la responsabilité de ces gestionnaires de prévenir les impayés, de mettre en œuvre des procédures de relogement quand c'est nécessaire et

de faire appel aux dispositifs existants, tels que le fonds de solidarité pour le logement, quand leurs locataires rencontrent de grandes difficultés. Aussi, il ne serait pas logique de décharger, au profit de ce dispositif, les organismes de logement social de cette mission, pour laquelle, d'ailleurs, ils perçoivent des financements.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Qui sont insuffisants !

Mme Cécile Duflot, ministre. Sans doute, madame Lienemann, mais il faut être très clair : les organismes d'HLM ont une mission de gestion locative. L'objectif est de couvrir l'ensemble du parc locatif, c'est-à-dire les 6,5 millions de logements du parc privé qui ne sont pas couverts par ce mode de gestion spécifique.

Au final, je pourrais émettre un avis favorable sur votre amendement, sous réserve que disparaisse la référence aux logements appartenant à des organismes participant à la politique du logement social qui font l'objet d'un conventionnement social ou dont le loyer est inférieur au plafond défini pour le PLI. Il n'est pas utile de créer une telle discrimination à l'encontre de ces personnes morales, qui peuvent être également des sociétés civiles immobilières, et non pas simplement des investisseurs institutionnels. Je vous propose donc de retirer cet amendement et, en vue de la deuxième lecture, de le retravailler pour vous centrer uniquement sur sa première partie.

Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement de coordination n° 762 de la commission.

De la même manière, Monsieur Dubois, par votre amendement n° 257 rectifié *bis*, vous souhaitez exclure du champ de la GUL l'ensemble des logements appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux. Vous obtiendrez satisfaction si l'amendement n° 665 rectifié, sous réserve qu'il soit modifié dans le sens que j'ai demandé, est adopté, le cas échéant en deuxième lecture. Ainsi, comme vous le demandez, les organismes – mais eux et seulement eux – qui, en raison même de leur statut, assurent une gestion locative adaptée ne verront pas leurs logements couverts par la garantie universelle.

Monsieur Mézard, comme je vous l'ai indiqué tout à l'heure, le Gouvernement émet un avis favorable sur votre amendement n° 604 rectifié qui vise à ce que le décret précise les conditions permettant de bénéficier de la GUL.

Monsieur Dallier, votre amendement n° 6 rectifié vise à remplacer le critère du montant minimal d'impayés par un critère de durée pour le déclenchement de la GUL. Ce serait une erreur : le dispositif s'inscrit dans la même logique que l'aide personnalisée au logement, qui n'est pas versée lorsqu'elle est inférieure à 15 euros, indépendamment du nombre de mois. La logique est toujours la même : il ne faut pas attendre que s'accumulent les impayés.

M. Philippe Dallier. Le délai peut être fixé à deux mois !

Mme Cécile Duflot, ministre. Ou même un mois !

Comme l'a dit M. Mézard, et vous-même également, Monsieur Dallier, si les choses se règlent de gré à gré ou si un plan d'apurement est signé, la GUL, très naturellement, cesse de jouer. La GUL, si je puis dire, vient en « chapeau » de l'ensemble pour résoudre les difficultés qui ne trouvent pas de réponse avec les dispositifs existants. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

Par votre amendement n° 569 rectifié, Monsieur Mézard, vous souhaitez supprimer la disposition selon laquelle l'aide versée au titre de la garantie est réduite ou supprimée en cas de déclaration tardive par le bailleur des impayés de loyer. Vous arguez que les choses peuvent être réglées de gré à gré. Je comprends votre logique, mais il vaut bien mieux anticiper : puisque le règlement de gré à gré n'interdit rien, on peut envisager un remboursement de la GUL lorsque le locataire aura repris ses paiements, plutôt que de laisser la situation dériver au risque d'être confronté à un certain nombre de difficultés. On pourrait aussi imaginer que le bailleur soit négligent dans ses déclarations et, dans cette hypothèse, il ne serait pas logique que ce soit la GUL qui pallie ses manquements. Par ailleurs, chacun sait – et, en premier lieu, les élus locaux – qu'il est beaucoup plus facile de gérer des impayés au tout début ; quand la situation s'installe dans la durée, son règlement devient de plus en plus difficile.

Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 768 de la commission, qui prévoit que les aides versées au titre de la GUL peuvent donner lieu à une demande de remboursement auprès du locataire en impayé, éventuellement par recours aux instruments de recouvrement du trésor public. Cette mesure est de nature à lever l'inquiétude que peut susciter le possible non-remboursement par le locataire de l'intervention de l'AGUL. Le recouvrement des créances par le trésor public, au titre de son privilège, est la méthode la plus efficace, puisque celui-ci peut intervenir y compris par saisie sur les salaires des personnes concernées. Cette mesure, qui est de nature à sécuriser le dispositif, faisait partie des recommandations importantes du rapport de l'inspection générale des finances.

Monsieur Mézard, votre amendement n° 571 rectifié vise à substituer à la création d'un établissement public une mission de préfiguration. Le risque est que l'on perde du temps, alors que ce temps, un temps politique, est contraint. Je suis entièrement d'accord avec vous quant à la nécessité d'avancer pas à pas et je suis la première à vous dire que les choses ne sont pas complètement bordées, mais je veux essayer de vous convaincre que la méthode que nous avons choisie permet au débat d'avoir lieu de manière totalement transparente au Parlement, sur l'ensemble des questions relatives à ce dispositif. Vous aviez raison, monsieur le rapporteur, de dire qu'il s'agissait essentiellement d'un principe, mais celui-ci est fortifié par une volonté politique, qui, je crois pouvoir le dire, est assez largement partagée. À mesure que les débats avancent, le dispositif gagne en efficacité et en solidité sur le plan opérationnel. Je fais le pari que l'intelligence collective est plus riche que l'imagination d'un seul ou d'une seule.

Dans la mesure, monsieur Mézard, où le Gouvernement a émis un avis favorable sur plusieurs de vos amendements ainsi que sur plusieurs amendements de la commission permettant de fortifier ce dispositif, je souhaiterais que vous retiriez celui-ci. Les choses continueront d'avancer d'ici à la deuxième lecture.

J'émettrai le même avis sur les amendements n° 327 rectifié, 741 rectifié *ter* et 744 rectifié *bis*.

Madame Schurch, vous demandez, par l'amendement n° 187, que l'une au moins des deux personnalités qualifiées membres du conseil d'administration de l'AGUL soit un représentant d'une association de consommateurs agréée.

C'est une bonne idée et, bien évidemment, nous ne l'excluons pas. Ce serait même assez naturel, puisque les personnalités qualifiées seront choisies à la discrétion du Gouvernement. Cependant, et je parle sous le contrôle de M. le rapporteur pour avis de la commission des lois, on ne peut pas figer ce principe dans un texte de loi. Les personnalités qualifiées, comme l'indique leur nom, sont choisies pour exercer la mission, très identifiée, confiée au conseil d'administration de l'établissement public ; leur profil sera donc en rapport direct avec cette mission.

En tout état de cause, un comité d'orientation, prévu à l'article 13, appuiera le conseil d'administration et permettra une large représentation de toutes les organisations. En effet, dans un conseil d'administration que l'on souhaite évidemment resserré, il est difficile de choisir dès maintenant la personnalité qualifiée pour y siéger.

Les amendements n° 9 rectifié et 544 rectifié *ter* m'amènent à vous parler de la contribution des collectivités locales. Celle-ci n'est pas prévue – les choses sont claires –, mais l'exclure en la rendant impossible pourrait freiner certaines interventions.

Chaque année, le montant total du fonds de solidarité pour le logement, ou FSL, s'élève à 135 millions d'euros pour les départements. Le FSL intervient notamment pour pallier des situations d'impayés et remettre à flot certaines familles.

On peut très bien imaginer que des collectivités locales, au premier rang desquelles les départements, souhaitent intervenir à l'intention de publics spécifiques, selon des modalités qu'elles détermineront, dans le cadre de la garantie universelle des loyers. Cette option peut leur être ouverte, sans constituer en aucun cas une obligation. Il serait selon moi préjudiciable de les exclure du dispositif. En effet, intervenir en amont dans le cadre de la GUL peut se révéler moins coûteux que la situation actuelle, dans laquelle les départements interviennent en aval avec la contribution importante que représente le FSL.

C'est pourquoi le Gouvernement émet un avis défavorable sur les amendements n° 9 rectifié et 544 rectifié *ter*.

En ce qui concerne l'amendement n° 10 rectifié, monsieur Dallier, l'article offre d'ores et déjà la possibilité d'une recette fiscale. Les dispositions que nous proposons forment ici encore un ensemble très classique dans le cadre de la création d'un établissement public. Nous avons en effet souhaité que cet établissement public soit constitué sur le modèle d'un établissement public classique – je l'ai dit en ce qui concerne le conseil d'administration, et il en est de même en ce qui concerne les recettes.

La détermination de la contribution est à ce jour incomplète. En effet, la détermination des taux, assiette et modalités de recouvrement relève de la loi de finances. En outre, la réflexion du Gouvernement s'oriente désormais vers un financement différent de la GUL, qui n'implique pas forcément la création d'une nouvelle taxe, y compris si celle-ci reposait à égalité sur les propriétaires et les locataires comme le proposent les auteurs de plusieurs amendements. Nous souhaitons progresser dans la détermination du dispositif et des modalités de financement. Cependant, nous ne souhaitons pas décider aujourd'hui d'une contribution qui prendrait la forme d'une taxe à laquelle seraient assujettis propriétaires et locataires.

L'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 10 rectifié est donc défavorable.

L'amendement n° 56 rectifié vise à prévoir les effets de la GUL sur les modalités d'expulsion. Monsieur Dallier, je vous ferai la même réponse qu'à M. Mézard : ces deux sujets sont disjoints. Dès le premier mois d'impayé, le bailleur peut, s'il le souhaite, faire valoir la clause résolutoire du bail qui figure et qui figurera dans le bail type, en entamant une procédure judiciaire.

Il ne faut donc pas penser que la GUL se substituera à toutes les dispositions législatives qui peuvent s'appliquer par ailleurs. L'AGUL interviendra, d'une part, auprès du locataire, afin d'identifier les causes de l'impayé et d'agir si nécessaire et, d'autre part, auprès du propriétaire, pour payer à la place du locataire les impayés de loyer.

Enfin, monsieur Mézard – je l'avais indiqué en rendant mon avis sur un autre amendement –, je suis favorable à votre amendement n° 572 rectifié qui supprime les termes « de toute nature » qui effectivement n'apportent rien au texte.

Sur l'amendement n° 603 rectifié, je vous ai déjà répondu : l'expulsion judiciaire du locataire ne relève pas du champ de la GUL. Le propriétaire conservera tous ses droits et pourra engager une procédure dès le premier mois d'impayé, s'il le souhaite. Notre volonté est de sécuriser le propriétaire en intervenant et en ne le contraignant pas à la procédure judiciaire, s'il comprend la situation de son locataire et souhaite qu'après deux mois d'impayés – dont il aura été indemnisé – un plan d'apurement soit mis en œuvre.

J'espère que mes différentes réponses ont été suffisamment complètes. L'idée est bien de mettre en place un dispositif « chapeau » qui répond à trois questions soulevées depuis des années, mais ne se substitue pas aux procédures judiciaires éventuelles dans le cas des impayés de loyer.

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote sur l'amendement n° 337 rectifié *bis*.

M. Jean-Claude Lenoir. Je vous remercie d'abord, madame la ministre, d'avoir pris la peine de nous exposer à nouveau, de façon très argumentée, ce que vous nous proposez. Nous avons entendu les critiques formulées, hier et aujourd'hui, par des membres de la majorité.

Prenez acte de notre souci d'avancer une proposition alternative à la garantie universelle des loyers, sous le même nom, d'ailleurs. Nous sommes favorables à un système d'assurance obligatoire. Je ne vais pas reprendre le débat, rassurez-vous, mais je le répète : nous avons fait une proposition, qui s'appuie sur les professionnels et sur le privé.

Vous nous dites que le dispositif que nous proposons ne pourra pas fonctionner, mais je vous rappelle néanmoins que, cette nuit, vous nous avez expliqué que la garantie universelle des loyers devait fonctionner selon un partenariat public-privé. Vous ouvrez donc finalement la porte au secteur privé, tout en nous rassurant – mais cet objectif n'est malheureusement pas atteint – sur le fait que votre dispositif ne va quasiment rien coûter. Je ne reprends pas le débat, je veux simplement fixer ici les limites, afin d'éviter que d'autres que vous, madame la ministre – vous avez en effet tenu des propos extrêmement courtois vis-à-vis de nos positions –, nous critiquent à tort. Je pense évidemment à un certain nombre de nos collègues de la majorité sénatoriale, qui ne manquent aucune occasion de nous décocher des flèches acérées! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*)

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

M. Jean-Claude Lenoir. Je terminerai simplement en disant qu'il y a quelque chose d'irréel dans ce débat ce matin. En vous entendant, madame la ministre, on est tenté de penser que vous avez trouvé une bonne solution... (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Yannick Vaugrenard. C'est vrai!

M. Claude Dilain, rapporteur. En effet!

M. Jean-Claude Lenoir. Ne vous réjouissez pas trop vite...

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

M. Jean-Claude Lenoir. Eh oui! Ce matin, on lit dans tous les journaux l'avis du Conseil d'analyse économique, le CAE, ...

M. Claude Dilain, rapporteur. Oui, on en a déjà parlé!

M. Jean-Claude Lenoir. ... présidé – je le rappelle – par le Premier ministre entouré, comme le disait Mme Lienemann, de quelques professeurs Tournesol! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je n'ai jamais dit ça!

M. Jean-Claude Lenoir. Alors, je voudrais savoir si, madame la ministre, vous n'êtes pas tout de même impressionnée par cet avis du CAE, selon lequel, tout simplement, la GUL ne marchera pas!

Vous nous expliquez donc ici, madame DufLOT, que la GUL est extraordinaire, qu'elle va très bien fonctionner. Le CAE, présidé par le Premier ministre, dit le contraire. Faut-il voir là un mauvais coup? (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*) Cela ne se fait pas, voyons! Je ne pense pas qu'un mauvais coup soit possible, ni dans le gouvernement auquel vous appartenez ni dans la majorité actuelle! (*Rires.*)

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

M. Jean-Claude Lenoir. Toutefois, il y a vraiment là une ambiguïté! C'est pourquoi il me semble que le Premier ministre devrait venir nous expliquer...

M. Philippe Dallier. Oui!

M. Jean-Claude Lenoir. ... les raisons qui ont conduit le Conseil d'analyse économique, qu'il préside, à torpiller le projet de loi que vous êtes en train de défendre! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste. – M. Gérard Longuet applaudit.*)

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

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

M. Philippe Dallier. Hier, certains, sur les travées de la majorité, nous reprochaient de ne faire que critiquer et de ne rien proposer. Avec cet amendement, nous vous démontrons le contraire.

Est-il possible de recourir aux assureurs pour distribuer un produit à caractère obligatoire? La réponse est oui. Il existe ainsi des produits distribués par les banques, qui font l'objet d'un accord avec l'État sur les sommes qui servent à rémunérer les distributeurs, par exemple. L'État intervient aussi parfois pour équilibrer le dispositif. Ce que nous proposons était donc possible.

Vous n'avez pas choisi cette option. Vous préférez créer l'Agence de la GUL. C'est un choix. Au bout du compte, cela sera-t-il plus efficace et moins cher? Nous verrons bien, mais nous en doutons!

Vous disposez, avec ce que nous avançons, d'une proposition alternative. Elle ne vous convient pas. Nous en prenons acte. Pour autant, notez que nous ne nous limitons pas la critique.

En outre, madame la ministre, vous nous avez opposé l'argument selon lequel la GUL comprenait un accompagnement des locataires en difficulté. Nous l'avons bien compris, mais rien n'empêche de dissocier les deux aspects : d'une part, le côté assurantiel, d'autre part, la mise en place d'un suivi personnalisé pour venir en aide aux locataires en difficulté.

M. Jean-Claude Lenoir. Bien sûr ! Cela se fait déjà.

M. Philippe Dallier. Je ne retiens donc pas non plus l'argument de l'accompagnement, parce que l'on pouvait tout à fait conjuguer celui-ci avec ce que nous proposons. Voilà pourquoi je soutiens bien évidemment l'amendement du groupe UMP.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 337 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Vanlerenberghe, pour explication de vote sur l'amendement n° 507 rectifié.

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Je ne vais pas recommencer ma démonstration. Notre amendement est assez proche de celui qui a été déposé par nos collègues de l'UMP...

M. Jean-Claude Lenoir. Nous sommes souvent très proches !

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Cependant je précise bien que nous sommes favorables à la création de la GUL.

Nous n'avons d'ailleurs pas attendu que vous déposiez ce texte. En effet, j'ai fait voter dans cette assemblée, à l'unanimité et contre le Gouvernement précédent, le rapprochement des deux dispositifs assurantiels existants. Ce n'était quand même pas mal ! Vous aviez été très bons, mesdames, messieurs les sénateurs, excellents, même !

M. Jean-Claude Lenoir. Comme d'habitude !

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Comme d'habitude, bien entendu, parce que les sénateurs sont sages !

Nous sommes donc favorables à la création de la GUL. La différence fondamentale entre notre proposition et la vôtre est que vous créez une agence administrée par l'État, avec les avantages et surtout, selon moi, les inconvénients de ce type de gestion. Vous savez très bien quels ils sont – je ne vais pas vous en faire la démonstration –, les lourdeurs qui peuvent en résulter et les dérives aussi, qui seront très coûteuses pour l'État et pour nous, contribuables.

Nous proposons de créer un dispositif un peu éclaté – mais tout cela peut parfaitement être revu – associant une autorité politique à un fonds de garantie universelle, qui existe déjà, et réunissant tous les professionnels du secteur ainsi que l'État.

Nous pourrions ainsi aller beaucoup plus vite, madame la ministre. L'ensemble du dispositif pourrait être en place le 1^{er} janvier 2015, parce que ses éléments existent déjà. Nous avons prévu – car il existe aussi – l'accompagnement, le suivi. Ce suivi a lieu actuellement dans le cadre de la garantie des risques locatifs, la GRL : il est assuré par l'Association pour l'accès aux garanties locatives, l'APALG, qui est une association *ad hoc* gérée par Action logement. Je

comprends parfaitement que, compte tenu de la généralisation du système, il faille ouvrir à d'autres associations agréées ce suivi essentiel dans le dispositif. Je pense d'ailleurs que cet accompagnement, qui a justement pour objet d'éviter une généralisation des impayés, manque dans l'amendement de l'UMP.

Voilà donc ce que nous proposons. Je pensais que le Gouvernement nous prêterait une oreille plus attentive. Je regrette que vous n'ayez pas saisi cette main que nous vous tendions.

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

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Avant d'intervenir sur l'amendement n° 507 rectifié, je souhaite souligner la qualité des interventions que nous avons entendues depuis hier soir. Elles se poursuivent dans un climat constructif d'écoute mutuelle, qui fait honneur à notre assemblée. Cela nous change un peu... *(Sourires.)* Je souhaite que nous continuions ainsi.

En tout cas, un diagnostic est partagé. *(M. Daniel Dubois s'exclame.)* Monsieur Lenoir, ne réagissez pas !

M. Jean-Claude Lenoir. Je n'ai rien dit ! *(Nouveaux sourires.)*

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* C'est justement ce qui m'inquiète !

Je disais que tout le monde s'accorde apparemment sur un diagnostic : la GRL actuelle n'est pas satisfaisante et ne fonctionne pas. J'ai cru comprendre également qu'un accord était intervenu sur toutes les travées concernant le principe de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers. Je me réjouis de l'absence de blocage à ce sujet.

Il nous reste maintenant à faire évoluer ce dispositif. Pour ce faire, il est légitime que nous ayons un débat au fond. J'ai bien compris que nous progressions et vos propositions en témoignent, monsieur Lenoir.

Les deux amendements qui proposaient une alternative à la GUL, et dont le premier vient d'être rejeté, avaient le mérite de soulever le véritable problème de la mise en œuvre du principe de cette garantie sur lequel, je le répète, un consensus s'est apparemment dégagé.

De ces deux propositions, seul reste en discussion l'amendement n° 507 rectifié, qui est l'illustration de la constance du groupe centriste concernant cette question depuis plusieurs années. Cela mérite d'être souligné, d'autant que, vous l'avez rappelé, Monsieur Vanlerenberghe, le vote unanime intervenu au sein de la Haute Assemblée en décembre 2011 dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2012 est une autre manifestation de la permanence de votre préoccupation en la matière.

Je voudrais maintenant indiquer au président Mézard que le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale était perfectible. D'ailleurs, Mme la ministre a même parlé, si j'ai bien compris ses propos, d'une démarche progressive d'élaboration du dispositif. Pouvez-vous confirmer que je ne trahis pas votre pensée, madame la ministre ? *(Mme la ministre manifeste son approbation.)*

Après l'adoption d'un amendement du Gouvernement par la commission, je souhaite que nous puissions continuer à préciser le dispositif en séance.

Outre les deux amendements déposés par M. le rapporteur au nom de la commission, cette dernière a, comme vous avez pu le constater, émis un avis favorable sur quatre amendements, celui du groupe socialiste et trois amendements du président Mézard.

Pour autant, nous ne sommes qu'en première lecture et je conviens tout à fait que ce dispositif a vocation à être davantage explicité quant à sa mise en œuvre, notamment en vue de la deuxième lecture, ce qui laisse du temps à notre assemblée pour travailler. Mme la ministre a d'ailleurs donné hier soir un accord de principe sur la poursuite de la réflexion et appelé de ses vœux une collaboration avec le Parlement, autant avec l'Assemblée nationale qu'avec le Sénat.

En tant que président de la commission des affaires économiques, je vous propose de créer un groupe de travail comprenant des représentants de différentes sensibilités : nous avons des experts dans tous les groupes, à l'UMP, chez les centristes, les radicaux, au groupe CRC...

M. Jean-Claude Lenoir. Et ceux du CAE ?

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

M. Philippe Dallier. Les professeurs Tournesol !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Je ne parle pas de professeurs Tournesol, je parle d'experts...

M. Jean-Claude Lenoir. Et le président du CAE ?

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Monsieur Lenoir, laissez-moi continuer...

Je propose donc la création d'un groupe de travail qui pourrait poursuivre la réflexion sur cette question d'ici à la deuxième lecture et formuler des propositions sur la mise en œuvre du dispositif.

En effet, tel est bien l'objet de tous ces amendements, car au-delà du principe, dont j'ai cru comprendre qu'il était accepté, et des trois objectifs impératifs cités par Mme la ministre, à savoir l'accès au logement, la prévention des expulsions et bien entendu la sécurisation des propriétaires, c'est bien la mise en œuvre de la garantie qui est source de difficultés.

Grâce à cette réflexion, et eu égard au nombre de propositions qui ont été émises, nous devrions pouvoir aboutir à des initiatives très constructives. À tout le moins, cela permettrait, dans un cadre de mutualisation et de solidarité, d'élaborer un projet réellement opérationnel.

Telle est la proposition que nous soumettrons à la commission très prochainement, peut-être lorsque sera évoquée l'économie sociale et solidaire en raison de la proximité de ce sujet. Mes chers collègues, je vous fais confiance pour votre collaboration ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

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

M. le président. La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. J'ai entendu la proposition de M. le président de la commission des affaires économiques et je sollicite une suspension de séance de dix minutes, monsieur le président.

M. le président. Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à onze heures cinq, est reprise à onze heures vingt.)

M. le président. La séance est reprise.

Monsieur Vanlerenberghe, l'amendement n° 507 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Oui, je le maintiens, monsieur le président.

Cela étant, j'ai bien entendu la proposition de M. le président de la commission des affaires économiques, et je souligne que la création d'un groupe de travail, sous son autorité, nous agrée tout à fait. Dans l'esprit de concertation et de dialogue qui, pour l'heure, règne dans cet hémicycle, j'espère que nous pourrions avancer sur ce sujet en tenant compte de toutes les propositions, qu'elles viennent du RDSE, du groupe UMP ou du groupe UDI-UC. Nous nous déterminerons également en fonction du sort qui sera réservé à ces propositions lors du vote des amendements pour décider de notre vote définitif sur l'article 8.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 507 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Monsieur Mézard, l'amendement n° 567 rectifié est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Suspense ! (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

M. Jacques Mézard. Mes chers collègues, la suspension n'a pas donné lieu à un quelconque marchandage !

M. Philippe Dallier. Nous sommes rassurés ! (*Nouveaux sourires.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Ce n'est pas dans vos habitudes !

M. Jacques Mézard. Effectivement, cher collègue !

En revanche, un échange a eu lieu au sein du RDSE. Nous avons, nous aussi, entendu les propositions de M. le président de la commission des affaires économiques, à qui nous faisons confiance compte tenu du pragmatisme avec lequel il a coutume d'aborder les différents dossiers qui lui sont confiés. Il l'a déjà démontré, notamment lors de la discussion de la proposition de loi Brottes !

Sur cette base, madame la ministre, je vais retirer mon amendement. Mais il ne s'agit pas pour autant d'un « chèque en vert » ! (*Sourires.*)

M. Jean-Jacques Mirassou. En bois vert ! (*Nouveaux sourires.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Un chèque en bois !

M. Jacques Mézard. Vous avez entendu les préoccupations des uns et des autres. Pour ma part, j'ai entendu votre discours. À vos yeux, le présent texte constitue une déclaration de principe, sachant que le Gouvernement fait confiance au Parlement pour améliorer les différents dispositifs. Je relève que nous ne sommes pas habitués à tant de confiance de la part du Gouvernement, mais nous en prenons acte !

Cela étant, je persiste à dire, au nom de mon groupe, que la rédaction de l'article 8 maintient le plus grand flou quant au fonctionnement de la garantie universelle des loyers. Sur le principe, nous adhérons à ce dispositif. Toutefois, comme l'a relevé M. le rapporteur dans son rapport, il eût bien sûr été bon qu'un cadre plus clair soit fixé.

M. Philippe Dallier. Oui !

M. Jacques Mézard. Sur un certain nombre de points, je vous avoue que je n'ai pas encore compris précisément où vous vouliez en venir ! Le partenariat public-privé, pourquoi pas ? Mais comment va-t-il fonctionner ? À quel montant s'élèvera son financement ? Vous affirmez qu'il coûtera entre 250 millions d'euros et 1 milliard d'euros, vraisemblablement 700 millions d'euros... Si ce n'est pas une approximation à la louche, cela y ressemble fort ! Vous savez très bien que, selon le système issu du vote du Parlement, ce dispositif coûtera plus ou moins cher. Il ne faut pas se leurrer !

Bref, je ne sais pas si vous savez où vous allez, mais je sais que vous ne savez pas comment y aller ! (*Mme la ministre fait un geste de dénégation.*) Aussi, il me semble bon que le groupe de travail proposé par M. Raoul nous permette, d'ici à la deuxième lecture, d'élaborer des dispositions plus précises et acceptables par une grande majorité d'entre nous.

Il y a un objectif : c'est l'intérêt général ! Je pourrais bien entendu maintenir cet amendement, il serait très certainement adopté, et nous dirions : « Adviene que pourra ! » Mais, pour notre part, nous ne procédons pas ainsi. Nous n'employons pas ce genre de méthodes. Nous cherchons simplement l'intérêt général. Nos concitoyens en difficulté doivent être soutenus et les bailleurs doivent être sécurisés, voilà un but que visent une grande majorité d'entre nous dans cet hémicycle.

M. Alain Fouché. Absolument !

M. Philippe Bas. C'est vrai !

M. Jean-Claude Lenoir. On vous le confirme !

M. Jacques Mézard. C'est en tout cas l'objectif que nous nous fixerons dans le cadre du futur groupe de travail. Je le répète, nous faisons confiance à M. Raoul pour mener à bien ce chantier comme il l'a fait pour d'autres textes.

M. Alain Fouché. Très bien !

M. Jacques Mézard. Cela étant, je retire mon amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 567 rectifié est retiré.

La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 11 rectifié.

M. Philippe Dallier. Nos débats ont suffisamment montré que la GUL sera tout sauf universelle. Les locataires du parc privé pourront en bénéficier, mais non ceux du parc public. En outre, à ressources et difficultés sociales équivalentes, certains en disposeront et d'autres non. Non seulement cette garantie n'aura rien d'universel, mais elle instaurera une inégalité de traitement !

Je le répète, il n'est pas bon de conserver un tel nom, qui ne correspond nullement au contenu de cette mesure. C'est la raison pour laquelle je maintiens mon amendement.

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

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 742 rectifié *bis*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Joël Guerriau, pour explication de vote sur l'amendement n° 70 rectifié.

M. Joël Guerriau. Madame la ministre, du flot de vos arguments, je n'ai pas perçu beaucoup d'ouverture de votre part. Pourtant, nous sommes tous enclins à admettre que

l'actuelle GUL est loin d'être parfaite ! Vous-même reconnaissez ses limites, en soulignant qu'il faudra améliorer ce dispositif pas à pas.

Du reste, si la réunion d'un groupe de travail est proposée, c'est bien qu'un doute existe, au sein même de la majorité, quant à l'application de ce dispositif et quant aux moyens de garantir sa véritable efficacité.

De fait, cette garantie présente un certain nombre de risques, qui ont déjà été évoqués, notamment en termes de déresponsabilisation. En outre, les coûts de son application sont susceptibles d'augmenter peu à peu, si tous ces risques n'ont pas été élagués au préalable. Voilà pourquoi nous avons formulé plusieurs propositions, notamment *via* le présent amendement.

À notre proposition, vous objectez que la notion d'« accident de la vie » n'est pas facile à définir. Il me semble pourtant que le chômage, le décès, la maladie ou la faillite sont des éléments parfaitement objectifs. À vos yeux, mieux vaut se contenter de mesurer la « mauvaise foi ». Mais en quoi s'agit-il d'un critère précis, susceptible d'être objectivement mesuré ?

Je ne suis absolument pas convaincu par la réponse que vous m'avez apportée. C'est pourquoi je souhaite que cet amendement soit adopté !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 70 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 348 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 84 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Madame Lienemann, l'amendement n° 665 rectifié est-il maintenu ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Oui, je le maintiens, monsieur le président.

Nous étions d'accord avec M. Dubois sur la première partie de cet amendement. Cependant, madame la ministre, je suis consciente qu'en l'état actuel du présent texte, sa seconde partie restreint beaucoup trop largement l'application de la GUL.

En revanche, si nous ne prévoyons aucune limite, nous craignons que nos collègues de l'Assemblée nationale ne soient peu sensibles à un souci partagé par M. Dilain et par tout notre groupe : l'optimisation des conditions d'accès au dispositif concernant les locataires et les bailleurs institutionnels, afin que le bouclage financier de l'engagement des acteurs institutionnels soit opérationnel.

En l'état actuel des choses, nous avons conscience que cet amendement n'est pas idéal, mais nous le maintenons comme un geste politique car nous sommes, au Sénat, très attachés à la réussite de cette opération vis-à-vis des institutionnels.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 665 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 257 rectifié *bis* n'a plus d'objet.

Je mets aux voix l'amendement n° 762.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 604 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 6 rectifié.

M. Philippe Dallier. Je voudrais insister une dernière fois sur l'intérêt de cet amendement. Vous parlez, madame la ministre, de montant minimal, mais il me semblerait préférable que l'on s'exprime en termes de nombre de loyers impayés.

Si cet amendement n'était pas adopté, que devriez-vous faire? Il faudra mettre en place un barème par type de logements, parce que nous n'imaginons pas que le même montant minimal d'impayés soit retenu pour un studio ou pour un logement de type F5. Cela serait dénué de sens!

Vous allez donc devoir établir un barème, dont je ne sais pas s'il sera territorialisé, dans la mesure où les niveaux de loyers sont différents en Île-de-France et en province, voire dans une zone tendue d'une autre métropole où les prix sont peut-être moins élevés.

Cet amendement me semble apporter un élément de clarification, d'autant qu'il vous permet d'autoriser le déclenchement du mécanisme de la GUL après deux mois d'impayés. La rédaction que je propose ne limite donc en rien le dispositif. À mon sens, préciser que celui-ci peut être enclenché à partir du deuxième ou du troisième mois d'impayé constitue, pour le propriétaire comme pour le locataire, une clarification intéressante.

Je ne comprends donc pas l'argumentaire de M. le rapporteur Claude Dilain, et je ne vois pas ce qui empêcherait l'adoption de cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 6 rectifié.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, n'adopte pas l'amendement.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 569 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 570 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Savin, pour explication de vote sur l'amendement n° 768.

M. Michel Savin. Je suis un peu inquiet à la lecture de cet amendement. Aujourd'hui, on relève un grand nombre de retards sur les recouvrements du trésor public concernant des actes passés par les collectivités territoriales, ou d'autres organismes. Au vu de ses difficultés de fonctionnement, je crains que le trésor public n'ait pas la capacité d'assumer une charge supplémentaire dans tous les secteurs.

Nous sommes régulièrement sollicités au sujet des problèmes de surcharge de travail et de manque d'effectifs, et nous nous apprêtons aujourd'hui à les aggraver. C'est la raison pour laquelle je ne voterai pas cet amendement.

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

Mme Mireille Schurch. Cet amendement est pour nous source d'interrogations quant à la fonction réelle de la GUL que fonde cet article. Nous souscrivons à son principe, dès lors que le dispositif est équilibré. Parmi ses trois missions, la GUL doit sécuriser les propriétaires et les protéger, nous en convenons, et, concernant les locataires, faciliter l'accès au logement et prévenir les expulsions.

Elle sera financée à même hauteur par les locataires et par les propriétaires.

M. Philippe Dallier. Peut-être!

Mme Mireille Schurch. Les propriétaires seront remboursés des impayés, mais les locataires devront tout de même les payer. À notre sens, s'il s'agit d'un système assurantiel également destiné aux locataires qui contribuent à l'abonder, nous devons réfléchir à en faire un dispositif qui leur procure une véritable assurance.

Vous me répondez que l'accompagnement de ces locataires est prévu dans le texte. Il est évidemment nécessaire. L'Agence de la GUL va déterminer la proportion d'impayés de bonne foi et d'impayés de mauvaise foi, qui seront certainement peu nombreux. Du fait de cette mission, il nous semble que le conseil d'administration de l'agence devrait inclure les locataires comme les bailleurs, afin de réfléchir à la définition de la bonne foi ou de la mauvaise foi en la matière. Si le groupe de travail est mis en place, nous souhaitons qu'il se penche sur cette question.

Avant cela, faire appel au trésor public pour recouvrer les impayés nous pose problème, c'est pourquoi nous ne voterons pas cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 768.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 571 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 327 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 741 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 744 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Madame Mireille Schurch, l'amendement n° 187 est-il maintenu?

Mme Mireille Schurch. Madame la ministre, monsieur le rapporteur, j'ai bien entendu votre proposition de travailler encore cette question. Chacun s'accorde à considérer qu'il est sans doute nécessaire d'approfondir à la fois le fonctionnement de l'agence et certaines procédures relatives à la GUL, y compris la composition du conseil d'administration de l'agence, qui inclut deux personnes qualifiées.

Dans la mesure où cette agence aura pour tâche de distinguer les locataires de bonne foi des locataires de mauvaise foi, et de régler les litiges entre propriétaires et locataires, il nous semble utile, afin d'équilibrer le système, de réfléchir à une présence directe des locataires comme des propriétaires bailleurs dans son conseil d'administration.

Je retire cet amendement en demandant au rapporteur que le groupe de travail aborde ces questions. Elles me semblent importantes : dès lors le conseil d'administration de l'agence de la GUL sera amené à évoquer les litiges entre propriétaires bailleurs et locataires, il serait regrettable qu'aucun représentant des uns ni des autres n'y siège.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Absolument !

M. le président. L'amendement n° 187 est retiré.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Je souhaite remercier Mme Mireille Schurch et lui confirmer, sans empiéter sur les attributions de son président, que ce problème doit à mon sens être abordé par le groupe de travail.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Absolument !

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 9 rectifié.

M. Philippe Dallier. Je maintiens cet amendement, qui vise à exclure les collectivités locales et la PEEC, la participation des employeurs à l'effort de construction, du financement de la future agence de la GUL.

Il n'est pas nécessaire de revenir sur la question des collectivités locales : chacun a exprimé les difficultés qu'il rencontre dans ce cadre. On entend dire que les départements pourraient décider de contribuer au financement du dispositif. Connaissant la situation dans laquelle ils se trouvent, une telle ambition me semble déraisonnable.

En outre, je doute que la GUL, à elle seule, permette de dégager des fonds par une diminution des moyens attribués au fonds de solidarité pour le logement, le FSL.

En ce qui concerne la PEEC, nous avons souvent débattu dans cet hémicycle de l'utilisation de ses moyens. À mon sens, ceux-ci doivent être consacrés à la construction, qui est l'objectif premier de ce fonds, plutôt qu'au financement d'autres dispositifs.

Je maintiens donc cet amendement avec l'espoir de le voir adopté !

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Nous avons accepté le principe de la garantie universelle des loyers et nous nous accordons à considérer que les choses doivent être mises à plat. Ce sera la tâche d'un groupe de travail.

La discussion parlementaire continue, et quitte à mettre les choses à plat, il me semble qu'il est préférable d'effacer du texte ce passage un peu hâtif, qui implique les collectivités territoriales. Cela paraît nécessaire au vu de l'état dans lequel se trouvent, notamment, les départements. C'est pourquoi nous voterons cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. Des années durant, la majorité actuelle a reproché au gouvernement précédent de transférer de nombreuses charges aux collectivités locales. Il m'apparaît aujourd'hui que les promesses n'ont pas été tenues, et qu'avec le changement, plus de charges encore sont transférées.

Les collectivités locales, M. Dallier l'a rappelé, sont de plus en plus étranglées, les communes comme les départements ou d'autres collectivités. Il me semble qu'il faut mettre un terme à ce mouvement. Les collectivités locales quelles

qu'elles soient, ne doivent pas être impliquées dans le fonctionnement de la GUL. Il revient à l'État ou à d'autres structures de prendre le dispositif en charge.

On ne peut pas mettre les collectivités à contribution à tort et à travers, puis critiquer ensuite leur gestion. Cela suffit ! Vous leur faites ce reproche, puis vous leur transférez des charges nouvelles. C'est un peu fort !

M. le président. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Certaines explications de vote m'inquiètent, en me laissant penser qu'un malentendu s'installe. Cette rédaction est classique s'agissant des recettes. Les collectivités territoriales peuvent contribuer éventuellement, mais ne le doivent pas. Voilà ce qui est inscrit dans la loi.

Dans l'intérêt des collectivités territoriales, faut-il maintenir cette rédaction ? Si nous supprimons cette disposition, elles ne pourront plus contribuer, qu'elles le veuillent ou non, alors même qu'elles s'administrent librement.

Je souscris tout à fait à ce qui vient d'être dit, à court terme, on n'imagine pas qu'elles puissent s'impliquer financièrement. Toutefois, nous ne votons pas la loi pour le court terme, mais pour longtemps !

Si, un jour – que je souhaite plus proche que nous ne le prévoyons –, elles souhaitaient participer au financement de la GUL, la loi le leur interdirait. Il me semble donc dangereux de retirer du texte cette possibilité, car il ne s'agit que de cela. En effet, cette suppression risquerait de peser à l'avenir sur l'administration des collectivités territoriales.

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

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Notre rapporteur a clairement expliqué qu'il ne s'agissait en aucune façon d'une dépense contrainte imposée aux collectivités. Il existe des situations dans lesquelles celles-ci pourraient avoir intérêt à participer au financement de la GUL si elles le souhaitaient.

Le dispositif prévoit, par exemple, une mission de suivi social. Aujourd'hui, celle-ci est prise en charge par l'Association pour l'accès aux garanties locatives, l'APAGL, au profit cependant d'un nombre limité de bénéficiaires. Le système que nous mettons en place fera face à une plus grande diversité, sur tout le territoire.

Dans certains départements, il pourra exister un lien explicite entre le travail du FSL et cette mission. Plutôt que de monter plusieurs fois le même dossier, l'apport des collectivités pourrait consister en la mise à disposition d'un agent pour traiter directement ces dossiers.

À mon sens, il ne s'agit donc pas de demander aux collectivités territoriales de financer la GUL, mais de leur permettre de contribuer à l'ensemble du dispositif.

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

Mme Mireille Schurch. Il est vrai qu'il est question dans le texte de contributions. Sont-elles financières ou de toute autre nature ? On ne sait pas trop...

Pour ce qui nous concerne, nous ne voterons pas cet amendement ni l'amendement n° 544 rectifié *ter*. Pour quelle raison ? Tout simplement parce que le texte prévoit une possibilité : l'Agence de la garantie universelle « peut » disposer de certaines ressources, qui sont énumérées. Fidèles à

notre conception de la décentralisation, nous approuvons qu'une possibilité soit offerte aux collectivités locales, sans aucune idée d'obligation. Nos votes à venir sur le PLU intercommunal avec transfert obligatoire de la compétence iront dans le même sens, car nous n'approuvons pas que des mesures autoritaires soient prises à l'égard des collectivités locales.

Dès lors qu'il s'agit, comme ici, d'ouvrir une simple possibilité, nous considérons que le texte de la commission est bien rédigé.

M. le président. La parole est à M. Dominique de Legge, pour explication de vote.

M. Dominique de Legge. J'ai du mal à comprendre le raisonnement tenu à l'instant par M. le rapporteur. Vous avez rétabli la clause de compétence générale : que craignez-vous ?

M. Gérard Longuet. Si elles veulent, elles peuvent !

M. Dominique de Legge. Tout à fait !

Par ailleurs, en France, nous sommes dans un système de droit positif : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. Par conséquent, au-delà de la question de fond, le raisonnement juridique de la commission ne me paraît pas totalement fondé.

M. Gérard Longuet. Tout à fait !

M. Dominique de Legge. La loi doit éviter d'être bavarde. Sa vocation est de dire le droit, non d'énumérer des possibilités.

Mme Sophie Primas. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Vanlerenberghe, pour explication de vote.

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. J'approuve d'autant plus cette analyse qu'il y a quelques années, en tant que maire d'Arras et président de la communauté urbaine, j'ai fait adopter un dispositif garantissant les loyers pour les ressortissants du centre communal d'action sociale, le CCAS, *via* une convention avec l'APAGL.

Il s'agissait cependant d'une démarche volontaire, concernant un faible nombre de locataires. Cela n'avait rien à voir avec une obligation...

Ma crainte est que le texte soit mal interprété et que les collectivités locales ne se trouvent contraintes à abonder le fonds sous forme de garanties ou sous forme directe de subventions. (*Marques d'approbation sur les travées de l'UMP.*)

Dans cette affaire, soyons prudents. C'est pourquoi mon groupe votera cet amendement. S'il n'était pas adopté, la question qu'il soulève serait un bel exemple, monsieur le président de la commission des affaires économiques, de ce dont nous pourrions discuter au sein d'un groupe de travail.

M. Jean-Claude Lenoir. Très bien !

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

M. Philippe Bas. La future Agence de la garantie universelle des loyers, je le souligne, sera dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, et de deux personnalités qualifiées. Il n'est nulle part question de représentants des collectivités territoriales. Pourquoi alors prévoir la contribution des départements, d'autant que leurs finances exsangues sont encore dégradées

par les mesures qui viennent d'être annoncées dans le cadre de la loi de finances pour 2014 ? (*Très bien ! et applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9 rectifié.

J'ai été saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe UMP.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(*Il est procédé au dépouillement du scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin n° 25 :

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

Le Sénat a adopté. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

En conséquence, l'amendement n° 544 rectifié *ter* n'a plus d'objet.

La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 10 rectifié.

M. Philippe Dallier. Il me semble utile d'inscrire dans la loi que les bailleurs et les locataires doivent contribuer au financement de la GUL à parts égales. Mme la ministre a dit qu'une solution différente pourrait être retenue. Très bien, mais dans quel sens : s'agira-t-il d'un partage des charges équilibré ou déséquilibré ? Nous n'en savons rien.

Je considère que cet amendement a du sens. Il garantit aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires que l'effort demandé sera équitablement partagé.

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

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 56 rectifié.

M. Philippe Dallier. Mme la ministre nous a rappelé que le propriétaire pourra, dès le premier mois d'impayé de loyer, saisir le tribunal. Concomitamment, il pourra aussi saisir l'AGUL, ce qui est assez contradictoire.

À partir du moment où le dispositif proposé vise à traiter le plus tôt possible les impayés de loyer, et donc les expulsions qui pourraient en découler, pourquoi maintenir la faculté d'engager immédiatement une procédure d'expulsion judiciaire ?

N'aurait-il pas mieux valu que la loi ordonne les voies de recours : d'abord la saisine de l'AGUL ; puis, si les choses ne s'arrangent pas, au terme d'un délai de réponse raisonnable

fixé au préalable, la procédure judiciaire ? Les choses auraient alors eu le mérite d'être claires. En l'état du texte, nous sommes dans l'incertitude.

Que décidera le juge ? Ne refusera-t-il pas de se prononcer au motif que l'Agence aura été saisie au préalable ? De telles situations pourraient rendre le dispositif relativement inefficace.

Voilà pourquoi je maintiens cet amendement, qui a le mérite de la précision.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 572 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 603 rectifié.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, n'adopte pas l'amendement.)

M. le président. La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote sur l'article.

Mme Élisabeth Lamure. Mes collègues se sont largement exprimés sur l'ensemble du dispositif de garantie universelle des loyers.

Nous avons pris acte de la proposition du président de la commission des affaires économiques de créer un groupe de travail. Cette initiative est la bienvenue.

Toutefois, mon groupe ne votera pas l'article 8 en l'état, compte tenu d'imprécisions sur lesquelles nous n'avons pas obtenu de réponses.

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

Mme Mireille Schurch. Cet article vise à instaurer une garantie universelle des loyers. Nous souhaitons que celle-ci bénéficie à la fois aux bailleurs et aux locataires, mais aussi qu'elle soit véritablement universelle.

Je prends acte de la proposition du président de la commission des affaires économiques. Effectivement, le dispositif mérite d'être retravaillé, surtout pour ce qui est de l'équilibre entre bailleurs et locataires. Il faut protéger les bailleurs, mais également accompagner et défendre les locataires qui contribueront à parts égales à cette GUL.

Nous pensons, quant à nous, qu'établissement public et gestion de l'État ne sont pas synonymes de dérive ni de lourdeur. Au contraire, nous espérons qu'ils signifieront souplesse et réactivité.

Dans l'attente de la création du groupe de travail et des améliorations que je viens d'indiquer, nous voterons le principe de la garantie universelle des loyers.

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Vanlerenberghe, pour explication de vote.

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Nous n'avons pas obtenu satisfaction sur notre amendement, mais nous avons l'intention de participer activement au groupe de travail proposé par le président de la commission des affaires économiques.

Pour donner à ce groupe de travail toutes ses chances, nous nous abstenons lors du vote sur l'article 8, avec l'espoir, bien sûr, que ce rendez-vous ne sera pas vain. En effet,

comme on l'a bien vu tout à l'heure, des convergences sont possibles. Elles permettront d'améliorer grandement ce texte et surtout de préciser les conditions de fonctionnement de cette garantie universelle des loyers, précision qui fait actuellement tout à fait défaut.

M. le président. Je mets aux voix l'article 8, modifié.

(L'article 8 est adopté.)

Chapitre III

RENFORCER LA FORMATION, LA DÉONTOLOGIE ET LE CONTRÔLE DES PROFESSIONS DE L'IMMOBILIER

Article 9

- ① I. – Le titre I^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 1^{er} est ainsi modifié :
- ③ a) Au 4°, après le mot : « immobilières », sont insérés les mots : « ou de sociétés d'habitat participatif » ;
- ④ b) Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :
- ⑤ « 9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;
- ⑥ 2° L'article 1-1 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Au début, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « Pour l'application de la présente loi :
- ⑨ « 1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ; »
- ⑩ b) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 2° » ;
- ⑪ 3° L'article 3 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑬ – les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée fixée par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale » ;
- ⑭ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑮ « Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑯ b) Le 2° est ainsi modifié :
- ⑰ – après le mot : « dernier », sont insérés les mots : « , y compris les sommes versées au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;
- ⑱ – après le mot : « valeur », sont insérés les mots : « pour les seules activités mentionnées au 1° de l'article 1 » ;
- ⑲ – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :

- 20 « Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'État définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article; »
- 21 4° Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :
- 22 « Art. 3-1. – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 sont, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation. »
- 23 « 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. » ;
- 24 5° L'article 4 est ainsi modifié :
- 25 a) À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « justifie », sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle, » ;
- 26 b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- 27 – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- 28 « Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- 29 – les deux dernières phrases sont supprimées ;
- 30 c) Le dernier alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :
- 31 « Ces personnes ne peuvent pas :
- 32 « 1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi ;
- 33 « 2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;
- 34 « 3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau. »
- 35 « Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. » ;
- 36 6° L'article 4-1 est ainsi rédigé :
- 37 « Art. 4-1. – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues d'informer leurs clients, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, des liens de nature capitalistique direct ou juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 ont avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1^{er}. » ;
- 38 7° À l'article 5, après les mots : « d'argent », sont insérés les mots : « ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires » ;
- 39 8° Le I de l'article 6 est ainsi modifié :
- 40 a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 41 « Les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1^{er}. »
- 42 « En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties. » ;
- 43 a bis) Au sixième alinéa, les mots : « de commissions » sont remplacés par les mots : « d'honoraires » ;
- 44 b) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- 45 – les mots : « une commission sera due » sont remplacés par les mots : « des honoraires sont dus » ;
- 46 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 47 « La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État. » ;
- 48 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 49 « La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse. » ;
- 50 8° bis Le II du même article 6 est ainsi modifié :
- 51 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 52 – à la seconde phrase, après le mot : « recherché », sont insérés les mots : « l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa, » ;
- 53 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 54 « Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention. » ;
- 55 b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 56 « Les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa du présent II sont définies par décret. » ;
- 57 9° Après l'article 6, sont insérés des articles 6-1 et 6-2 ainsi rédigés :

- 58 « Art. 6-1. – Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l'article 1^{er} et relative aux opérations prévues au 1^o de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires, exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur.
- 59 « Art. 6-2. – Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1^o de l'article 1^{er} et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d'agent commercial. » ;
- 60 10° L'article 7 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- 61 « Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :
- 62 « 1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi ;
- 63 « 2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1^o et 4^o de l'article 1^{er} de la même loi et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par les troisième à sixième alinéas de ce même article. » ;
- 64 11° À la première phrase de l'article 8-1, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale, » ;
- 65 12° Il est ajouté un article 8-3 ainsi rédigé :
- 66 « Art. 8-3. – I. – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-6 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.
- 67 « II. – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation. »
- 68 II. – Après le titre II de la même loi, il est inséré un titre II *bis* ainsi rédigé :
- 69 « TITRE II BIS
- 70 « **DE L'ENCADREMENT ET DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES**
- 71 « Chapitre I^{er}
- 72 « **Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières**
- 73 « Art. 13-1. – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières est chargé de représenter les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.
- 74 « Consulté par les pouvoirs publics sur toute question intéressant les professions des personnes mentionnées au premier alinéa, le conseil veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées au même article 1^{er}. À cette fin, le conseil concourt à l'élaboration du code de déontologie applicable aux personnes mentionnées au premier alinéa du présent article dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État. Le conseil participe également à la détermination des modalités selon lesquelles s'effectue la formation continue à laquelle ces personnes sont astreintes.
- 75 « Le conseil propose au ministre de la justice, Garde des Sceaux, et au ministre chargé du logement les représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.
- 76 « La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses autres missions sont fixées par décret.
- 77 « Chapitre II
- 78 « **Du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**
- 79 « Art. 13-2. – Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat.
- 80 « Art. 13-3. – (*Suppression maintenue*)
- 81 « Chapitre III
- 82 « **De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières**
- 83 « Art. 13-4. – Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1^{er} dans l'exercice de ses activités, l'expose à des poursuites disciplinaires.
- 84 « La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.
- 85 « L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits ou, lorsque les faits se rapportent à l'exercice professionnel, à compter de l'achèvement des activités à l'occasion desquelles ces faits ont été commis.

- 86 « Art. 13-5. – Il est créé des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.
- 87 « Lorsque les faits ont été commis à l'étranger, l'action disciplinaire est portée devant la commission de contrôle dans le ressort de laquelle il a été procédé à la délivrance ou au renouvellement de la carte professionnelle.
- 88 « Art. 13-6. – Chaque commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :
- 89 « 1° Le représentant de l'État dans la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;
- 90 « 2° Un magistrat de l'ordre judiciaire ;
- 91 « 3° Des représentants de l'État ;
- 92 « 4° Un membre d'une profession juridique ou judiciaire qualifié dans le domaine de l'immobilier ;
- 93 « 5° Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;
- 94 « 6° Le président ou, si celui-ci exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, le vice-président de la chambre de commerce et d'industrie de région dans laquelle se trouve le siège de la commission ;
- 95 « 7° Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.
- 96 « La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement des commissions sont fixées par décret en Conseil d'État.
- 97 « Art. 13-7. – Les commissions statuent par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, les commissions informent la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.
- 98 « Art. 13-8. – Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :
- 99 « 1° L'avertissement ;
- 100 « 2° Le blâme ;
- 101 « 3° L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er}, pour une durée n'excédant pas trois ans ;
- 102 « 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er}.
- 103 « En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée audit article 1^{er}. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.
- 104 « L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la part de la commission régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.
- 105 « L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre d'une commission de contrôle pendant dix ans au plus.
- 106 « L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces mesures peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.
- 107 « Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.
- 108 « La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie de région et à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.
- 109 « Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée.
- 110 « Art. 13-9. – Les décisions des commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de leurs présidents sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.
- 111 « Art. 13-10. – Chaque commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions devenues définitives.
- 112 « Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »
- 113 III. – Le titre III de la même loi est ainsi modifié :
- 114 1° L'intitulé est complété par les mots : « et administratives » ;
- 115 2° Après le *a* de l'article 14, il est inséré un *a* bis ainsi rédigé :
- 116 « *a* bis) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une

interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-7 et devenue définitive ; »

117 3° Après l'article 17, il est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :

118 « *Art. 17-1.* – Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VI de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi et exerçant l'activité visée au 1^o de ce même article, de mettre en location un logement constituant un habitat indigne au sens de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter prévu aux articles L. 511-1, L. 511-1-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'État dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction. »

119 IV. – (*Suppression maintenue*)

120 IV bis. – (*Non modifié*) Au 11^o de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot : « par », est insérée la référence : « la a bis de l'article 14 et ».

121 IV ter. – (*Non modifié*) Au 8^o de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, la référence : « et 8^o » est remplacée par les références : « , 8^o et 9^o ».

122 V. – Le I du présent article ne s'applique qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

123 VI. – Les 7^o et 8^o du I du présent article entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la promulgation de la présente loi.

124 VII et VIII. – (*Suppressions maintenues*)

M. le président. La parole est à M. Thani Mohamed Soilihi, sur l'article.

M. Thani Mohamed Soilihi. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, j'interviens à la place de mon collègue Jacques Cornano, qui ne peut malheureusement être présent parmi nous.

L'article 9 du présent projet de loi prévoit un renforcement de la formation, de la déontologie et du contrôle des professionnels de l'immobilier ; on ne peut que s'en féliciter. Il est en effet nécessaire que le rôle du professionnel de l'immobilier repose sur le postulat moral de la confiance, celle-ci n'étant possible que si le professionnel agit dans le cadre d'une déontologie renforcée et stricte.

Cette disposition appelle un autre débat concernant le rôle des officines de défiscalisations en matière immobilière, tout particulièrement lorsqu'elles conduisent à des investissements défiscalisés dans les outre-mer. À ce titre, je regrette que l'article 9 ne prévoit pas des dispositions spécifiques à nos départements ultramarins et qu'il ne traduise pas une réflexion plus poussée sur le rôle de ces « défiscaliseurs ».

Ainsi, madame la ministre, je souhaiterais connaître votre point de vue sur l'avenir de ces professions. Comment pourrions-nous les moraliser ? Où en sont les discussions sur la création d'un fichier des « défiscaliseurs » ?

M. le président. L'amendement n° 752 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

I. - Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

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

II. - Après l'alinéa 3

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...) Le 5^o est ainsi rédigé :

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

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

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement a pour objet d'étendre le champ d'application de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 à certaines activités exercées aujourd'hui sans aucun contrôle et de sécuriser ainsi les activités exercées par certains opérateurs.

Cet amendement vise donc à étendre l'application de la loi aux chasseurs d'appartements, à l'achat ou à la vente d'actions lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce, sauf si l'opération intervient dans le cadre d'un marché réglementé, à la cession de droit au bail commercial, à la vente de listes ou de fichiers portant sur des fonds de commerce aujourd'hui non réglementés.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Mme Lamure soulève un vrai problème : certains professionnels qui ne relèvent pas de loi Hoguet peuvent néanmoins se livrer à une concurrence déloyale à l'égard d'une partie des professions qui, elles, sont soumises à cette loi.

La commission incline à émettre un avis favorable sur cet amendement, mais elle souhaite connaître l'avis du Gouvernement avant de se prononcer, compte tenu de la difficulté d'évaluer les conséquences d'une telle proposition.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je comprends les motivations de votre amendement, madame Lamure, et j'ai bien entendu également ce que vient d'indiquer M. le rapporteur. Vous vous attaquez effectivement à une zone grise. Cela étant, l'ensemble des actes auxquels vous faites référence sont essentiellement pratiqués par des avocats. Soumettre des avocats aux obligations de la loi Hoguet pourrait selon nous poser problème. Néanmoins, la question que vous posez mérite d'être approfondie.

Je vous propose donc de retirer votre amendement en m'engageant, après en avoir fait évaluer les conséquences, à vous apporter une réponse plus solide, voire favorable, lors de la deuxième lecture.

M. le président. Madame Lamure, l'amendement n° 752 rectifié est-il maintenu ?

Mme Élisabeth Lamure. Madame la ministre, je retiens votre engagement et j'accepte de retirer cet amendement, mais, bien entendu, nous nous donnons rendez-vous à la deuxième lecture de ce projet de loi.

M. le président. L'amendement n° 752 rectifié est retiré.

L'amendement n° 398 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 46 et 47

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. La disposition prévue aux alinéas 46 et 47 de l'article 9 a pour objet de limiter le montant de l'indemnité due par le mandant qui a conclu une opération de transaction immobilière sans l'intermédiaire de l'agent immobilier alors que le mandat qu'il lui avait confié comportait une clause d'exclusivité.

Limiter réglementairement le montant d'une clause pénale en cas de non-respect d'une obligation contractuelle comme celle de l'exclusivité relève d'une véritable tarification du droit à dédommagement et, par là même, dénie au juge son pouvoir souverain d'en apprécier le montant.

Cet amendement vise à supprimer cette limitation par la voie réglementaire des clauses pénales qui seraient ainsi prévues dans les mandats exclusifs.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis défavorable, car la disposition que Mme Lamure veut supprimer va dans le sens de la transparence et de la lutte contre les abus. De surcroît, elle a été votée par le Sénat en décembre 2011 dans le cadre de la discussion du projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, sur l'initiative de notre ancien collègue Thierry Repentin.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Il fait sien l'argument de la commission : la disposition prévue à ces alinéas permet davantage de transparence. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 398 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 394 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 47

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Dans sa rédaction actuelle, le dernier alinéa du I de l'article 6 de la loi Hoguet permet, en immobilier d'entreprise, lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, de percevoir tout ou partie des honoraires avant que l'opération ne soit effectivement conclue. Il s'agit d'une exception au septième alinéa actuel du I de l'article 6, qui pose le principe de l'interdiction de percevoir des honoraires de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque avant que l'opération de vente ou de location ne soit effectivement conclue.

Afin de clarifier la lecture de ce I de l'article 6 de la loi Hoguet, amendé par le présent projet de loi, nous proposons de déplacer le dernier alinéa du I de l'article 6 de la loi Hoguet après le septième alinéa actuel qui pose le principe de l'interdiction.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis défavorable sur cet amendement rédactionnel, car elle ne voit pas l'intérêt du déplacement proposé.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 394 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 422 rectifié, présenté par M. Gilles, Mme Lamure, MM. Calvet, Leleux et César, Mme Cayeux, MM. Grignon, Milon et Pierre, Mlle Joissains et M. P. Leroy, est ainsi libellé :

Alinéa 49

Supprimer les mots :

, d'une part,

et les mots :

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

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

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

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

Or, dans les pratiques entre clients et agences immobilières traditionnelles, l'exclusivité n'est pas une obligation et, même dans ce cas, le propriétaire du bien à louer ou à vendre conserve la latitude de rechercher par lui-même d'éventuels clients. Cette recherche personnelle serait désormais interdite aux bailleurs clients d'une agence de listes. Il s'agit donc bien d'une discrimination à l'égard des agences de listes et de leurs clients.

Pour toutes ces raisons, il convient de retourner au texte initial de l'alinéa et de supprimer les ajouts qui ont été mentionnés.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis défavorable, car lutter contre les marchands de listes est un impératif.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Il existe une très forte demande d'interdiction des marchands de listes, car leur activité a donné lieu à énormément d'abus, à savoir la vente de listes de logements dont aucun n'était disponible.

Nous voulons donc limiter leur action. La suppression de cette activité n'étant pas possible légalement, nous avons choisi de l'encadrer de manière extrêmement stricte, afin d'être certains que les logements qui figurent dans ces listes sont disponibles. Nous avons donc adopté certaines dispositions, madame Lamure, relatives, par exemple, à la clause d'exclusivité et à la non-publication sur internet ou, dans l'autre sens, aux conditions de remboursement.

Ces dispositions sont les plus strictes possibles puisque, sans interdire ce métier, elles l'encadrent de manière suffisamment efficace pour mettre fin aux abus qui se sont largement multipliés. Les marchands de liste profitent de la naïveté d'une clientèle très identifiée, les jeunes qui se retrouvent dans les capitales régionales ou à Paris et qui, faute de moyens, préfèrent se tourner vers ce type de professionnels plutôt que vers des agences traditionnelles, croyant que cela leur coûtera moins cher, alors même que, de fait, ils n'obtiennent aucun service en échange de cet achat de listes. Nous connaissons des centaines d'exemples de ces abus, et je suis sûre que vous avez vous-même, en tant que sénatrice, été sollicitée sur cette question.

Je vous invite donc fortement à retirer cet amendement. S'il m'est arrivé d'expliquer que nous avons à renforcer le dispositif du projet de loi, notamment en ce qui concerne la garantie universelle des loyers, pour le coup, sur ce sujet, les dispositions qui sont prévues à cet article sont tout à fait de nature à remédier aux excès qui ont été constatés.

Je souhaite donc le retrait de cet amendement auquel, sinon, je donnerai un avis défavorable.

M. le président. Madame Lamure, l'amendement n° 422 rectifié est-il maintenu ?

Mme Élisabeth Lamure. Notre collègue Bruno Gilles qui a déposé cet amendement y tenait beaucoup. Ne pouvant le retirer à sa place, je le maintiens.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 422 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 58, présenté par Mme D. Gillot, est ainsi libellé :

Alinéa 49

Compléter cet alinéa par les mots :

, conformément aux dispositions prises par décret

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 149, présenté par M. Béchu, est ainsi libellé :

Alinéa 59

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette obligation de mentionner le statut d'agent commercial lors d'opérations mentionnées au 1° de l'article 1^{er} est étendue au bon de visite, au mandat de

vente ou de recherche et à tous les documents d'une transaction immobilière à laquelle un négociateur, quel que soit son statut, participe.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 325 rectifié est présenté par Mme Procaccia, MM. Milon et César, Mmes Boog et Bruguière, M. Cardoux, Mme Deroche et MM. Cambon et J. Gautier.

L'amendement n° 740 rectifié *ter* est présenté par MM. Husson et Cointat, Mmes Masson-Maret et Sittler et MM. Lefèvre, Grignon, Savary, P. Leroy et Chauveau.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 73

Compléter cet alinéa par les mots :

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

L'amendement n° 325 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. Jean-François Husson, pour présenter l'amendement n° 740 rectifié *ter*.

M. Jean-François Husson. L'article 9 du projet de loi institue un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité nécessaires au bon accomplissement des différentes opérations mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Ce conseil participera également à la détermination des modalités selon lesquelles s'effectue la formation continue des professionnels des métiers de l'immobilier, dont on a déjà beaucoup débattu.

Au regard de la mission de surveillance des garants financiers sur les activités mentionnées à l'article 1^{er}, ces mêmes professionnels s'inscrivent donc parfaitement dans la logique de la mission qui a été attribuée au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. De ce fait, leur représentation, directement ou *via* leurs organisations représentatives, au sein du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, apparaît non seulement pertinente mais évidente.

L'apport de leur expertise facilitera grandement la réussite du dispositif dans la réalisation de la mission de cette nouvelle instance. Je souligne par ailleurs que cette participation s'inscrit en parfaite cohérence avec le renforcement de la mission de contrôle du garant, puisque l'alinéa 19 de l'article 9 du projet de loi, en modifiant l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, vise à donner désormais une assise légale à la mission de contrôle des garants financiers.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis défavorable. Les garants ne relèvent pas de la loi Hoguet. Il n'y a donc aucune raison qu'ils fassent partie du Conseil national, ce qui d'ailleurs modifierait complètement le sens de la création de ce conseil.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 740 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 319 rectifié est présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau.

L'amendement n° 351 rectifié est présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 74 et 75

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

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

L'amendement n° 319 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour présenter l'amendement n° 351 rectifié.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement a trait au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Le texte proposé pour l'article 13-1 de la loi Hoguet prévoit simplement que ce conseil ait un rôle de consultation. Nous souhaitons qu'il ait un rôle de proposition, qui est largement détaillé dans l'exposé des motifs de mon amendement, que je souhaite ardemment voir adopter.

M. le président. L'amendement n° 405 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 75

Remplacer les mots :

aux commissions régionales et interrégionales

par les mots :

à la commission nationale

II. – Alinéa 105

Remplacer les mots :

d'une commission

par les mots :

de la commission

III. – Alinéa 111

Remplacer les mots :

Chaque commission

par les mots :

La commission nationale

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Il s'agit d'un amendement de repli, mais comme je suis persuadé que l'amendement que j'ai précédemment soutenu va être adopté, il tombera de lui-même !

M. Gérard Longuet. Avec un bruit mat... (Sourires.)

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Le texte prévoit que le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières doit être consulté sur toute question intéressant les professions des personnes soumises à la loi Hoguet. Il me semble que ce n'est déjà pas si mal ! Si on élargissait ses compétences, on risquerait d'aboutir à des choses quelque peu compliquées, notamment sur le diagnostic électrique. La commission est défavorable à l'amendement n° 351 rectifié tout comme à l'amendement de repli, ou plutôt de cohérence, qui le suit.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le rôle de ce conseil national doit être défini par voie réglementaire. Sur cette question, la discussion est ouverte. Je le redis, ceux qui sont concernés, c'est-à-dire les professionnels, doivent y être associés.

J'émet donc un avis défavorable sur ces deux amendements.

M. le président. La parole est à M. Gérard Longuet, pour explication de vote sur l'amendement n° 351 rectifié.

M. Gérard Longuet. Je ne suis pas le plus compétent sur ce sujet, mais l'amendement de notre collègue Lenoir me paraît extrêmement pertinent. Que le conseil national soit consulté pour avis est une très bonne chose. Mais, depuis sa mise en place en 1970, c'est-à-dire il y a plus de quarante-trois ans, la réglementation sur les transactions immobilières a atteint un degré de complexité assez extraordinaire qui fait la fortune, ou plutôt qui assure la survie, d'un certain nombre d'experts et de diagnostiqueurs de tout poil.

On recherche, par exemple, frénétiquement des tuyaux en plomb, alors que cela n'a aucune importance : il suffit de faire couler l'eau un peu plus longtemps pour éviter les nuisances de ce métal. Il faudrait lécher les tuyaux pendant des siècles pour encourir de véritables risques ! (Sourires.)

Que le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières puisse faire des propositions pour contrebattre des initiatives réglementaires croissantes me paraît relever du bon sens. S'il n'émet que des avis, il ne peut que s'opposer. S'il disposait d'une faculté de proposition, il pourrait essayer de rendre plus raisonnable l'organisation des transactions immobilières.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 351 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 405 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 245 rectifié, présenté par M. Béchu, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 75

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Il est créé au sein du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières une Chambre de discipline, de médiation et d'arbitrage qui peut agir avant toute saisine d'un tribunal. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 399 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 76

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

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

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

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement important concerne la composition du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. Je vous renvoie à l'exposé des motifs pour la présentation détaillée, mais nous souhaitons que les préoccupations exprimées par les professionnels soient prises en compte. Ces derniers pourraient très légitimement apporter leur contribution à la fois aux réflexions du conseil national et à l'élaboration de ses propositions, ce qui conforterait ses décisions.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission estime que la composition du conseil national relève du pouvoir réglementaire.

Par ailleurs, la rédaction de l'amendement soulève des difficultés : sont évoqués les membres « d'un syndicat professionnel représentatif ». J'avais cru comprendre qu'il y en avait plusieurs, mais peut-être me suis-je trompé...

La commission émet donc un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Sans être taquine comme M. le rapporteur (*Sourires.*), je rappelle, comme je l'ai déjà fait, que ces questions relèvent du domaine réglementaire. À ceux qui s'inquiètent, je répondrai que nous ferons le travail nécessaire pour que cette instance exerce au mieux l'ensemble de ses prérogatives.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

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

M. Jean-Claude Lenoir. Madame la ministre, je prends acte avec grand intérêt de votre déclaration. J'ai le sentiment que les arguments que j'ai développés ont été entendus et que les textes réglementaires porteront la trace de nos souhaits, voire de notre volonté !

Monsieur le président, pour accélérer le cours des débats, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 399 rectifié est retiré.

L'amendement n° 753 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 85

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Dans le cadre de leur vie privée, les professionnels de l'immobilier peuvent être amenés, comme tout citoyen, à manquer aux lois ou aux règlements qui nous régissent, sans pour autant que ces manquements portent atteinte à l'image de la profession ou aux intérêts de leurs cocontractants.

Cet amendement a pour objet de clarifier le troisième alinéa de l'article 13-4 nouveau de la loi du 2 janvier 1970.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission estime que cette précision est indispensable. Elle est donc favorable à cet amendement. (*Exclamations sur les travées de l'UMP.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement de clarification permet de revenir au droit commun en matière de prescription. Il me paraît tout à fait judicieux, compte tenu des dispositions adoptées par l'Assemblée nationale. Le Gouvernement y est donc favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 753 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 350 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 86 à 96

Remplacer ces alinéas par dix alinéas ainsi rédigés :

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

« Cette commission comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

II. – Alinéa 97

1^o Première phrase

Remplacer les mots :

les commissions statuent

par les mots :

la commission statue

2^o Seconde phrase

Remplacer les mots :

les commissions informent

par les mots :

la commission informe

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement a pour objet de créer l'instance disciplinaire au niveau non pas local, mais national.

Il s'agit, d'une part, d'éviter le risque de conflits d'intérêts locaux et, d'autre part, d'harmoniser la « jurisprudence » pour éviter des différences de traitement.

M. le président. L'amendement n° 403 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 86 à 96

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement a pour objet de remplacer les commissions de contrôle créées, dans le projet de loi, au niveau régional ou interrégional par une seule et unique commission de contrôle constituée au niveau national.

M. le président. L'amendement n° 313 rectifié, présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéa 86

Remplacer cet alinéa par dix alinéas ainsi rédigés :

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

« Cette commission comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 402 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 93

Après les mots :

des personnes

insérer les mots :

exerçant ou

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. S'agissant de la composition des commissions de contrôle, le texte actuel prévoit que les représentants des professionnels seront des personnes ayant cessé d'exercer.

Il nous semble que les personnes exerçant une activité réglementée par la loi Hoguet ont tout autant vocation à siéger que celles qui ne travaillent plus.

M. le président. L'amendement n° 400 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 95

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement a trait à la composition des commissions régionales ou interrégionales de contrôle. Il tend à supprimer la représentation des cocontractants des professionnels de l'immobilier. Cette suppression se justifie par le fait que ces personnes ne pourront évidemment pas prétendre avoir une appréciation objective des faits reprochés aux professionnels soumis à la commission de contrôle.

M. le président. L'amendement n° 401 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 95

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Nous proposons une nouvelle rédaction de l'alinéa 95 de l'article 9. Nous espérons que notre amendement sera soutenu par l'ensemble de nos collègues !

M. Philippe Bas. Évidemment !

M. Gérard Longuet. Avec enthousiasme !

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 350 rectifié. Il nous semble quelque peu étonnant que des professionnels en exercice siègent à la commission nationale, car il pourrait y avoir un conflit d'intérêt.

M. Gérard Longuet. Et les ordres professionnels ?

M. Philippe Bas. C'est le principe même de la discipline professionnelle !

M. Claude Dilain, rapporteur. Sur l'amendement n° 403 rectifié, qui ne diffère que peu de l'amendement précédent, l'avis est défavorable.

Il l'est également sur les amendements n° 402 rectifié, 400 rectifié et 401 rectifié, le dernier étant un amendement de repli.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Ces amendements sont intéressants parce qu'ils sont relatifs à la mise en place d'une commission nationale de contrôle.

La création du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières représente une avancée importante. Comme la question a été évoquée, je veux dire qu'elle répond à une demande des professionnels du secteur, car ils faisaient partie des rares professions à ne pas disposer de ce type d'instance.

Dans ce cadre, le Gouvernement a opté pour des commissions régionales ou interrégionales, dans le but de favoriser la connaissance des enjeux locaux et la représentation des acteurs présents sur le territoire. Nous n'avons pas fait le choix de tout faire remonter directement à la commission nationale, qui existe.

Cette déclinaison territoriale aura, me semble-t-il, une véritable utilité car elle permettra d'éviter un engorgement au niveau national et d'avoir une meilleure connaissance des dossiers au niveau local.

C'est la raison pour laquelle j'émettrai un avis défavorable sur les amendements n° 350 rectifié et 403 rectifié, à moins que leurs auteurs n'aient été convaincus par mes arguments et qu'ils décident, de façon tout à fait pertinente, de retirer leurs amendements.

L'amendement n° 402 rectifié pose problème. Pour éviter tout conflit d'intérêts et garantir l'objectivité et la transparence des procédures des commissions de contrôle, il semblerait assez logique qu'il n'y ait pas de professionnels en activité dans les instances disciplinaires.

Par ailleurs, nous devons nous conformer au sixième point de l'article 14 de la directive relative aux services dans le marché intérieur du 12 décembre 2006, qui n'autorise pas ce type de situation, ce qui paraît d'ailleurs logique. Je demande donc le retrait de cet amendement.

En ce qui concerne l'amendement n° 400 rectifié, ce serait une erreur de refuser que les représentants des cocontractants siègent au sein des commissions, si l'on veut parvenir à un équilibre entre les intérêts des professionnels et ceux des cocontractants. Ne laisser que des professionnels dans ces instances de contrôle ne me paraît pas être de bonne politique. L'avis est donc défavorable.

Quant à l'amendement n° 401 rectifié, il tend à prévoir qu'une association de défense des consommateurs représentative au niveau national siège aux commissions de contrôle. Le Gouvernement souhaite, pour sa part, maintenir la représentation au sein du conseil national d'un représentant des cocontractants au sens large. Cette formule présente l'avantage de permettre un choix plus large pour les membres de ces commissions. Je pense en particulier aux associations représentatives de propriétaires ou de locataires. Les sièges

ne doivent pas être réservés aux seules associations de défense de consommateurs ; il ne faut pas écarter les associations de locataires.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 350 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 403 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 402 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 400 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 401 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 404 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 110

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Il s'agit d'un amendement de concordance avec l'amendement précédent qui tendait à la création d'une commission unique au niveau national. Il vise à donner compétence à la cour d'appel de Paris, en lieu et place des tribunaux administratifs, pour examiner les recours qui pourraient être introduits contre les décisions rendues par cette commission nationale.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Lenoir, puisqu'il s'agit d'un amendement de concordance avec un amendement qui n'a pas été approuvé, je vous propose de le retirer ; sinon, la commission y sera défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

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

M. Gérard Longuet. La réponse de M. le rapporteur est quelque peu rapide. Nos précédents amendements tendaient certes à créer une seule commission au niveau national, mais l'amendement n° 404 rectifié soulevait aussi la question de l'ordre juridictionnel, judiciaire ou administratif, compétent. J'aurais aimé que M. Dilain nous précise s'il considère que le gardien de la propriété privée est le juge judiciaire, conformément à la tradition, ou le juge administratif.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 404 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 9, modifié.

(L'article 9 est adopté.)

Chapitre IV

AMÉLIORER LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Section 1

Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10 A (Non modifié)

① Le premier alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est complété par une phrase ainsi rédigée :

② « Lorsque les conditions climatiques locales prévisibles le justifient, ce sursis peut être étendu par arrêté du représentant de l'État dans la région, dans la limite de la période comprise entre le 15 octobre de chaque année et le 31 mars de l'année suivante. »

M. le président. L'amendement n° 73 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Marseille et Tandonnet, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

Cet amendement n'est pas soutenu.

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

L'amendement n° 188, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement tend à allonger la durée de la trêve hivernale des expulsions, mesure inscrite dans les principes de notre droit depuis l'action de l'abbé Pierre durant l'hiver 1954.

En effet, aux termes de l'article 10 A, la trêve hivernale est étendue « lorsque les conditions climatiques locales prévisibles le justifient, [...] par arrêté du représentant de l'État dans la région, dans la limite de la période comprise entre le 15 octobre de chaque année et le 31 mars de l'année suivante ».

Nous estimons, avec raison, me semble-t-il, qu'une telle mesure est juridiquement fragile, car elle tend à créer une inégalité devant la loi selon le lieu d'habitation.

Elle est donc susceptible, à nos yeux, d'être déclarée inconstitutionnelle, comme le fut, en son temps, la loi Brottes, au sujet du bonus-malus. Nous parlons, en effet, d'une application différenciée sur le territoire national d'un droit à valeur constitutionnelle, le droit d'avoir un toit sur sa tête !

Puisqu'il existe une volonté politique d'étendre la trêve hivernale, volonté que nous partageons, nous proposons, par cet amendement, d'étendre certes la durée de la trêve des expulsions locatives pour que la période coure du 15 octobre au 31 mars, mais sans considération pour les conditions climatiques, nécessairement aléatoires.

J'en profite, monsieur le président, pour défendre l'amendement n° 190, qui constitue un amendement de repli. Ce dernier étend la trêve hivernale pour qu'elle coure du 1^{er} novembre jusqu'au 31 mars.

En la matière, toute avancée, même à petits pas, constitue un progrès. En effet, si la trêve hivernale constitue déjà une mesure en faveur de la dignité des hommes, des femmes et des familles, d'autres arguments peuvent être développés au soutien de la mesure. Ainsi, allonger la trêve hivernale, c'est alléger le travail des services de police, qui pourront consacrer le temps ainsi dégagé à des faits de délinquance beaucoup plus préoccupants que l'incapacité des familles les plus modestes à payer leur loyer. C'est aussi permettre aux services sociaux de se mobiliser pour accompagner les familles concernées plutôt que de devoir travailler, dans l'urgence, à leur trouver un hébergement précaire.

M. le président. L'amendement n° 687 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

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

La parole est à M. Martial Bourquin.

M. Martial Bourquin. Cet amendement va dans le même sens que ceux que Mireille Schurch vient de présenter.

Il tend à avancer au 15 octobre, de manière obligatoire, le début de la trêve hivernale.

Cette mesure nous semble importante pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, ces expulsions provoquent des traumatismes profonds dans les familles. Pour une famille, il est important d'avoir un toit. Avoir un toit, c'est un droit de l'homme, un droit qui touche à l'humanité de la personne.

Ensuite, lorsqu'il y a expulsion, tous les recours préalables doivent avoir été épuisés, notamment les sursis, les procédures amiables ou encore les conciliations. Le niveau actuel d'exclusion sociale impose d'allonger la trêve hivernale.

J'ai noté que le Gouvernement, et notamment Mme la ministre, travaillait à la création de plusieurs milliers de places d'hébergement supplémentaires.

Il faut faire nôtre la maxime de l'abbé Pierre : « Quand il n'y a plus de toit, il n'y a plus de droit ». (*Bravo ! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

M. le président. L'amendement n° 190, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

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

Cet amendement a été précédemment défendu.

L'amendement n° 45 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Supprimer les mots :

locales prévisibles

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Madame le ministre, je ne sais pas très bien qui, ici, pourrait s'opposer à l'exécution de décisions de justice. Pour autant, il faut essayer de faire en sorte que ces dernières soient ressenties le moins durement possible.

Je ne vois pas d'inconvénient à l'allongement, dans certaines conditions, de la trêve hivernale, surtout en cas de conditions météorologiques difficiles, et c'est le critère ici retenu.

En ce sens, mon amendement vise simplement à supprimer les deux mots « locales prévisibles », qui, à mon avis, ne servent pas à grand-chose, la météorologie étant une science assez inexacte... On pourrait se contenter de prévoir qu'en cas de conditions météorologiques particulières la trêve peut tout à fait être décalée de quinze jours.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. L'Assemblée nationale a souhaité travailler sur une prolongation de la trêve hivernale, mais en cas de conditions météorologiques « locales prévisibles », ce qui, je le reconnais, constitue un critère un peu...

M. Philippe Dallier. Flou !

M. Claude Dilain, rapporteur. ... flou, en effet !

La commission a estimé que cette conditionnalité, qui est tout de même très subjective – même si l'on retient la proposition de M. Dallier –, pouvait à juste titre être supprimée.

Elle a également considéré que trente jours, c'était beaucoup. Elle a donc émis un avis défavorable sur l'amendement n° 188 de Mme Schurch, estimant qu'il serait sage de limiter l'extension de la période hivernale à quinze jours. Cela étant, pour des raisons d'efficacité, elle a privilégié l'amendement n° 190 de Mme Schurch, bien meilleur, de ce point de vue, que l'amendement socialiste, car il étend la trêve hivernale jusqu'à la fin de l'hiver.

La commission est donc favorable à l'amendement de repli de Mme Schurch. (*Très bien ! et applaudissements sur les travées du groupe CRC.*)

En conséquence, la commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 45 rectifié, pourtant intéressant, qui deviendra sans objet si, comme la commission le souhaite, l'amendement n° 190 est adopté.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme l'ont déclaré Mme Schurch et M. Bourquin, la trêve hivernale est un sujet important.

À l'instar du rapporteur, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 190 de Mme Schurch et sollicite le retrait des autres amendements.

En effet, s'il convient d'allonger la durée de la trêve hivernale, l'amendement de Mme Schurch nous paraît le plus pertinent, notamment en termes climatiques. Il suffit de constater la température de ce 24 octobre, et, plus largement, de regarder le temps qu'il a fait ces dernières années !

L'extension de la trêve jusqu'au 31 mars est une bonne proposition, et le Gouvernement la soutient.

Au reste, l'adoption de cet amendement satisferait la préoccupation de M. Dallier. D'ailleurs, c'est notamment parce qu'il a conscience des difficultés d'application des dispositions relatives aux conditions climatiques que le Gouvernement soutient l'amendement de Mme Schurch, qui, de ce point de vue, est clair.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 188 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 188 est retiré.

Monsieur Bourquin, l'amendement n° 687 rectifié est-il maintenu ?

M. Martial Bourquin. Non, je le retire également, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 687 rectifié est retiré.

La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote sur l'amendement n° 190.

Mme Mireille Schurch. Martial Bourquin l'a rappelé, l'expulsion est toujours un traumatisme pour les familles concernées, indépendamment de la température.

Voilà pourquoi, sur ce sujet de la trêve dite « hivernale », nous devons progresser tous ensemble, car, si je comprends bien l'expression, je constate tout de même que les températures de l'hiver 1954 sont devenues rares. Bien sûr, l'expulsion est absolument insupportable lorsqu'il fait très froid. Néanmoins, elle est tout aussi insupportable et traumatisante pour les familles lorsqu'il fait chaud ou moyennement froid ! En cela, le mot « hivernal » me gêne.

Par conséquent, je salue l'avancée que nous allons permettre aujourd'hui en étendant la durée de la trêve hivernale, mais les esprits doivent encore progresser pour que plus aucune expulsion n'ait lieu dans notre pays. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC, du groupe socialiste et du groupe écologiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

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

(*L'amendement est adopté à l'unanimité des présents.*)

M. le président. En conséquence, l'article 10 A est ainsi rédigé et l'amendement n° 45 rectifié n'a plus d'objet.

Article 10 B (nouveau)

① Après l'article L. 226-4-1 du code pénal, il est inséré un article L. 226-4-2 ainsi rédigé :

② « Art. L. 226-4-2. – Le fait d'expulser par la contrainte un tiers d'un lieu habité sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, hors les cas où la loi le permet, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. » – (*Adopté.*)

Article additionnel après l'article 10 B

M. le président. L'amendement n° 191, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 10 B

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement tend à interdire toute expulsion locative lorsque le locataire n'est pas en mesure d'accéder à un autre logement par ses propres moyens et n'a pas reçu de proposition de logement adaptée.

Cette disposition permettrait, d'une part, d'inciter à la recherche de solutions de logement adaptées lorsqu'un ménage ne peut pas ou ne peut plus faire face au coût de son logement, et, d'autre part, d'éviter la multiplication des expulsions locatives.

Les propriétaires ne seraient pas lésés par la mesure puisque, comme la loi l'indique, le refus de concours de la force publique leur permettrait d'obtenir une indemnisation équivalant au loyer et aux charges du logement. D'ailleurs, madame la ministre, le fonds est particulièrement sous-doté, madame la ministre, et ses crédits ont fondu au fil des années.

Au demeurant, je vous rappelle, mes chers collègues, que les prescriptions internationales en la matière, qu'il s'agisse du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ou encore de la Déclaration universelle des droits de l'homme, directement applicables dans notre droit, ont institué, pour l'État, l'obligation de garantir que personne ne peut être privé de son logement en raison de ressources insuffisantes.

Certains d'entre vous opposent à cette mesure la décision du Conseil constitutionnel de 1998 sur la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

À cet égard, je veux clarifier le débat.

L'inconstitutionnalité d'un tel dispositif n'est pas avérée. En effet, si le Conseil constitutionnel s'est fondé sur le principe de séparation des pouvoirs, selon lequel on ne peut soumettre l'exécution d'une décision de justice à une diligence administrative, je vous rappelle que le droit au logement a également valeur constitutionnelle depuis une décision rendue par les Sages en 1995. Les juges ont donc arbitré entre deux principes de même valeur, en privilégiant l'un par rapport à l'autre.

En outre, la rédaction de notre amendement ne soumet en rien l'exécution d'une décision de justice à une diligence administrative: elle interdit toute décision judiciaire en ce sens.

Enfin, il ne faut pas sous-estimer l'apport de la loi instituant le droit au logement opposable, dite « loi DALO », et le rôle qu'elle a confié à l'État *via* les préfets.

La question de constitutionnalité se pose donc de manière différente aujourd'hui.

Par ailleurs, la Cour européenne des droits de l'homme a, depuis, sanctionné l'État chypriote pour le non-respect du droit au maintien dans un logement, sur le fondement de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

Le contexte juridique est donc très différent, et l'inconstitutionnalité de la mesure que nous présentons n'est pas avérée.

Même si nous reconnaissons que la bataille de fond reste celle de la construction de logements notamment publics et du pouvoir d'achat des ménages, l'adoption de cet amendement serait un grand pas en avant en faveur de la garantie d'un droit au logement.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Madame Schurch, nous savons tous ici que l'expulsion est la plus mauvaise des solutions.

Cela dit, vous avez vous-même reconnu que ce projet de loi contenait des avancées importantes en matière de prévention des expulsions. À cet égard, l'article 8, que nous avons voté, constitue déjà une mesure importante, comme le sera la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, la CCAPEX, que nous allons évoquer dans la suite de nos travaux. Incontestablement, le projet de loi contribuera à prévenir les expulsions.

Quant à passer à une prohibition générale, c'est une autre affaire, car cela pose évidemment des problèmes juridiques; vous les avez évoqués. Je suis loin d'être spécialiste de ces questions, mais il me semble qu'il faudrait réfléchir aux effets pervers, potentiellement inquiétants, qui pourraient découler de l'adoption d'une telle prohibition générale des expulsions.

Par conséquent, la commission a, pour l'instant en tout cas, émis, certes à regret, un avis défavorable sur votre amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Schurch, nous avons déjà eu cette discussion; M. le rapporteur l'a indiqué.

Vous avez raison de souligner que l'expulsion plonge les familles dans des situations extrêmement douloureuses. Et l'expulsion est la dernière extrémité, ce qui explique que l'on en a parfois connaissance à la toute fin de la procédure, quand l'intervention de la force publique est déjà requise – autrement dit, dans un climat particulièrement difficile et pénible.

Cela étant, il existe des locataires de mauvaise foi, et nous ne pouvons pas nous interdire d'utiliser une disposition qui permet au propriétaire de recouvrer l'usage de son bien. Je tiens à votre disposition des exemples de locataires, si on peut les appeler ainsi, qui profitent de la présomption de bonne foi posée par la loi de 1989 et d'un certain nombre de dispositions qui leur sont favorables.

La création de la garantie universelle des loyers, ou GUL, permettra justement de prévenir toutes ces expulsions socialement dramatiques, après des mois de loyers impayés et l'accumulation de milliers d'euros dus, en évitant ces situations de blocage qui ne peuvent aujourd'hui se résoudre *in fine* que par l'expulsion.

En revanche, il ne faut pas s'interdire le recours à un outil qui permet au propriétaire de récupérer la jouissance de son bien quand celui-ci est occupé de mauvaise foi. Certes, cela ne concerne qu'une toute petite minorité des locataires expulsés, mais elle existe.

Ainsi, si nous devons, de manière résolue, prévenir la majorité des 10 000 expulsions qui ont lieu chaque année, au moyen de la GUL et de toutes les dispositions qui permettent la saisine très précoce de la CCAPEX ainsi qu'une meilleure coordination de l'ensemble des interventions,...

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. Très bien !

Mme Cécile Duflot, ministre. ... il ne faut pas pour autant supprimer la procédure d'expulsion, cette méthode ultime d'intervention qui demeure utile pour sortir de situations de blocage extrême.

Si donc, sur un plan théorique, je comprends la logique de votre amendement, madame Schurch, sur un plan opérationnel, je ne considère pas que la procédure d'expulsion soit totalement inenvisageable.

Voilà pourquoi je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

M. le président. Madame Mireille Schurch, l'amendement n° 191 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Je crois, madame la ministre, que vous n'avez pas bien lu notre amendement: nous n'en sommes pas encore à prôner l'interdiction de toutes les expulsions... L'amendement ne concerne pas les impayés de personnes de mauvaise foi. Ne pourraient plus faire l'objet d'une procédure d'expulsion les personnes éprouvant des difficultés particulières au regard de leur patrimoine, de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence. C'est uniquement sur le sort de ces personnes que nous délibérons...

Je regrette donc, madame la ministre, votre avis défavorable, et maintiens mon amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 191.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 10

- ① I. – L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 septembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Après le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au

logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

- 5 « Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.
- 6 « Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.
- 7 « L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État.
- 8 « II. – À compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayé, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;
- 9 3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- 10 a) Au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 11 b) À la première phrase, les mots : « , en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents » sont remplacés par les mots : « l'organisme compétent désigné par le plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement » ;

- 12 c) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- 13 « Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;
- 14 d) La seconde phrase est ainsi modifiée :
- 15 – les mots : « Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier » ;
- 16 – les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » ;
- 17 – après le mot : « observations », sont insérés les mots : « , et le transmettent au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;
- 18 – à la fin, les mots : « à l'enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;
- 19 4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un IV ainsi rédigé :
- 20 « IV. – Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur. » ;
- 21 5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- 22 « V. – Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, nonobstant le premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. » ;
- 23 6° Les trois derniers alinéas sont supprimés ;
- 24 7° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- 25 « VI. – La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. »
- 26 I bis. – (*Non modifié*) L'article L. 331-1 du code de la consommation est ainsi modifié :
- 27 1° Après le 3°, il est inséré un 4° ainsi rédigé :
- 28 « 4° Une personne, autre que le représentant de l'État dans le département, désignée parmi ses membres par la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. » ;
- 29 2° Au septième alinéa, la référence : « et 3° » est remplacée par les références : « , 3° et 4° ».
- 30 I ter. – (*Non modifié*) Après le deuxième alinéa des articles L. 332-5 et L. 332-9 du code de la consommation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

- 31 « Le montant des dettes effacées correspond à celui qui a été arrêté par la commission de surendettement lors de l'établissement de l'état du passif et, le cas échéant, par le juge lors de sa saisine ou par le mandataire qu'il a désigné en application de l'article L. 332-6. Le jugement de clôture précise le montant des dettes à effacer.
- 32 « S'agissant des dettes locatives, après vérification des créances, le juge retient le montant des sommes dues au jour de l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel. »
- 33 II. – (*Non modifié*) Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 34 1° Après le premier alinéa de l'article L. 351-2-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 35 « L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées au I de l'article L. 542-2 du même code. » ;
- 36 2° Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 sont abrogés ;
- 37 3° L'article L. 351-14 est ainsi rédigé :
- 38 « *Art. L. 351-14.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable.
- 39 « Le directeur de l'organisme payeur statue, après avis de la commission de recours amiable qui connaît des réclamations relevant de l'article L. 142-1 du code de la sécurité sociale, sur :
- 40 « 1° Les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu ;
- 41 « 2° Les contestations des décisions prises par l'organisme payeur au titre de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.
- 42 « Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative. » ;
- 43 4° L'article L. 351-12 est ainsi modifié :
- 44 a) Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 45 « Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret.
- 46 « Le bailleur auprès duquel l'aide est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.
- 47 « Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret. » ;
- 48 b) Au deuxième alinéa, la référence : « de l'alinéa précédent » est remplacée par les références : « des alinéas précédents » et les mots : « ou le bailleur » sont remplacés par les mots : « , le bailleur ou le prêteur » ;
- 49 5° L'article L. 353-15-2 est ainsi modifié :
- 50 a) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur » ;
- 51 b) Aux deuxième et troisième alinéas, les mots : « la commission mentionnée » sont remplacés par les mots : « l'organisme payeur mentionné » ;
- 52 6° À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 442-6-5, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur ».
- 53 III. – (*Non modifié*) Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- 54 1° Après l'article L. 542-2, il est inséré un article L. 542-2-1 ainsi rédigé :
- 55 « *Art. L. 542-2-1.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable. » ;
- 56 2° Après le deuxième alinéa du II de l'article L. 553-4, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 57 « Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret.
- 58 « Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.
- 59 « Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret.
- 60 « Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux troisième à cinquième alinéas du présent II s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17. » ;
- 61 3° Après l'article L. 831-2, il est inséré un article L. 831-2-1 ainsi rédigé :
- 62 « *Art. L. 831-2-1.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable. » ;
- 63 4° Après le troisième alinéa de l'article L. 835-2, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 64 « Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.
- 65 « Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.

- 66 « Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret.
- 67 « Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux quatrième à sixième alinéas du présent article s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17. » ;
- 68 5° Au dernier alinéa de l'article L. 755-21, après la référence : « L. 542-2, », est insérée la référence : « L. 542-2-1, ».
- 69 IV. – (*Non modifié*) Les deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 351-12, le sixième alinéa du II de l'article L. 553-4 et le septième alinéa de l'article L. 835-2, dans leur rédaction résultant de la présente loi, entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015 et s'appliquent aux procédures engagées par les organismes payeurs à compter de cette date.
- 70 V. – L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- 71 1° À la première phrase, la première occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « trois » et, à la fin, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « trois ans » ;
- 72 2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 73 « Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant et des délais liés aux recours engagés selon les modalités des articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. »

M. le président. L'amendement n° 77 rectifié, présenté par MM. Guerriau et Marseille, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

En cas de retard de loyer de plus de deux mois, le préavis de congé peut être exigé par le propriétaire.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 193, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 8, première phrase

1° Remplacer les mots :

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

par les mots :

le bailleur

2° Remplacer les mots :

deux mois

par les mots :

trois mois

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Par cet amendement, nous reprenons une demande des associations œuvrant dans le secteur du logement – la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale, le Conseil consultatif des

personnes accueillies ou encore la Fondation Abbé Pierre. Je me fais leur porte-parole, car ce qu'elles nous ont expliqué mérite que nous en discutions.

Pour ces associations, limiter aux seuls bailleurs personnes morales la saisine des CCAPEX, les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, n'améliorera pas la prévention des expulsions locatives dans le parc privé, là où elle est la plus lacunaire, donc la plus nécessaire.

En effet, le présent article n'impose au bailleur personne physique qu'un simple signalement des impayés aux CCAPEX et non une saisine en bonne et due forme. Pourtant, de nombreux bailleurs font jouer la clause résolutoire du bail dès la constitution d'impayés, ce qui conduit inéluctablement à la résiliation du bail.

La logique, à notre avis, doit être inversée. Le présent amendement permet ainsi d'anticiper le contentieux locatif et d'expulsion sans allonger les délais de procédure.

Plus la situation d'un ménage est examinée en amont, plus elle a de chance d'évoluer – je crois que nous sommes tous d'accord sur ce point. Ainsi, les démarches destinées au remboursement de la dette locative et celles qui sont destinées au relogement de l'occupant qui n'a plus les moyens de se maintenir dans ce logement pourront être engagées plus tôt qu'elles ne le sont aujourd'hui, au profit tant des occupants que du bailleur, qui recouvrera les montants dus et récupérera son logement dans un délai raisonnable.

Par ailleurs, le dispositif proposé dans le projet de loi vise principalement les bailleurs sociaux et remplace celui qui est prévu par les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation, abrogés par le II de l'article 10. Il est donc destiné à actualiser ces articles, qui prévoyaient une saisine obligatoire de la commission chargée de prévenir la suspension des aides au logement, trois mois avant l'assignation. Le présent article prévoit un délai de deux mois. Pour ne pas régresser, il convient de préserver ce délai de trois mois.

Tel est l'objet de cet amendement, dont l'adoption est attendue par les associations.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Je pense qu'il vaut mieux en rester au système actuel : les personnes morales saisissent, les personnes physiques signalent. Sinon, on risquerait un engorgement de la commission, avec un véritable effet pervers.

Cela étant, vous soulevez un véritable problème, et il faudra que nous en reparlions lors de la navette car, comme vous l'avez dit, la saisine est un point capital.

Sur le fond, la commission irait plutôt dans votre sens. Toutefois, pour l'instant, faute d'une évaluation préalable des conséquences d'une saisine par les personnes physiques – je crois savoir que cette question fait partie des thèmes de réflexion du groupe de travail –, elle souhaite s'en tenir au texte.

L'avis est donc défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La matière est technique, mais nous avons déjà eu des échanges sur ce point. L'important, pour nous, est que la saisine de la CCAPEX ne se substitue pas à l'assignation, donc qu'elle ne repose pas uniquement sur le bailleur privé.

La saisine est facilement mise en œuvre par des bailleurs institutionnels, mais, en raison de la complexité des dispositions en cause, il n'en va pas de même pour les personnes physiques, par exemple les bailleurs qui n'ont qu'un seul bien. Pour ceux-là, il nous semble que le dispositif de signalement, tel qu'il est prévu dans le projet de loi, est équilibré. En effet, il permet un signalement précoce auprès de la CCAPEX sans pour autant entraver la procédure si cette commission n'est pas saisie, ce que sous-tend votre proposition.

Je souhaite donc le retrait de cet amendement ; à défaut, j'y serai défavorable.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 193 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Je pense que le sujet est important – les associations demandent que l'on améliore la procédure – mais que, en effet, il est peut-être prématuré de le traiter au fond aujourd'hui. Au bénéfice de la réflexion approfondie que mènera le groupe de travail évoqué par M. le rapporteur, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 193 est retiré.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à quinze heures.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à douze heures cinquante, est reprise à quinze heures, sous la présidence de M. Jean-Pierre Bel.)

PRÉSIDENTE DE M. JEAN-PIERRE BEL

M. le président. La séance est reprise.

6

QUESTIONS CRIBLES THÉMATIQUES

POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE EUROPÉENNE

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

Je rappelle que l'auteur de la question et le ministre pour sa réponse disposent chacun de deux minutes. Une réplique d'une durée d'une minute au maximum peut être présentée soit par l'auteur de la question, soit par l'un des membres de son groupe.

La parole est à M. Jean-Pierre Vial.

M. Jean-Pierre Vial. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, lors de la conférence environnementale de septembre 2012, le chef de l'État promettait de redresser la filière photovoltaïque française et, au mois de septembre dernier, au terme du débat national sur la transition énergétique, annonçait la fin des tarifs d'achat d'électricité renouvelable.

Je souhaite vous poser deux questions, monsieur le ministre.

D'une part, malgré les crises violentes traversées par la filière solaire française, le marché mondial continue son développement et l'industrie française, qui aura perdu plus de 15 000 emplois, conserve une vraie capacité et un niveau technologique de premier plan.

Un tel enjeu exige, malgré tout, un marché national suffisant, ne serait-ce que pour atteindre l'objectif de 23 % d'énergie renouvelable – nous n'en sommes qu'à 14 % et, sur les douze derniers mois, c'est moins de la moitié des 1 000 mégawatts fixés comme objectif qui auront été raccordés –, et nécessite un cadre réglementaire clair et stabilisé.

Or jamais la filière solaire ne s'est trouvée devant une telle absence de visibilité pour les années à venir. Quels sont, monsieur le ministre, les engagements que le Gouvernement entend prendre pour sécuriser la filière industrielle solaire française ?

D'autre part, au cœur des enjeux de la transition énergétique se trouve l'équilibre électrique, défi du mix énergétique, dont l'effacement. Hier, la loi portant nouvelle organisation du marché de l'électricité, dite « loi NOME », en a fixé les principes et, aujourd'hui, la loi visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes, dite « loi Brottes », en pose les règles de mise en œuvre.

Il s'agit d'un dispositif exemplaire sur le plan écologique, économique et industriel. Si une part du gisement est attendue des particuliers, une part tout aussi importante l'est des industriels gros consommateurs, pour lesquels le gain économique peut être vital.

Ce n'est pas pour rien que l'Allemagne s'est dotée d'un fonds de 190 millions d'euros en 2013, avec une prévision de 320 millions en 2014, au profit de son industrie électro-intensive, et que la Pologne travaille actuellement à se doter d'une capacité de 1 000 mégawatts.

Mais la France, qui dispose aujourd'hui du cadre législatif nécessaire et des capacités disponibles, n'a toujours pas affiché les moyens financiers qu'elle entend mobiliser, alors qu'un grand nombre d'industries sont dans l'attente de ces financements, qui leur permettraient de surcroît d'être des acteurs puissants et utiles de la transition énergétique.

Quels engagements le Gouvernement entend-il prendre dans ce domaine en faveur de la filière industrielle française ?

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

M. Philippe Martin, ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, permettez-moi tout d'abord de dire combien je suis heureux d'être passé au crible par le Sénat pour la première fois ! *(Sourires.)*

La filière photovoltaïque française, monsieur Vial, se trouve dans une situation complexe. Elle a subi les instabilités réglementaires passées, qui ont conduit à la constitution d'une bulle spéculative – je n'aurai pas l'impudeur de vous rappeler sous quelle majorité...

Un nouveau cadre a été mis en place au début de 2013. J'ai notamment annoncé que nous travaillions sur un cahier des charges pour le lancement, au début de 2014, d'un nouvel appel pour les installations de plus de 250 kilowatts. Ces modalités de soutien se poursuivront pour maintenir le rythme de déploiement à l'échelle métropolitaine. Il faut pouvoir maintenir une cadence raisonnable afin de s'inscrire dans la durée.

À l'avenir, le soutien au photovoltaïque intégrera également les évolutions des modalités de soutien et le résultat des travaux de prospective sur ce que sera le marché photovoltaïque dans quelques années ; c'est essentiel si l'on veut faire les bons choix structurels. Il faut aussi prendre en

compte les contraintes financières, car ce sont les consommateurs, vous le savez, qui supportent le coût du déploiement des énergies renouvelables. Ensemble, nous devons donc viser à l'optimalité économique du système.

Vous mettez en avant le fait qu'en 2013 nous n'atteindrons pas les 1 000 mégawatts, et vous avez raison, mais c'est la conséquence directe de la bulle spéculative sur le photovoltaïque que j'évoquais. En effet, les projets photovoltaïques mettent en moyenne douze à dix-huit mois pour se raccorder, et jusqu'à vingt-quatre mois, en moyenne, pour les grandes installations. Ainsi, les projets raccordés au deuxième trimestre de 2013 sont entrés en file d'attente pendant le moratoire.

Les mesures d'urgence prises par le Gouvernement au début de cette année se traduiront dans les raccordements à partir de 2014. Mais, d'ores et déjà, je puis vous dire que nous constatons une certaine reprise, avec une augmentation de plus de 100 % des raccordements au troisième trimestre de 2013 par rapport aux trimestres précédents.

Concernant maintenant les dispositifs d'effacement mis en place par la France dans le cadre établi notamment par la loi Brottes, que votre groupe n'a malheureusement pas soutenue,...

M. Jean-Claude Lenoir. Loi qui a été censurée par le Conseil constitutionnel!

M. Philippe Martin, ministre. ... RTE – Réseau de transport d'électricité – travaille à la conception de nouveaux produits innovants valorisables par les industriels.

Grâce à tous ces dispositifs, les industriels deviennent de plus en plus acteurs de leur consommation. Des entreprises se spécialisent dans le domaine de l'effacement, afin de faire baisser les factures d'électricité des industriels. En 2013, ce sont plus de 1 200 mégawatts qui sont actionnables selon Energy Pool, que vous connaissez bien. Pour les industriels, cela pourra se traduire par des baisses significatives sur leurs factures.

Mon cabinet travaille en lien étroit avec les « effaceurs » pour veiller à ce que les textes réglementaires permettent le développement effectif de l'effacement, car, entre l'effacement et la production, je préfère bien sûr l'effacement, surtout si c'est moins cher!

M. le président. Monsieur le ministre, je vous rappelle que vous disposez de deux minutes pour répondre. C'était votre première question crible et il vous sera beaucoup pardonné, mais je serai vigilant pour les suivantes! (*Sourires.*)

La parole est à M. Jean-Pierre Vial, pour la réplique.

M. Jean-Pierre Vial. Monsieur le ministre, j'ai bien entendu votre réponse à la première question, ainsi que le rappel de vos engagements sur les objectifs qui ont été fixés.

Je me permettrai d'évoquer la situation de l'entreprise Bosch à Vénissieux, une référence qui sera un bon test pour la filière photovoltaïque, même si je sais que nombre d'opérateurs et de grands cabinets manifestent une position très réservée à son égard.

J'ai noté votre intérêt pour l'effacement, qui faisait l'objet de ma seconde question. À cet égard, je citerai la reprise, cet été, du groupe aluminium Rio Tinto à Saint-Jean-de-Maurienne par le groupe allemand Trimet, dont le modèle a montré la pertinence d'une bonne utilisation de l'énergie, et notamment de l'effacement.

M. le président. La parole est à M. Aymeri de Montesquiou.

M. Aymeri de Montesquiou. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, en décembre 2008, un accord était ratifié par les membres de l'Union européenne permettant la réalisation de l'objectif des « 3x20 » à l'horizon 2020, c'est-à-dire la réduction de 20 % des émissions de CO₂, l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique européen d'au moins 20 % et l'accroissement de l'efficacité énergétique de 20 %. La tâche était ardue, car chaque pays poursuivait une politique énergétique différente.

Cinq ans plus tard, qu'en est-il de cette convergence? Certes, les réseaux sont plus à même aujourd'hui de mutualiser l'électricité dans l'Union européenne. Cependant, si l'on constate des progrès réalisés en matière d'économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables, on relève une divergence profonde entre les politiques énergétiques.

Le renoncement de l'Allemagne au nucléaire conduit ce pays à augmenter très fortement sa consommation de charbon et de lignite; les conséquences en sont désastreuses pour l'environnement.

L'Italie et l'Espagne refusent, elles aussi, l'énergie nucléaire.

La France annonce vouloir baisser la part du nucléaire dans son bouquet énergétique, mais cherche à prolonger la vie de ses centrales de dix ans – décision qui nous interdit de ramener à 50 %, d'ici à 2020, la part du nucléaire dans la production d'électricité.

De leur côté, la Grande-Bretagne et la Finlande développent le nucléaire grâce à des entreprises françaises...

On le voit, les politiques énergétiques des membres de l'Union européenne sont totalement divergentes. Elles s'accordent néanmoins sur l'importance du développement des énergies renouvelables.

Quelles actions comptez-vous mettre en œuvre, monsieur le ministre, pour faire converger ces politiques nationales afin de respecter l'accord de 2008?

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

M. Philippe Martin, ministre. Monsieur de Montesquiou, votre question souligne à juste titre l'importance du « paquet énergie-climat » adopté en 2008.

Je voudrais toutefois rappeler que la France, vous ne me contredirez certainement pas sur ce point, a toujours été et reste attachée au respect de la souveraineté des États: chacun doit pouvoir réaliser en toute autonomie ses choix énergétiques, en particulier son mix énergétique. C'est important pour des raisons de principe, mais aussi pour des raisons historiques et géographiques. Chaque État a son histoire énergétique et son héritage: ils doivent être pris en compte et respectés.

Notre pleine adhésion au cadre européen ne peut et ne doit pas signifier l'abandon de notre souveraineté énergétique. C'est la raison pour laquelle aussi je recommanderais une certaine réserve lorsqu'il s'agit de juger les choix des autres pays.

Le précédent gouvernement avait beaucoup critiqué le choix de l'Allemagne de sortir du nucléaire. Nous avons, quant à nous, fait le choix d'un rééquilibrage de notre mix énergétique.

Vous avez raison, monsieur le sénateur, des divergences existent et elles perdureront, même si le Président de la République a tenu à inscrire à l'ordre du jour du Conseil européen qui se tiendra au mois de mars la question de l'Europe de l'énergie, qui manque cruellement à l'ensemble européen.

À cet égard, la politique européenne de l'énergie a offert un cadre stimulant, qui a permis, par exemple, d'augmenter de cinq points la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique en six ans, part qui atteignait ainsi 13 % en 2011. C'est un gage de crédibilité sur le plan de notre diplomatie environnementale, mais aussi et surtout un cadre favorable, qu'il faudra renouveler au-delà de 2020, pour la croissance nécessaire d'une nouvelle économie verte.

J'ai gagné trente secondes, monsieur le président !
(*Sourires.*)

M. le président. Nous sommes donc quittes, monsieur le ministre. (*Nouveaux sourires.*)

La parole est à M. Aymeri de Montesquiou, pour la réplique.

M. Aymeri de Montesquiou. Je suis heureux de constater, monsieur le ministre, cher compatriote, que nous avons quelques convergences.

M. Jean-Claude Lenoir. Vive le Gers !

M. Aymeri de Montesquiou. Votre tâche est ardue. Il est vrai qu'il n'existe pas de convergence originelle et que, à partir de choix nationaux très différents, on ne peut avoir une politique d'approvisionnement commune. C'est, me semble-t-il, un point stratégique très important.

La Commission a privilégié de longue date le démantèlement des grands groupes, ce qui les fragilise. Approuvez-vous cette politique de la Commission ? Pourriez-vous nous indiquer une voie susceptible de faire converger ces politiques ? Je sais que le principe de subsidiarité s'applique et que chacun mène sa politique nationale, mais cela fragilise l'entité européenne. Il faut prendre une décision et je me réjouis que le Président Hollande ait inscrit l'énergie à l'ordre du jour du prochain Conseil européen.

M. le président. Nous allons mettre un terme à cet échange entre Gascons pour donner la parole à M. Michel Teston. (*Sourires.*)

M. Michel Teston. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le développement des énergies renouvelables favorise la création de petites unités de production d'énergie. C'est une chance pour le développement économique des territoires ruraux, mais aussi pour les collectivités territoriales, de plus en plus impliquées en matière de politique énergétique.

Nos concitoyens consomment ainsi l'énergie produite par ces petites unités de production – et plus seulement par les grandes –, ce qui contribue au maintien, voire au développement de l'emploi local.

Il est donc essentiel que notre nation et l'Union européenne continuent à soutenir l'investissement dans les énergies renouvelables, mais que soit aussi reconnu le rôle essentiel des collectivités locales dans la réussite de la transition énergétique et dans le pilotage de la stratégie énergétique d'un territoire.

Or de grands énergéticiens européens plaident pour un changement de politique européenne en demandant le développement de centrales à gaz et la fin des subventions

à certaines énergies renouvelables. En outre, des États membres se sont lancés dans l'exploitation de grandes infrastructures d'énergies carbonées.

Dans ce contexte, il est à craindre que la politique énergétique européenne ne soit réorientée dans un sens moins favorable à un mix énergétique équilibré.

Monsieur le ministre, mes deux questions seront simples : existe-il un risque de réorientation de la politique énergétique européenne ? Par ailleurs, pourriez-vous nous préciser quelle est votre appréciation de l'impact réel de la déclaration de ces grands énergéticiens sur les ministres de l'écologie, du développement durable et de l'industrie des autres États membres ?

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

M. Philippe Martin, ministre. Monsieur Teston, vous rappelez, à juste titre, combien il est important de rester ambitieux en matière de développement des énergies renouvelables tant au niveau français qu'au niveau européen. Je vous confirme que, pour le Gouvernement, la transition énergétique se fera avec les énergies renouvelables.

L'objectif fixé par le Président de la République d'un rééquilibrage de notre mix énergétique de 75 % à 50 % d'électricité d'origine nucléaire à l'horizon de 2025 doit être réalisé avec le déploiement d'énergies renouvelables décarbonées et créatrices d'emploi.

Je partage certaines des solutions proposées, auxquelles le Gouvernement a d'ailleurs déjà commencé à travailler. Je pense à la nécessité de relever le prix du carbone afin de restaurer la rentabilité des projets industriels à faible émission de carbone – c'est la réforme en cours dite du *backloading*, à laquelle la Chancelière Angela Merkel a officiellement apporté son soutien cette semaine, ce dont je me réjouis.

Je pense encore à la nécessité de mettre en place des mécanismes de gestion des phénomènes d'intermittence et de pointe, dans le respect des règles de marché, ainsi que d'accompagner les objectifs de réduction des gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables. Je pense également à un non moins nécessaire programme d'adaptation progressive et d'harmonisation européenne des politiques de soutien aux énergies renouvelables prenant en compte la maturité respective de chaque énergie.

Vous avez donc raison, monsieur le sénateur, d'insister sur la nécessité d'amplifier nos efforts pour le développement des énergies renouvelables afin de placer la France sur la voie de l'excellence environnementale.

M. Jean-François Husson. Oh là !

Mme Sophie Primas. La voie de l'excellence ?...

M. Philippe Martin, ministre. Ce sont bien nos territoires qui sont en première ligne, et l'Europe est notre meilleure alliée.

C'est pourquoi je plaiderai pour une ambition renforcée en matière de politique européenne de l'énergie. Ce débat devrait trouver son aboutissement lors du Conseil européen de mars 2014, puisque le sujet a été inscrit à l'ordre du jour, sur l'initiative de François Hollande.

Vous pouvez compter sur le Président de la République ainsi que sur l'ensemble du Gouvernement pour soutenir les idées que vous avez développées dans votre question, monsieur le sénateur.

M. Ronan Dantec. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Michel Teston, pour la réplique.

M. Michel Teston. Je vous remercie, monsieur le ministre, de votre réponse.

La consommation mondiale d'énergie va vraisemblablement augmenter très fortement au cours des prochaines années. Afin de relever ce défi, le recours aux énergies renouvelables apparaît incontestablement comme une solution adaptée.

J'approuve donc votre volonté, monsieur le ministre, de ne pas réorienter la politique énergétique européenne, comme le réclament un certain nombre de grands énergéticiens européens.

Toutefois, il conviendra d'être à la fois vigilant et actif ; je suis intimement convaincu que vous le serez !

M. le président. La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, en janvier 2013, nous avons déjà souhaité mettre en débat l'avenir des concessions des grands barrages et des installations hydroélectriques, qui appartiennent au patrimoine énergétique français et dont l'aspect stratégique est essentiel du point de vue tant industriel et agricole que social et environnemental, sans oublier l'aménagement du territoire. Le Gouvernement avait alors souhaité attendre les conclusions du rapport de la députée Marie-Noëlle Battistel.

Toutefois, au début du mois de septembre, et sans attendre la présentation de ce rapport, vous avez souhaité, monsieur le ministre, avec vos collègues de l'économie, des finances et du budget, que soit enclenchée la procédure d'appel d'offres, jugeant que cette dernière constituait « la solution juridique la plus robuste pour optimiser le patrimoine national de l'hydroélectricité ».

Or Mme Battistel explique dans son rapport que cette procédure « présente un danger pour la sûreté des usagers et la sécurité d'approvisionnement », qu'elle va entraîner « une hausse mécanique du prix de l'électricité », qu'elle n'offre pas les garanties suffisantes « aux acteurs locaux pour les différents usages de l'eau » et qu'elle va inévitablement entraîner « des destructions d'emplois ».

Le président Hollande dit vouloir relancer la communauté européenne de l'énergie afin de « coordonner tous les efforts pour les énergies renouvelables », ce que nous saluons. Or, nous le savons, la production hydraulique est la forme d'énergie la plus flexible et l'une des moins polluantes. Un barrage peut, en quelques minutes, passer d'une production nulle à sa pleine puissance.

L'hydroélectricité est un outil central de l'équilibre du réseau électrique et, à ce titre, les stations de transfert d'énergie par pompage doivent être développées. En effet, dans le cadre du développement des énergies renouvelables, forcément intermittentes, ce type d'ouvrage est le seul qui permette le stockage de l'énergie, qui plus est produite pendant les heures creuses.

Comment, monsieur le ministre, pouvez-vous concilier l'inconciliable, à savoir d'un côté la mise en concurrence et donc la privatisation de la production énergétique hydraulique de la France et, de l'autre, le projet d'une communauté

européenne qui garantisse notre indépendance énergétique et le droit d'accès à l'énergie pour tous les citoyens à un tarif abordable ?

Comment enfin pouvez-vous dire que l'emploi est la priorité du Gouvernement, alors que vous mettez en danger des centaines d'emplois dans de très nombreuses vallées de montagne par la mise en concurrence des concessions hydrauliques ?

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

M. Philippe Martin, ministre. Madame la sénatrice, l'hydroélectricité est une énergie décentralisée qui s'inscrit dans la volonté de développer massivement les énergies renouvelables qui ancrées dans les territoires, génèrent, comme vous l'avez dit, des emplois non délocalisables.

Il s'agit également d'un patrimoine national auquel les élus de montagne sont très attachés et à l'égard duquel le Gouvernement a un devoir de préservation et de bonne gestion.

Nous devons assurer le renouvellement des concessions qui sont échues ou qui arriveront à échéance dans les prochaines années. C'est une obligation qui nous est faite par la loi.

Si la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a confié à Mme Battistel et à M. Straumann la mission d'explorer les différents scénarios possibles, c'est afin d'éclairer le Gouvernement dans ses choix.

Le renouvellement des concessions s'effectuera évidemment dans le respect du droit. C'est ce que le Gouvernement a voulu réaffirmer dans sa réponse à un référé que lui avait transmis la Cour des comptes, selon un calendrier contraint.

Mais répondre à la Cour des comptes n'est pas affirmer une politique. L'affirmation de la politique viendra après le débat que nous allons poursuivre avec Mme Battistel, avec M. Straumann, avec les sénateurs, aussi, au sujet de cet héritage.

Je le dis ici, ce qu'il nous faut aujourd'hui, c'est une politique de l'hydroélectricité en France. Lors de son élaboration, nous devons être vigilants sur plusieurs points.

Ainsi, nous devons veiller aux industries électro-intensives ; donner une place nouvelle et importante aux collectivités territoriales ; prendre en compte les conséquences de la mise en concurrence sur les personnels ; porter une attention particulière à la continuité écologique et à la performance environnementale dans la gestion des barrages.

Je n'oublie pas enfin la dimension des différents usages de l'eau. Je tiens à vous rassurer sur ce point, madame la sénatrice, le Gouvernement prendra en compte les résultats de l'expertise diligentée par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, ainsi que l'avis des sénateurs.

Je suis ouvert à l'idée que nous puissions y travailler ensemble avant de prendre des décisions définitives.

M. le président. La parole est à Mme Annie David, pour la réplique.

Mme Annie David. Monsieur le ministre, votre réponse apaise une partie de nos craintes, et je vous en remercie. J'ai bien entendu que vous aviez l'intention de lancer cette discussion en vous appuyant sur le rapport de Mme Battistel et en dialoguant avec les sénateurs, ce dont nous nous réjouissons.

Mme Battistel propose des pistes alternatives à la simple mise en concurrence qui méritent incontestablement d'être prises en considération, car elles prennent en compte la participation des salariés du secteur.

Je vous ai bien entendu cet après-midi, monsieur le ministre, mais je vous ai aussi entendu à Cauterets, lors du congrès des élus de la montagne. Éluée iséroise, je connais bien ces problématiques de l'hydroélectricité.

Vous dites vouloir soutenir ce secteur, ainsi que les industriels électro-intensifs. Vous dites également que la politique énergétique doit être refondée en direction des usagers à travers un service public de l'énergie dans lequel les collectivités doivent prendre toute leur place.

Il s'agit d'une très bonne proposition, monsieur le ministre; il vous revient donc de ne pas céder à l'Europe quant à la libéralisation de ce secteur et, surtout, de tenir bon sur le maintien des tarifs réglementés! (*Bravo! et applaudissements sur les travées du groupe CRC.*)

M. le président. La parole est à M. Ronan Dantec.

M. Ronan Dantec. Monsieur le ministre, dans un projet de communication dont nous avons eu quelques échos et intitulé « Achever le marché intérieur de l'électricité et tirer le meilleur parti de l'intervention publique », la Commission européenne fait notamment part de son inquiétude concernant la création de vingt-huit « marchés de capacités nationaux ».

Elle indique que ces marchés, qui visent à assurer le maintien d'une capacité de production électrique suffisante pour faire face aux pointes de consommation, doivent être considérés par les États membres comme un dernier recours, les invitant plutôt à renforcer les interconnexions aux frontières et à coopérer entre eux régionalement pour étudier la possibilité de mettre en œuvre des mécanismes transfrontaliers.

Conformément à la loi NOME, le réseau de transport d'électricité, RTE, et la commission de régulation de l'énergie, la CRE, travaillent actuellement à la définition des règles du marché de capacité français, qui devrait être opérationnel en 2015-2016.

Monsieur le ministre, ma question est donc très simple: comment construit-on le marché de capacité européen à partir de là? Comment crée-t-on de la cohérence entre démarche nationale et inquiétude européenne?

Vous avez déclaré mardi, lors d'un colloque de l'Union française de l'électricité, qu'un important travail était en cours avec l'Allemagne pour l'élargissement du système de capacité français. Pouvez-vous nous garantir que le calendrier choisi en France est compatible avec un futur mécanisme européen ou, *a minima*, avec un mécanisme commun aux pays interconnectés avec la France, c'est-à-dire pas uniquement l'Allemagne, mais aussi le Benelux, la Suisse ou l'Espagne?

Le rapport de la CRE, paru en juillet, montre que les couplages de marchés entre la France, le Benelux et l'Allemagne ont déjà permis, depuis la fin de l'année 2010, d'économiser environ 50 millions d'euros par an en coûts d'approvisionnement.

De plus, on entend régulièrement dire que la mise en place d'un mécanisme de capacité européen unique, qui se déclinerait ensuite aux échelons nationaux, réduirait de moitié l'investissement nécessaire en capacité.

Outre sa contribution à la sécurité d'approvisionnement et à la baisse du prix de gros, un mécanisme européen, lié au renforcement des interconnexions, constituerait également une mesure majeure de l'accompagnement du développement des énergies renouvelables en Europe.

Nous vous remercions donc, monsieur le ministre, de nous confirmer que les décisions prises en France s'inscriront bien dans la définition de cet outil stratégique de la future communauté européenne de l'énergie. (*Très bien! et applaudissements sur les travées du groupe écologiste.*)

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

M. Philippe Martin, ministre. Monsieur Dantec, le mécanisme de capacité français est un dispositif innovant conçu pour inciter au développement de nouvelles capacités de production ou d'effacement lorsque la sécurité de l'approvisionnement est menacée.

Ce mécanisme est également neutre technologiquement et permet de ne pas créer de distorsions sur le marché de l'énergie. Le dispositif français incite en particulier au développement des capacités d'effacement en leur ouvrant les mêmes droits qu'aux capacités de production. Ce dispositif sera mis en œuvre à compter de 2016.

Selon les grands principes du mécanisme de capacité défini par le décret du 14 décembre 2012, une consultation sur les règles précises est actuellement menée par RTE et implique l'ensemble des acteurs du marché de l'électricité.

Dans le même temps, la France participe activement aux réflexions européennes, que vous évoquiez, sur l'articulation des différents mécanismes en Europe. De ce point de vue, la publication dans les prochaines semaines, par la Commission européenne, de lignes directrices est une initiative bienvenue que la France suivra avec attention.

Ce dispositif innovant ne s'appuie sur aucune aide d'État, car la valeur de la capacité est révélée par un mécanisme de marché.

Le 14 octobre 2013, la Commission européenne a adopté une liste de 248 projets clés dans le domaine des infrastructures énergétiques. La France est concernée par neuf projets dans le secteur du gaz et par six projets dans le secteur de l'électricité.

Le développement des interconnexions est une condition indispensable à l'établissement d'un marché intérieur de l'électricité et du gaz. Ces interconnexions permettront d'assurer une meilleure convergence des prix, une meilleure sécurité d'approvisionnement, une bonne insertion des énergies renouvelables. Les grandes règles régissant se trouvent dans les codes de réseau, éléments clés de la construction de marchés intérieurs européens de l'électricité et du gaz.

M. le président. La parole est à M. Ronan Dantec, pour la réplique.

M. Ronan Dantec. Je tiens d'abord à remercier M. le ministre d'avoir insisté sur la question de l'effacement, que j'avais peu évoquée dans les deux minutes imparties!

Il s'agit en effet d'une question centrale. On insiste beaucoup trop sur la nécessité de produire davantage. Or, disposer de mécanismes d'effacement efficaces constituera, demain, l'une des réponses majeures du marché intégré européen à tous ceux qui continuent d'agiter le spectre du black-out.

Je voudrais, pour conclure, et peut-être en écho à ce qu'a dit Michel Teston, insister sur le fait que les grands industriels européens de l'énergie qui ont publié cette tribune ne s'attaquent pas aux énergies renouvelables. Ils évoquent la désorganisation à l'échelle européenne du marché de l'énergie et insistent, comme nous, sur deux points essentiels : le relèvement du prix de la tonne de CO₂ – question centrale –, et l'instauration d'un mécanisme de marché européen de capacité, les deux conditions, demain, d'un développement rationnel et rapide des énergies renouvelables. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste.*)

M. le président. La parole est à M. Raymond Vall.

M. Raymond Vall. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le groupe du RDSE est, comme vous le savez, très attentif aux questions énergétiques. Notre position est connue : l'indépendance énergétique de la France et, plus largement, celle de l'Union européenne, est un objectif essentiel auquel nous devons accorder une attention prioritaire.

Or l'Europe est en situation de forte dépendance, avec une facture annuelle d'environ 350 milliards d'euros appelée à s'accroître inéluctablement.

Il est donc impératif d'engager nos pays dans l'élaboration d'un scénario énergétique ambitieux, efficace et solidaire pour pouvoir diversifier nos sources d'énergie et garantir notre approvisionnement, tout en tenant compte, entre autres, des particularités géographiques ou climatiques de chaque pays.

Cela signifie en particulier que nous devons promouvoir nos filières d'excellence, qu'il s'agisse du nucléaire ou des énergies renouvelables, et favoriser plus que jamais auparavant la sobriété énergétique et l'efficacité dans tous les secteurs d'activité gros consommateurs, tels que le bâtiment et les transports.

Toutefois, face à ces objectifs, nous observons des stratégies très individuelles, voire anarchiques : l'Allemagne, par exemple, en se désengageant du nucléaire met à mal notre filière gaz. En effet, nous ne supportons pas la comparaison des prix : le gaz français est trois fois plus cher que le gaz américain et deux fois plus que le gaz allemand. Ce déséquilibre, certes respectueux de l'indépendance de notre voisin, a un impact sur notre propre pays.

Aujourd'hui, nos industriels attendent la mise en œuvre d'une politique clarifiée, simplifiée, afin de nous permettre de nous engager sur la voie de la création d'emplois. Ce secteur représente un vivier d'environ 500 000 emplois en Europe.

Nous n'avons pas à rougir des comparaisons : je rappelle que nos émissions de CO₂ par habitant sont très sensiblement inférieures à celles de l'Allemagne : 5,6 tonnes par habitant contre 9,1 tonnes, en 2011.

Monsieur le ministre, nous attendons de savoir quelle politique le Gouvernement compte engager pour arriver à cette harmonisation au niveau européen qui nous paraît indispensable. (*Applaudissements sur les travées du RDSE et du groupe socialiste.*)

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

M. Philippe Martin, ministre. Monsieur Vall – j'aurai décidément rencontré tous mes amis gascons, cet après-midi (*Sourires.*) –,...

M. Jean-Claude Lenoir. Vive le Gers!

M. Philippe Martin, ministre. ... j'ai dit ce que je pensais des divergences observées sur le marché européen de l'énergie. Elles sont l'héritage de l'histoire qu'il nous faut mieux appréhender afin de réussir ensemble à lutter efficacement contre le changement, le dérèglement climatique et prendre le tournant de l'économie verte.

Votre question me donne l'occasion de préciser ce que sont nos efforts dans le domaine des énergies renouvelables au plan européen.

Je partage votre avis : les investissements réalisés par nos entreprises dans ce domaine doivent continuer d'être soutenus. La Commission européenne a soumis, au printemps dernier, un Livre blanc sur le futur paquet énergie-climat. En réponse, le Gouvernement a indiqué qu'il était favorable à la définition d'un objectif de réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030, et, dans un second temps, à la définition d'un objectif ENR et d'un objectif d'économie d'énergie.

Le calendrier jusqu'à l'adoption de ce futur paquet énergie-climat est désormais fixé. Ainsi, lors du dernier Conseil européen consacré à l'énergie, le 22 mai 2013, les chefs d'État et de gouvernement ont décidé de se donner rendez-vous en mars 2014 pour examiner la question du futur « paquet ». Cette date sera donc importante.

Il y aura des divergences, je ne vous le cacherai pas. Nos amis britanniques ne sont pas favorables à un objectif sur les ENR, par exemple. Nous avons aussi des discussions intéressantes avec nos partenaires polonais et le groupe de pays dit « de Visegrád », qui sont très réservés sur l'opportunité d'adopter rapidement un objectif de réduction de gaz à effet de serre pour 2030. Or, comme vous le soulignez, nos entreprises ont besoin de visibilité, et l'Europe ne peut pas attendre pour fixer un cap ambitieux.

Au-delà, je vous rappelle que la conférence pour le climat se tiendra à Paris, à la fin de 2015.

La France et l'Europe doivent être exemplaires si elles veulent obtenir un accord universel et contraignant, ce qui, pour ne pas voir augmenter la température de deux degrés à la fin de ce siècle, est l'objectif à atteindre.

C'est l'engagement de la France, c'est l'engagement de l'Europe ; c'est aussi le mien ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*)

M. le président. La parole est à M. Raymond Vall, pour la réplique.

M. Raymond Vall. Monsieur le ministre, je vous remercie de votre réponse. Nous constatons tous votre forte motivation. Votre tâche, je le sais, n'est pas facile, et nous serons là pour vous soutenir.

Simplement, je ne peux pas m'empêcher de relever certaines aberrations économiques. Aujourd'hui, l'électricité est sans doute le seul produit dont le prix peut être négatif ! Face à une telle situation, nous nous devons de trouver des parades. L'argent public de chaque pays est engagé à perte, ce qui défie la logique dans les moments que nous traversons.

De toute façon, il n'y a plus aucune raison de ne pas revoir la garantie de prix d'achat. L'été dernier, par exemple, l'Allemagne a produit plus de la moitié de ses besoins en électricité à partir de sources d'énergies renouvelables. Il faut absolument faire quelque chose, et je vous remercie de rester motivé !

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir. (*Ah! sur les travées de l'UMP.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Monsieur le ministre, pour accéder au pouvoir, François Hollande a fait un cadeau très coûteux aux écologistes : il a indiqué qu'il allait fermer la centrale nucléaire de Fessenheim. (*Marques d'approbation sur les travées de l'UMP. – Protestations sur les travées du groupe écologiste.*)

Vous-même, à peine nommé ministre, avez fait une déclaration retentissante dans le *Journal du dimanche* du 21 juillet dernier : « Je fermerai Fessenheim d'ici au 31 décembre 2016. »

Monsieur le ministre, cette décision est absurde.

Absurde, d'abord, parce que Fessenheim produit beaucoup d'électricité : 88 % des besoins de l'Alsace, 3 % des besoins de la France.

Absurde, ensuite, parce que Fessenheim rapporte entre 400 millions et 500 millions d'euros de recettes à EDF, fait travailler 800 salariés directement et un peu plus de 1 000 indirectement.

J'ajoute que, pour mener à bien cette entreprise, il faudrait que soient remplies au moins deux conditions, ce qui n'est pas le cas.

D'une part, ce n'est pas le Gouvernement qui pilote la centrale de Fessenheim, ni elle ni une autre, d'ailleurs. Une centrale nucléaire, monsieur le ministre, est pilotée par un exploitant sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire, l'ASN. Or, il y a peu de temps, l'ASN a autorisé EDF à poursuivre l'exploitation de Fessenheim pendant dix ans, sous réserve d'un certain nombre de travaux, qui sont, pour l'essentiel, achevés ou qui le seront d'ici à la fin du mois de décembre.

D'autre part, Fessenheim n'est la propriété d'EDF qu'aux deux tiers. Le dernier tiers est partagé entre l'allemand EnBW, et un consortium suisse.

M. Alain Gournac. Oui !

M. Philippe Bas. Exactement !

M. Jean-Claude Lenoir. Dès lors, la fermeture de Fessenheim expose dangereusement la France.

Premièrement, nous allons manquer d'électricité. (*Protestations sur les travées du groupe écologiste.*)

M. Ronan Dantec. Mais non !

M. Jean-Vincent Placé. Non !

M. Jean-Claude Lenoir. Deuxièmement, nous allons devoir verser des dédommagements à ceux qui sont propriétaires, avec EDF, de la centrale.

Troisièmement, vous contrenez à la décision de l'Autorité de sûreté nucléaire.

Quatrièmement, rien dans la loi ne permet à un gouvernement de se substituer à ceux qui gèrent une centrale nucléaire.

Alors, monsieur le ministre, merci de répondre à ces questions importantes ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UDI-UC.*)

M. Alain Gournac. Très bien !

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

M. Philippe Martin, ministre. Monsieur Lenoir, le Président de la République et le Premier ministre ont défini une méthode et des objectifs.

La méthode, c'est la diversification de notre mix énergétique. Les objectifs, ce sont la réduction de la part du nucléaire à 50 %, la réduction de 50 % de notre consommation finale d'énergie à l'horizon de 2050, la réduction de 30 % de notre consommation d'énergies fossiles, et 23 % d'énergie d'origine renouvelable en 2020.

Monsieur le sénateur, les décisions à venir sur la gestion du parc nucléaire de la France devront être compatibles avec cette méthode et ces objectifs.

Pour l'ensemble du parc nucléaire, les décisions devront être prises sous réserve, bien sûr, de l'avis de l'Autorité de sûreté nucléaire. Mais, monsieur Lenoir, et c'est ce qui nous différencie, vous, vous n'aimez pas que l'État soit stratège, et vous préférez vous en remettre à EDF et à une autorité de sûreté ! (*Protestations sur les travées de l'UMP.*)

M. Jean-Claude Lenoir. L'État est le principal actionnaire d'EDF !

M. Philippe Martin, ministre. Nous, nous voulons redonner à l'État le rôle qui doit être le sien !

L'Autorité de sûreté nucléaire, c'est vrai, peut donner son avis pour des raisons de sûreté. EDF peut donner son avis pour des raisons économiques. L'État, lui, doit être le garant de la stratégie énergétique.

M. Jean-Vincent Placé. Voilà !

M. Philippe Martin, ministre. C'est la raison pour laquelle, monsieur Lenoir, je vous confirme que la loi sur la transition énergétique verra le retour de l'État stratège. (*Mme Sophie Primas s'esclaffe.*)

M. Jean-François Husson. Et quel stratège !...

M. Alain Gournac. En effet !

M. Philippe Martin, ministre. Que vous le vouliez ou non, monsieur le sénateur, la fermeture de Fessenheim sera bien effective à la fin de l'année 2016 ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*)

M. Alain Gournac. Bien sûr que non !

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour la réplique.

M. Jean-Claude Lenoir. Monsieur le ministre, je vous donne rendez-vous à la fin de l'année 2016 : vous n'aurez pas fermé la centrale de Fessenheim ! Vous pouvez éventuellement l'arrêter en ne la nourrissant pas en combustible. Je vous rappelle néanmoins que les règles de la sûreté nucléaire interdisent à l'exploitant de conserver plus de deux ans une centrale qui ne fonctionnerait pas. Au-delà, il faudrait se soumettre aux prescriptions très précises de la loi, qui confie à l'ASN le soin non pas de donner des avis, mais de prendre des décisions.

Et, puisque l'on parle de la politique européenne de l'énergie et que votre référence est visiblement l'Allemagne, permettez-moi de vous rappeler que notre voisin allemand est en train d'augmenter sa production d'électricité à partir de charbon et de lignite en provenance des États-Unis !

Actuellement, le problème de l'émission de CO₂ et de gaz à effet de serre ne se pose pas en France, grâce au nucléaire ; en revanche, il se pose bien en Allemagne !

Alors, monsieur le ministre, mettez toute la fougue dont je vous sais capable pour convaincre les Allemands d'arrêter de produire de l'électricité à partir du charbon! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UDI-UC.*)

M. le président. La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Monsieur le ministre, il est important que l'Union européenne puisse enfin apparaître comme le moteur de projets positifs pour ses citoyens et non pas simplement comme un producteur de normes, affecté qui plus est d'un « trouble obsessionnel de la concurrence », comme le dirait Daniel Raoul. (*Sourires.*)

La communauté européenne de l'énergie que veut mettre en place le Président de la République doit donc favoriser l'identification des sujets sur lesquels l'apport de l'Europe sera visible de tous.

Deux principes s'imposent à cet égard : soutenir la maîtrise des coûts pour les citoyens, qui consacrent une part croissante de leur budget à la consommation d'énergie ; privilégier des activités d'avenir créatrices d'emplois.

Les choix faits par chaque pays paraissent difficiles à concilier en ce qui concerne les énergies fossiles, mais il est un domaine où un terrain d'entente peut être trouvé pour une action commune : le développement des énergies renouvelables.

Or la Commission européenne a, semble-t-il, travaillé sur une révision des règles encadrant les aides publiques au secteur énergétique. Quelle position la France va-t-elle retenir pour la définition d'un nouveau cadre européen des énergies renouvelables ? En particulier, envisage-t-on de renoncer au principe du tarif d'achat, pour retenir uniquement la procédure des appels d'offres ?

On le sait bien, le mécanisme du tarif d'achat est plus difficile à piloter pour les pouvoirs publics. De plus, son coût a, dans le passé, connu des dérives.

J'attire toutefois votre attention sur les conséquences qu'un tel choix pourrait avoir sur l'organisation du secteur, notamment en matière d'emploi et de territorialisation, les appels d'offres favorisant en général les grandes entreprises. Il ne faudrait pas mettre en difficulté les petites unités locales de production d'énergies renouvelables, car elles seront essentielles au développement de l'autoconsommation et de l'autonomie énergétique des territoires. (*Bravo ! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

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

M. Philippe Martin, ministre. Monsieur le sénateur, la diversification de notre mix électrique est un enjeu d'indépendance énergétique pour la France, et le développement des ENR est un levier pour créer des emplois dans nos territoires. Tel est le sens de la déclaration du Président de la République lors de la deuxième conférence environnementale.

C'est enfin l'un des moyens qui nous permettront de mettre tous les atouts de notre côté pour atteindre les objectifs climatiques ambitieux fixés par le chef de l'État.

Les énergies renouvelables électriques sont aujourd'hui sous le feu des projecteurs européens. Je souscris en partie au diagnostic fait par certains énergéticiens, selon lequel les dispositifs d'aide aux ENR ne sont plus adaptés et doivent évoluer. Méfions-nous, toutefois, des idées reçues et des conclusions hâtives. C'est en ce sens, vous l'avez rappelé, que j'ai décidé le lancement d'un travail d'analyse des

problèmes actuels et des solutions possibles. En tout état de cause, quelle que soit l'évolution, elle sera progressive et non rétroactive.

Le Président de la République l'a clairement indiqué lors de la deuxième conférence : il nous faut mettre en place un cadre réglementaire stable, un cadre fiscal clair, des mécanismes de soutien vertueux, et faire baisser les coûts de production.

Aujourd'hui, le vrai problème, pour les énergies renouvelables, tient à l'absence de lien entre leur production et les contraintes du réseau électrique, qui requiert, à chaque instant, une égalité entre production et consommation.

Je l'ai déjà dit, à ce jour, rien n'est arrêté. Pour encourager le développement de notre bouquet d'énergies renouvelables, la meilleure solution réside sans doute dans une pluralité des systèmes de soutien, adaptés à chaque filière.

Comme vous, monsieur le sénateur, je ne souhaite pas voir les petits acteurs disparaître, car les énergies renouvelables ont une dimension locale très importante, dimension qui sera, bien évidemment, prise en compte dans la réflexion à venir.

La démarche engagée est nécessaire pour garantir la durabilité et l'optimalité du développement des ENR.

Nous aurons l'occasion d'en débattre lors de la discussion du projet de loi sur la transition énergétique, donc dès l'année prochaine : je vous donne rendez-vous !

M. le président. La parole est à M. Roland Courteau, pour la réplique.

M. Roland Courteau. Je vous remercie de votre réponse, monsieur le ministre. Soyez toutefois vigilant au maintien et au développement des petites unités locales de production.

J'aimerais faire deux remarques, pour finir.

La transition énergétique de l'Europe devra se faire grâce à un bouquet énergétique varié, bien sûr, mais aussi en articulant les différentes échelles locale, nationale et européenne.

Pour ce qui concerne les politiques de soutien aux énergies renouvelables, elles devront aussi comporter un volet consacré aux réseaux. Comme l'a proposé la Commission européenne, il faudra mieux relier les différents pays, afin d'amener l'électricité produite là où elle peut être consommée.

La coopération entre les opérateurs de réseaux de chaque pays sera donc essentielle afin d'éviter la construction en trop grand nombre de centrales qui ne fonctionneraient que quelques heures par an !

M. le président. La parole est à M. Jean-François Husson.

M. Jean-François Husson. L'énergie est l'un des sujets fondateurs de l'Union européenne. La Communauté européenne du charbon et de l'acier et la Communauté européenne de l'énergie atomique répondaient alors à cette belle ambition de Jean Monnet pour construire l'Europe : « mettre les moyens de la guerre au service de la paix. »

L'énergie est aujourd'hui encore un enjeu majeur du dessein européen : dépendance énergétique, échanges commerciaux hors Communauté européenne, sécurité des approvisionnements ou encore énergies renouvelables, les défis sont nombreux, et l'Europe doit, dès maintenant, se préparer à changer en profondeur la manière dont elle produit, consomme et transporte l'énergie.

Pour ce faire, les pays doivent agir de manière cohérente. Mais où donc est la cohérence dans votre politique ?

La société d'État EDF vient de remporter un contrat remarquable en Grande-Bretagne...pour construire deux EPR! Développer le nucléaire, en accord avec le gouvernement français actionnaire d'EDF, serait-il bon pour la Grande-Bretagne, mais pas pour la France ?

M. Alain Gournac. Bravo !

M. Jean-François Husson. Concernant les hydrocarbures de schiste, la France se prive aujourd'hui du droit même d'explorer. Et, dans le même temps, GDF-Suez, propriété de l'État à 34 %, acquiert une participation dans treize permis d'exploration en Grande-Bretagne.

Incohérence ou hypocrisie ?

M. Alain Gournac. Les deux !

M. Jean-François Husson. La future loi de programmation sur l'énergie, annoncée initialement pour juin 2013, devrait être adoptée à la fin de l'année 2014.

Incohérence ou indécision ?

L'énergie est l'un des points forts de notre industrie. L'efficacité énergétique est le pilier d'une croissance plus vertueuse et créatrice d'emplois. Quels sont vos objectifs ? Quelle est votre volonté ? Quel est votre cap ? S'agit-il d'être otage d'une composante de votre majorité, au demeurant bien fragile ?

La France vise les « 3 x 20 » pour 2020. Mais que fait-on concrètement pour les atteindre ? Il n'est qu'à voir aujourd'hui les attermoissements sur les certificats d'économies d'énergie.

Incohérence, indécision, attermoissements... Dans cette cacophonie, quelle peut être la contribution de la France à la politique énergétique européenne ? (*Très bien ! et applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

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

M. Philippe Martin, ministre. Monsieur le sénateur, je vous remercie de me donner la possibilité de vous dire deux ou trois choses sur la logique de la politique menée par le Gouvernement.

M. Philippe Bas. C'est nécessaire !

M. Philippe Martin, ministre. L'autre logique, celle de l'immobilisme, qui consiste à ne rien faire, aboutit au renchérissement sans fin du coût de l'énergie et à une facture énergétique insupportable pour les ménages et ruineuse pour la compétitivité des entreprises.

M. Ronan Dantec. Absolument !

M. Philippe Martin, ministre. Ce fut votre logique, votre politique, qui a consisté à ne jamais traiter la question de l'énergie, à ne jamais oser engager un débat national sur la transition énergétique, contrairement à ce que nous avons fait,...

M. Ronan Dantec. Tout à fait !

M. Philippe Martin, ministre. ... et à vous contenter, plutôt que de rénover notre mix énergétique, de laisser les énergies renchéris, ce qui a conduit à des augmentations sans fin, pour les ménages comme pour les entreprises.

Nous, nous voulons faire le contraire !

Nous, nous voulons que l'État soit stratège.

Nous, nous voulons une politique de transition énergétique...

M. Roland Courteau. Très bien !

M. Philippe Martin, ministre. ... qui fasse une place beaucoup plus importante aux énergies renouvelables.

S'agissant des gaz de schiste et de la loi de 2011 votée sur l'initiative de votre excellent collègue député UMP M. Jacob – et il nous traite aujourd'hui d'obscurantistes... -,...

M. Ronan Dantec. Très bien !

M. Philippe Martin, ministre. ... je me félicite que le Conseil constitutionnel ait, sur le fond du droit comme sur la forme, validé cette loi, qui nous interdit d'aller encore plus loin dans l'utilisation des énergies fossiles, des énergies dont nous n'avons pas besoin.

Il faut changer d'ère, monsieur Husson (*Exclamations sur les travées de l'UMP.*), et savoir non plus complaire à telle ou telle formation politique, mais penser au pays, penser aux générations futures !

Mme Sophie Primas. Allez raconter ça aux Français aujourd'hui !

M. Philippe Martin, ministre. Or la politique du gouvernement actuel, c'est précisément celle qui prépare l'avenir des générations futures. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste. – Protestations sur les travées de l'UMP.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-François Husson.

M. Jean-François Husson. Monsieur le ministre, j'entends bien votre procès en immobilisme. Selon vous, vos prédécesseurs n'auraient rien fait. Dieu merci, nous avons pu constater, les uns et les autres – cela a été souvent souligné –, que les effets des lois Grenelle 1 et 2 continuent encore aujourd'hui de se faire sentir et ressentir.

M. Jean-Claude Lenoir. Très bien !

M. Jean-François Husson. Je n'ai pas pu m'empêcher de réagir quand vous avez déclaré que l'énergie était à l'ordre du jour de l'agenda européen grâce au Président de la République : puisse-t-il, cette fois, en sortir des décisions fortes et concrètes pour notre avenir !

Enfin, pour rester dans le concret, s'agissant des certificats d'économies d'énergie, qui répondent à l'objectif des « 3 x 20 », je vous demande, monsieur le ministre, de bien vouloir intervenir auprès du Pôle national.

En effet, il est des territoires, notamment celui dont je suis l'élu, le Grand Nancy, où plus de mille dossiers de particuliers ou d'entreprises sont en de traitement. Cette situation est aujourd'hui jugée inacceptable et inadmissible. Aussi, je compte sur votre prompt et efficace intervention. (*Très bien ! et applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

M. le président. Mes chers collègues, nous en avons terminé avec les questions cribles thématiques sur la politique énergétique européenne.

Nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à quinze heures quarante-cinq, est reprise à seize heures, sous la présidence de M. Charles Guéné.*)

PRÉSIDENT DE M. CHARLES GUENÉ
vice-président

M. le président. La séance est reprise.

7

COMMUNICATION D'UN AVIS SUR UNE COMMUNICATION

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

Acte est donné de cette communication.

8

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

SUITE DE LA DISCUSSION D'UN PROJET DE LOI DANS LE TEXTE DE LA COMMISSION

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

Dans la suite de l'examen des dispositions du titre I^{er}, nous poursuivons la discussion de l'article 10.

Article 10 (*suite*)

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

L'amendement n° 75 rectifié *bis*, présenté par MM. Guerriau, Dubois, Tandonnet, Marseille et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéas 21 et 22

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Hervé Marseille.

M. Hervé Marseille. Actuellement, l'article 1244-1 du code civil permet au juge d'accorder des délais de paiement pouvant aller jusqu'à deux ans, en prenant en considération la situation du débiteur et les besoins du créancier. Le projet de loi prévoit de porter ces délais à trois ans tant pour le paiement et que pour la suspension des procédures d'exécution prévue par l'article 1244-2, ce qui revient à rendre quasiment impossible tout remboursement des sommes dues et toute expulsion.

L'objet de cet amendement est donc de maintenir, sur ce point, la législation en vigueur.

M. le président. L'amendement n° 349 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 22

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement ayant quasiment le même objet que celui que vient de présenter M. Marseille, je considère qu'il est défendu.

M. le président. L'amendement n° 573 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 22, première et deuxième phrases

Remplacer ces phrases par une phrase ainsi rédigée :

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

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 76 rectifié, présenté par MM. Guerriau, Dubois, Tandonnet et Marseille, est ainsi libellé :

Alinéa 22, première phrase

1° Remplacer les mots :

peut, même d'office, accorder

par les mots :

doit exiger

2° Remplacer les mots :

dans la limite de trois années

par les mots :

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

3° Compléter cette phrase par les mots :

ou à son cautionnaire

La parole est à M. Hervé Marseille.

M. Hervé Marseille. L'amendement est défendu.

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

M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques. Ces amendements ont clairement un point commun : ils reviennent sur une des avancées du projet de loi en matière de délais de paiement.

Pour lever toute ambiguïté, je précise que le délai de trois ans est un maximum. Il ne faut pas laisser entendre que le juge le prononcera nécessairement : il pourra évidemment en fixer un nettement plus court.

Par ailleurs, il est apparu, lors de l'examen du projet de loi relatif à la consommation, qu'une grande partie des associations étaient hostiles au raccourcissement des délais de paiement dans la mesure où celui-ci rend l'apurement de la dette moins efficace.

La commission émet donc un avis défavorable sur les trois amendements en discussion.

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

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Le Gouvernement émet le même avis que la commission, en invoquant les mêmes raisons.

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Madame la ministre, ce matin même, vous avez expliqué à Mme Schurch que le projet de loi mettait en place un système solidaire mutualiste, la garantie universelle des loyers – GUL –, et qu'elle devait par consé-

quent retirer son amendement extrêmement protecteur en matière d'expulsion. Eh bien, notre amendement n° 75 rectifié *bis* s'inscrit en fait dans cette logique : nous disons oui à la solidarité et à la mutualisation, de manière que les locataires de bonne foi soient protégés, mais, pour assurer un véritable équilibre, il faut que, parallèlement, les droits du locataire soient limités. Sinon, le curseur sera toujours placé du même côté et le système sera déséquilibré.

La GUL devrait régler les problèmes de tout locataire de bonne foi rencontrant des difficultés à payer son loyer. Il ne restera donc plus, si j'ai bien compris, que les locataires de mauvaise foi.

Nous acceptons la mutualisation, mais nous refusons d'attribuer toujours plus de droits, de manière quasi exponentielle, à des locataires qui pourraient être de mauvaise foi. Tout le débat réside dans le placement du curseur, car c'est de cela que dépend l'équilibre du système. Voilà pourquoi nous avons déposé cet amendement.

M. Claude Dilain, rapporteur. On passe de deux à trois ans. On est loin d'une croissance exponentielle !

M. Daniel Dubois. Mais cela va toujours dans le même sens, monsieur le rapporteur !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je crois que vous faites une erreur, monsieur Dubois, parce qu'il n'y a pas d'automatisme. Le délai résulte d'une décision judiciaire. Or le régime actuel ne permet pas la mise en place d'une durée de recouvrement de trois ans, alors qu'une telle durée peut être de nature à permettre l'apurement de la dette, et donc à faire en sorte que le bailleur soit remboursé.

D'ailleurs, si jamais le plan d'apurement décidé judiciairement n'est pas appliqué, la procédure normale va à son terme. Comme il ne s'agit pas d'un accord de gré à gré, mais d'une décision prise par le juge, celle-ci s'impose aux parties. L'absence de mise en œuvre de cette décision conduit à l'expulsion.

Pour que les loyers impayés soient recouverts, donc pour que les choses se passent comme vous le souhaitez, il faut que la décision de justice puisse s'exécuter. Dans cette perspective, il est utile d'ouvrir au juge la possibilité de fixer éventuellement un délai plus long.

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

M. Philippe Dallier. Il est paradoxal d'affirmer qu'on veut essayer de prévenir les expulsions – donc essayer de traiter le plus en amont possible les impayés – et, dans le même temps, d'allonger les délais de paiement.

D'un côté, on institue la GUL et on demande aux bailleurs publics de prendre des mesures destinées à prévenir les impayés de loyers, mais, d'un autre côté, on inscrit dans la loi une mesure permettant de porter les délais de paiement à trois ans... Comme si l'on ne croyait pas vraiment à l'efficacité des dispositifs de prévention qu'on met en place.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 75 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 349 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 76 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 509, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 42

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

II. – Après l'alinéa 51

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

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

III. – Après l'alinéa 52

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Il s'agit ici de codifier dans le code de la construction et de l'habitation une partie des dispositions relatives au surendettement introduites par le vote de la loi de séparation et de régulation des activités bancaires promulguée le 27 juillet 2013, afin d'améliorer leur lisibilité pour ce qui concerne les aides personnalisées au logement.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est favorable à cette clarification.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 509.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 189 rectifié *ter* est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 425 rectifié est présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 51

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 189 rectifié *ter*.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement vise à prévenir la dégradation de la situation au regard des incidents de paiement et des expulsions dans le parc HLM.

La loi de programmation pour la cohésion sociale de 2005 prévoit la possibilité de la signature d'un protocole d'accord entre le bailleur et le locataire en vue de prévenir les expulsions. Dans ce protocole, le locataire s'engage à respecter le plan d'apurement de sa dette, le propriétaire, à renoncer à la poursuite de la procédure d'expulsion si le protocole est respecté.

Par cet amendement, nous proposons d'intégrer dans le protocole l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement au loyer plus adapté, en tenant compte de la typologie du ménage. Une consécration législative permettrait une résolution amiable plus facile des litiges liés aux impayés. Il s'agit de faire en sorte que l'organisme HLM ne se prive pas de la possibilité de reloger le ménage endetté dans un autre logement – éventuellement plus petit ou plus ancien, en tout cas moins onéreux – en vue de faciliter la réduction de la dette locative existante.

Une telle disposition permettrait en outre de faciliter la mobilité locative.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 425 rectifié.

M. Joël Labbé. Mes arguments sont identiques à ceux que vient d'énoncer Mme Schurch : il s'agit d'éviter le plus possible les expulsions dans le parc HLM.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Ces deux amendements sont de bon sens : si l'on veut que le débiteur règle sa dette, à l'évidence, il ne faut pas lui faire payer un loyer encore plus élevé. Changer de logement pour adapter le loyer aux revenus du débiteur apparaît comme une solution judicieuse, et la commission a émis un avis favorable sur ces amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Éviter les expulsions, ce n'est pas seulement maintenir à tout prix des locataires en difficulté dans leur logement : c'est aussi, éventuellement, être en mesure de leur proposer un logement au loyer mieux adapté à leurs revenus. Le Gouvernement est donc favorable à ces deux amendements identiques.

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Très franchement, je me demande si on légifère ici pour le paradis ou pour des lieux réels ! Où allez-vous les mettre, ces locataires qui n'ont pas des revenus adaptés au loyer qu'ils doivent payer ?

En somme, ce sera un peu comme pour le DALO : sur le plan des principes, on ne peut qu'applaudir ! C'est vrai, il n'y a pas de meilleur système, la bureaucratie mise à part ! Mais, dans la réalité, comment cela peut-il se traduire ?

La vérité, c'est que, pour améliorer la situation, il faut surtout construire des logements, et les dispositions de ce type n'y changeront rien !

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

M. Philippe Dallier. Je serai moins sévère que M. Collombat, mais je m'interroge : dès lors qu'il ne s'agit que d'examiner une possibilité, quel est l'intérêt d'inscrire cela dans la loi ?

Aujourd'hui, un bailleur social normalement constitué peut très bien chercher une solution en proposant au ménage surendetté un logement plus petit avec un loyer adapté ; en tout cas, rien ne l'empêche d'agir ainsi.

On se plaint parfois de ce que la loi est verbeuse ; en l'espèce, les dispositions proposées relèvent strictement des bonnes intentions. Mais si l'on doit faire figurer dans la loi tout ce qui n'est pas interdit, les codes n'ont pas fini d'enfler !

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Quand j'entends les auteurs de ces amendements, je me demande à quoi servent les commissions de prévention des expulsions dans les organismes HLM !
M. Philippe Dallier. Tout à fait !

M. Daniel Dubois. Chers collègues, connaissez-vous le fonctionnement de ces commissions ?

M. Jean-Claude Lenoir. Non, ils ne le connaissent pas !

M. Daniel Dubois. Y avez-vous jamais siégé ? (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste, du groupe écologiste et du groupe CRC.*) Pardonnez-moi, mais, à voir ces amendements, il y a de quoi se poser la question !

De fait, au sein de ces commissions, nous sommes très régulièrement amenés à nous demander quel logement mieux adapté peut être proposé à telle famille en difficulté.

M. Jean-Claude Lenoir. Absolument !

M. Daniel Dubois. C'est pourquoi, lorsque je lis ces amendements, je suis comme M. Collombat : les bras m'en tombent !

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

M. Joël Labbé. Mon cher collègue, si nous avons jugé qu'il était nécessaire d'écrire cela dans la loi, c'est bien parce que nous savons que cette démarche consistant à examiner la possibilité de proposer à des locataires un logement mieux adapté aux revenus du ménage n'est pas toujours entreprise, même là où cela est manifestement nécessaire.

M. Jean-Claude Lenoir. Allons donc !

M. Joël Labbé. Sur un sujet comme celui-ci, je trouve très regrettable de percevoir une espèce d'agressivité : elle n'a vraiment pas lieu d'être ! (*Exclamations sur les travées de l'UMP et de l'UDI-UC.*)

M. Pierre-Yves Collombat. Je pourrais voter ces amendements, mais à quoi cela servirait-il ? À rien !

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

Mme Mireille Schurch. À mes yeux, ces amendements sont de bon sens.

M. Philippe Dallier. Ils ne servent à rien !

Mme Mireille Schurch. Mes chers collègues, si nous vous demandons d'inscrire cela dans la loi, c'est que la situation n'est pas toujours aussi rose que vous le dites. Mais puisque vous jugez que cela relève de l'évidence, je ne doute pas que vous les voterez !

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 189 rectifié *ter* et 425 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. L'amendement n° 776, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 52

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 776.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 574 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 71

Remplacer à deux reprises le mot :

trois

par le mot :

deux

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Cet amendement relève de la même philosophie que les amendements relatifs à l'alinéa 22, que nous avons examinés il y a quelques instants et qui concernaient les délais visés aux articles 1244-1 et 1244-2 du code civil.

Il tend à réduire de trois à deux ans la limite, prévue à l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, des délais de grâce pouvant être accordés par le juge civil – le plus souvent le juge d'instance, parfois le juge des référés – aux occupants de locaux dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Ces délais, renouvelables, ne peuvent actuellement excéder un an ; un amendement adopté par l'Assemblée nationale a porté cette limite à trois ans.

Mes chers collègues, il faut avoir à l'esprit la manière dont les choses se passent, en pratique, devant les tribunaux d'instance. En augmentant inconsidérément les délais de grâce, non seulement on ne résoudra pas les problèmes, mais on aggravera la situation !

Les défenseurs de ces amendements pensent à de grandes sociétés, propriétaires d'appartements par dizaines, voire par centaines ; celles-là, en effet, n'ont pas besoin d'être protégées. En revanche, le bailleur qui loue un appartement pour avoir un complément de revenu, il ne peut être que terriblement dépourvu lorsque son locataire est dans l'incapacité de payer son loyer.

Nous estimons, nous, que ce n'est pas au propriétaire de supporter les lenteurs des délais de procédure et de relogement, qui résultent du manque de logements sociaux dont la construction incombe à l'État et aux collectivités territoriales. C'est pourquoi nous proposons de maintenir l'équilibre actuel en prévoyant un délai maximal de deux ans, plus raisonnable pour le propriétaire et moins déresponsabilisant pour les acteurs du logement social.

J'ajoute qu'il ne faut pas confondre les procédures de surendettement, les procédures de résiliation et d'expulsion et l'application à venir de la garantie universelle des loyers : les trois procédures sont complémentaires, mais différentes ; pourtant, on les mélange systématiquement ! (*M. Claude Dilain, rapporteur, acquiesce.*)

Loin de crédibiliser le système, l'allongement du délai maximal à trois ans placera les bailleurs privés, qui n'ont le plus souvent qu'un appartement, dans des situations encore plus difficiles. Dans ces cas-là, que se passera-t-il pour la récupération des loyers ? La GUL paiera-t-elle ? Je ne le crois pas. Il faudra donc que le propriétaire intente, devant le tribunal administratif, une action contre l'État. Croyez-moi, ils seront peu nombreux à se lancer dans une telle procédure, particulièrement longue et tortueuse, pour récupérer les sommes qui leur sont dues.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Mézard, vous avez raison : il y a des situations dans lesquelles accorder un délai de trois ans paraît complètement stupide.

Néanmoins, là encore, allonger la durée possible du délai ne signifie pas que la durée maximale sera toujours retenue, car les situations sont extrêmement diverses. Le délai de trois ans qui, dans certains cas, paraît tout à fait déraisonnable, en tout cas à vos yeux, peut, dans certains autres, constituer une bonne solution.

Il s'agit seulement de laisser au juge la possibilité de fixer ce délai à trois ans ; à lui d'y recourir ou non. L'avis de la commission est donc défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Jacques Mézard, pour explication de vote.

M. Jacques Mézard. Monsieur le rapporteur, vous me dites que c'est une simple possibilité qui est offerte au juge. Mais alors, donnez au juge la possibilité d'accorder tous les délais qu'il estime nécessaires ! Vous savez très bien que, avec cette disposition, ce sera un délai de trois ans qui sera systématiquement accordé !

Si encore l'allongement du délai était assorti de la mise en place d'un système de compensation automatique des pertes du bailleur, la question se poserait de manière différente. Mais vous ne pouvez pas ignorer que la seule véritable solution, dans ces cas-là, consiste à saisir le juge administratif. Seulement, on ne veut pas le dire, parce que ceux qui conçoivent ce genre de textes vivent dans le monde des bisounours. La réalité judiciaire est différente !

Trois procédures s'entrechoquent : la procédure de surenchère, la procédure normale de résiliation et d'expulsion devant les tribunaux d'instance et la saisine du tribunal administratif, qui apparaît dans certains cas comme une impérieuse nécessité.

Monsieur le rapporteur, vous rendez-vous compte de la situation de celui qui est propriétaire d'un seul logement, qui en tire un complément de revenu ou de retraite ? Si vous voulez accorder des délais supplémentaires aux frais de ces gens-là, prévoyez aussi soit les moyens nécessaires pour accélérer les procédures de récupération des impayés, soit d'autres solutions judiciaires.

En vérité, le bailleur qui s'est fait prendre une fois de cette manière, il préfère garder son logement vacant : telle est la réalité de terrain ! (*Marques d'approbation sur les travées de l'UMP et de l'UDI-UC. – Mme Catherine Procaccia applaudit.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Exactement !

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Monsieur Mézard, l'état d'esprit de votre intervention est exactement celui qui a inspiré les auteurs de l'amendement n° 75 rectifié *bis*.

Dans les permanences que je tiens en tant que conseiller général, je rencontre des instituteurs, des petits employés qui, propriétaires d'un logement qu'ils mettent en location, sont démunis face à un locataire ne payant pas son loyer, alors qu'eux-mêmes ont parfois un emprunt à rembourser. (*Mme Sophie Primas acquiesce.*) Je ne parle évidemment pas de propriétaires de 100 ou 200 logements, mais de petits propriétaires qui ont simplement décidé d'acheter un logement pour s'assurer, le moment venu, une retraite un peu plus confortable.

Ces petits propriétaires, le dispositif prévu les conduira, lorsqu'ils seront sortis de l'impasse dans laquelle on va les placer, à ne plus louer leur bien. Pis encore, ils n'achèteront plus de logement, alors que nous savons tous que, sans investisseurs pour construire, nous n'atteindrons jamais l'objectif de 500 000 nouveaux logements et nous n'augmenterons pas l'offre de logements !

Monsieur le rapporteur, cet allongement du délai est contre-productif et déséquilibré ! (*Marques d'approbation sur les travées de l'UDI-UC et de l'UMP.*)

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

M. Jean-Claude Lenoir. Les excellentes interventions des deux préopinants me dispensent d'en dire beaucoup plus. Les membres du groupe UMP souscrivent totalement à leur point de vue et demandent que l'amendement n° 574 rectifié soit mis aux voix par scrutin public.

Mme Françoise Férat. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 574 rectifié.

J'ai été saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe UMP.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que l'avis du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(*Il est procédé au dépouillement du scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin n° 26 :

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

Le Sénat a adopté. (*M. Jean-Claude Lenoir applaudit.*)

Je mets aux voix l'article 10, modifié.

(*L'article 10 est adopté.*)

Section 2

Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

Article 11

- ① I. – L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 412-5. – Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de

l'État dans le département afin que celui-ci en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. À défaut de saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

- ③ « La saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'État dans le département peuvent s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. »
- ④ II. – (*Non modifié*) La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ⑤ 1° L'article 7-1 est ainsi rédigé :
- ⑥ « Art. 7-1. – Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.
- ⑦ « Cette charte est approuvée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.
- ⑧ « Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte. » ;
- ⑨ 2° Après l'article 7-1, sont insérés des articles 7-2 et 7-3 ainsi rédigés :
- ⑩ « Art. 7-2. – Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Cette commission a pour missions de :
- ⑪ « 1° Coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;
- ⑫ « 2° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.
- ⑬ « Pour l'exercice de cette seconde mission, elle est informée par le représentant de l'État dans le département des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.
- ⑭ « Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.
- ⑮ « Elle est alertée par :

- ⑯ « a) La commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;
- ⑰ « b) Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;
- ⑱ « c) Le fonds de solidarité pour le logement lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.
- ⑲ « La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions, et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.
- ⑳ « Le représentant de l'État dans le département informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionnée au chapitre III du titre V du livre I^{er} du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.
- ㉑ « La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- ㉒ « Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation aux dispositions de ce même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale, définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles, fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.
- ㉓ « La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ㉔ « Art. 7-3. – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation, les compétences de la commission prévue à ce même article sont exercées par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement. »
- ㉕ III. – (*Non modifié*) L'article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions est abrogé.

M. le président. L'amendement n° 701, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Avant l'alinéa 1

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

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

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

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il s'agit là, en fait, d'un amendement d'appel.

Nous observons sur le terrain un décalage entre les délais ayant cours dans le cadre d'une mesure d'expulsion et ceux qui sont accordés par décret à la commission de médiation du dispositif DALO pour statuer, à supposer qu'elle soit saisie à ce moment-là. Alors que cette commission dispose de six mois pour réagir, il faut trois mois pour pouvoir expulser un locataire.

Deux solutions sont envisageables.

La première consiste à suspendre la mise en œuvre de l'expulsion dans l'attente de la décision de la commission ; c'est celle que je propose dans cet amendement, mais ce n'est pas la meilleure, je le reconnais, car elle relève plutôt de l'artillerie lourde...

La seconde dépend du ministre puisqu'elle implique de modifier un décret. Il s'agirait de raccourcir, au moins pour ces cas, les délais imposés à la commission du dispositif DALO pour statuer, et ce afin qu'il n'y ait pas ce décalage dans les échéances.

Je suis prête à retirer cet amendement, madame la ministre, en souhaitant néanmoins que vous puissiez nous confirmer que vos services se préoccupent de rendre compatibles ces délais. En tout état de cause, avec le groupe socialiste, je soutiendrai, l'amendement n° 550 que Mireille Schurch a déposé à l'article 18.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission partage votre sentiment, madame Lienemann : cette disposition relève effectivement de l'artillerie lourde. C'est ce qui me conduit à vous demander le retrait de votre amendement au bénéfice de l'amendement n° 550.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vous propose également, madame la sénatrice, d'opter pour une solution plus légère que l'artillerie lourde, à savoir le retrait de votre amendement au profit de l'amendement n° 550.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je retire l'amendement, monsieur le président !

M. le président. L'amendement n° 701 est retiré.

L'amendement n° 774, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 24

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 774.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 11, modifié.

(L'article 11 est adopté.)

Article 11 bis (Non modifié)

Un rapport du Gouvernement sur les modalités de calcul du montant de l'allocation personnalisée au logement prenant en compte la moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois précédant la demande est transmis au Parlement avant la fin de l'année 2014.

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

Mme Mireille Schurch. Le présent article, introduit en commission à l'Assemblée nationale sur l'initiative du groupe socialiste, prévoit que le Gouvernement remettra au Parlement, avant la fin de l'année 2014, un rapport sur les modalités de calcul du montant de l'aide personnalisée au logement – APL – prenant en compte la moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois précédant la demande.

Vous avez été favorable à cette mesure, madame la ministre, estimant que de nombreux ménages souffraient du mode de calcul actuel de l'APL, qui se fonde sur les revenus de l'année « n-2 » et, par conséquent, est complètement déconnecté de la réalité de la situation de la personne.

Bien évidemment, nous souscrivons à la réalisation de ce rapport.

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

Mme Mireille Schurch. Toutefois, mes chers collègues, puisqu'il est question ici d'APL, je vois bien d'autres sujets d'inquiétude qui devraient appeler des engagements fermes de la part du Gouvernement, afin de clarifier sa ligne au regard de sa volonté affirmée de renforcer le pouvoir d'achat.

Je pense notamment à la nécessité de revenir sur la non-rétroactivité des APL, adoptée lorsque la droite était au pouvoir.

Tout en partageant l'objectif de cet article 11 bis, nous jugeons nécessaire que les APL soient versées dès le premier mois et dès le premier euro. Une telle mesure permettrait de confirmer que l'objectif du Gouvernement est bien de rendre du pouvoir d'achat aux ménages en ces temps de crise économique et sociale.

Je pense également, vous vous en doutez, au gel du barème des APL prévu par l'article 64 du projet de loi de finances pour 2014. Cette mesure nous semble scandaleuse. Ainsi, alors que l'APL avait été réindexée sur les loyers par la dernière loi de finances, le Gouvernement envoie aujourd'hui un message contraire en invoquant la nécessaire contribution des allocataires à la « maîtrise des dépenses de l'État et de la branche famille de la sécurité sociale ». Sur la seule APL, l'économie attendue pour 2014 est loin d'être négligeable puisque le Gouvernement l'évalue à 94 millions d'euros.

Une telle économie réalisée au détriment des familles les plus fragiles, cela ne correspond pas au « redressement dans la justice » évoqué régulièrement par le Président de la République !

Avec d'autres acteurs du secteur du logement, comme l'Union sociale pour l'habitat, je vous demande très solennellement, madame la ministre, de revenir sur cette mesure

injuste et contre-productive. Si des économies doivent être trouvées, elles ne sauraient se faire sur le dos des catégories les plus modestes.

D'ailleurs, nous avons des propositions alternatives : qu'on rabote l'ensemble des niches fiscales, notamment en matière de logement, qui pèsent aujourd'hui pour 13 milliards d'euros sur le budget national et dont l'efficacité n'a jamais été prouvée !

En tout état de cause, l'ambition portée par le présent projet de loi de renforcer l'accès au logement ne pourra se réaliser en amputant les ressources des locataires les plus fragiles.

M. le président. L'amendement n° 773, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Remplacer les mots :
de l'allocation personnalisée
par les mots :
des aides personnelles

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 773.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 11 *bis*, modifié.

(L'article 11 bis est adopté.)

Article additionnel après l'article 11 *bis*

M. le président. L'amendement n° 46 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

Après l'article 11 *bis*
Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement vise à demander un rapport au Gouvernement. *(M. le président de la commission s'exclame.)*

Un de plus ! diront certains... Sans doute, mais, à mes yeux, l'enjeu est d'importance.

Les aides personnelles au logement – c'est-à-dire, par nature, une dépense de guichet – ne font qu'augmenter d'année en année, du fait de l'envolée des loyers. Cela aboutit aujourd'hui à la décision qui vient d'être critiquée par nos collègues communistes, à savoir l'inscription dans le projet de loi de finances pour 2014 d'un gel du barème de ces aides.

D'un certain point de vue, une telle mesure peut se comprendre : nous investissons des sommes énormes dans ce dispositif qui est d'une efficacité selon moi toute relative. Ces aides contribuent même parfois, comme je l'ai déjà indiqué au cours de ce débat, à rendre solvables des locataires contraints de louer des logements très chers.

Je pense que nous pouvons procéder autrement. En particulier, le fait de fixer les aides personnelles en fonction d'un indicateur qualité-prix par type de logements pourrait en améliorer l'efficacité. Cette idée, que nous sommes quelques-uns à soutenir, fait son chemin.

En tout cas, je crois qu'il y a des pistes qui méritent vraiment d'être examinées pour mieux utiliser les dizaines de milliards d'euros qui sont en jeu. Je souhaiterais donc que le Gouvernement rende un rapport au Parlement sur ce sujet. Mais peut-être les ministères ont-ils déjà, dans leurs cartons, de tels travaux... Si tel est le cas, j'aimerais évidemment le savoir.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Les professeurs Tournesol ont travaillé !

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

M. Claude Dilain, rapporteur. L'inspection générale des affaires sociales, l'IGAS, a rendu un rapport sur le sujet et l'article 11 *bis* du projet de loi tend déjà à prévoir la remise d'un rapport. La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je ne vais pas seulement vous demander de retirer votre amendement, monsieur Dallier : je vais aller, bien sûr sous le contrôle du président, jusqu'à vous proposer un troc ! *(Sourires.)*

En effet, je tiens à votre disposition un rapport intitulé *Évaluation des aides personnelles au logement*, qui a été réalisé au mois de mai 2012 par l'IGAS et la mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale. Il comprend un rapport de synthèse, un rapport thématique n° 1 sur l'efficacité sociale des aides personnelles au logement, un rapport thématique n° 2 sur les aides personnelles dans la politique du logement et, enfin, un rapport thématique n° 3 sur la gestion des aides personnelles au logement par la branche famille. Vous pourrez y trouver toutes les réponses à vos questions. Je le dis sans ironie : c'est un rapport d'excellente qualité !

M. Philippe Dallier. Il est d'ailleurs cité dans l'objet de mon amendement !

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Pour ma part, je crois que je vais suggérer à la commission sénatoriale pour le contrôle de l'application des lois, que préside notre collègue David Assouline, l'élaboration d'un rapport sur l'utilité des rapports. *(Sourires.)*

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement n° 46 rectifié est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. J'ai déjà en ma possession les documents qui ont été cités. Ce que nous aimerions savoir, c'est quelles conclusions on en tire ! Il est bien beau d'empiler les rapports, mais nous souhaiterions qu'il y ait, à la suite de ces analyses, des propositions et que l'on puisse un jour en discuter.

Je ne suis pas le seul à soulever ce problème de l'efficacité des aides personnelles au logement ; cela fait longtemps qu'on en parle. Pour autant, peu de propositions sont faites en la matière.

C'est pourquoi je tenais à évoquer une nouvelle fois le problème. Je retire cet amendement pour vous être agréable, madame la ministre (*Exclamations amusées.*), mais nous attendons vos propositions sur le sujet !

M. le président. L'amendement n° 46 rectifié est retiré.

Chapitre V

FACILITER LES PARCOURS DE L'HÉBERGEMENT AU LOGEMENT

Section 1

Accueil, hébergement et accompagnement vers le logement

Sous-section 1 Consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation

Article 12

- ① Le chapitre V du titre IV du livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 345-2 est ainsi modifié :
- ③ a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'État dans le département prévue à l'article L. 345-2-4. » ;
- ⑤ b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- ⑥ 2° Après l'article L. 345-2-3, sont insérés des articles L. 345-2-4 à L. 345-2-9 ainsi rédigés :
- ⑦ « *Art. L. 345-2-4. – (Non modifié)* Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'État et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :
- ⑧ « 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;
- ⑨ « 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;
- ⑩ « 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équita-

blement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;

- ⑪ « 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- ⑫ « 5° De contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;
- ⑬ « 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 et, lorsque la convention prévue au premier alinéa du présent article le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ;
- ⑭ « 7° De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- ⑮ « 8° De participer à l'observation sociale.
- ⑯ « *Art. L. 345-2-5. – (Non modifié)* La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte, notamment :
- ⑰ « 1° Les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'État et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;
- ⑱ « 2° Les modalités de suivi de l'activité du service ;
- ⑲ « 3° Les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- ⑳ « 4° Le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;
- ㉑ « 5° Les financements accordés par l'État.
- ㉒ « *Art. L. 345-2-6. –* Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :
- ㉓ « 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;
- ㉔ « 2° Les personnes morales de droit public ou de droit privé assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement ou l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 ;
- ㉕ « 2° *bis* Les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;
- ㉖ « 3° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;
- ㉗ « 4° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;

- 28 « 5° Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;
- 29 « 6° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement ;
- 30 « 7° Les bailleurs sociaux ;
- 31 « 8° Les organismes agréés qui exercent les activités mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 32 « 9° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;
- 33 « 10° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux ;
- 34 « 11° (*nouveau*) Les services pénitentiaires d'insertion et de probation.
- 35 « *Art. L. 345-2-7. – (Non modifié)* Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement et les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale :
- 36 « 1° Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;
- 37 « 2° Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation, conformément aux articles L. 345-1, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du présent code, et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.
- 38 « Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique et sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.
- 39 « *Art. L. 345-2-8. – (Non modifié)* Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code :
- 40 « 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;
- 41 « 2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.
- 42 « *Art. L. 345-2-9. –* En Île-de-France, le représentant de l'État dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.
- 43 « Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'État dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale. » ;
- 44 3° L'article L. 345-4 est ainsi modifié :
- 45 a) À la fin du 2°, la référence : « à l'article L. 345-3 » est remplacée par les références : « aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3 » ;
- 46 b) Il est ajouté un 3° ainsi rédigé :
- 47 « 3° Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'État et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou des familles sans domicile. »
- M. le président.** L'amendement n° 424 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :
- I. - Alinéa 29
- Compléter cet alinéa par les mots :
- dont le dispositif national de l'asile, les services pénitentiaires d'insertion et de probation et les services de l'aide sociale à l'enfance
- II. - Alinéa 34
- Supprimer cet alinéa.
- La parole est à M. Joël Labbé.
- M. Joël Labbé.** Avec cet amendement, nous cherchons à améliorer le sort de ceux qui, dans notre pays, se trouvent en situation de très grande fragilité. Pour eux et leurs familles, l'accueil, l'hébergement et l'insertion sont essentiels.
- L'article 12 définit la liste des organismes avec lesquels les services intégrés d'accueil et d'orientation, les SIAO, pourront conclure une convention pour l'exercice de leurs missions. Au-delà des structures participant directement au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, il s'agit, par exemple, des agences régionales de santé ou des établissements médico-sociaux.
- Le 6° de l'article L. 345-2-6 qu'il est proposé d'insérer dans le code de l'action sociale et des familles prévoit la possibilité, pour chaque SIAO, de conclure des conventions avec les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement. Ces dispositifs comprennent notamment les services pénitentiaires d'insertion et de probation, mais également les services de l'aide sociale à l'enfance, ainsi que le dispositif national de l'asile.
- Dans un souci de plus grande clarté, nous proposons de compléter ce 6° en citant les principaux dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement. En conséquence, notre amendement prévoit également la suppression de l'alinéa 34, où sont seuls mentionnés les services pénitentiaires d'insertion et de probation.
- M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?
- M. Claude Dilain, rapporteur.** Considérant que cette précision est utile, la commission a émis un avis favorable.
- M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?
- Mme Cécile Duflot, ministre.** Cet amendement, qui vise à préciser la liste des organismes avec lesquels le SIAO peut conclure une convention, est tout à fait conforme aux objectifs visés par le présent projet de loi. Je ne peux donc qu'y réserver un accueil favorable.
- Toutefois, le Gouvernement souhaite que le dispositif national de l'asile ne figure pas dans cette liste compte tenu de la concertation qui vient de s'engager sur la question de l'asile. Ses conclusions, attendues pour la fin

du mois de novembre, devraient conduire à une modification de l'ensemble de cette procédure. Il est donc prématuré d'inclure le dispositif national d'asile dans cette liste.

Sous réserve de cette rectification, le Gouvernement émettra un avis favorable sur votre amendement ; à défaut, il y sera défavorable.

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

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Même si je comprends bien l'argument de Mme la ministre, je soutiens l'amendement de notre collègue Joël Labbé.

Ce que nous demandons, c'est que le dispositif national de l'asile soit directement associé à cette procédure, et non pas placé en dehors. Il y a là une exigence d'ordre politique. On le sait bien, si l'on commence à traiter à part certaines catégories de personnes, le risque est qu'elles soient en quelque sorte « concurrencées » par les autres publics en difficulté dans la fixation des priorités.

Notre collègue Valérie Létard travaille sur ce sujet. Le Gouvernement va faire des propositions. En deuxième lecture, nous saurons quelles sont précisément les structures qui pourront passer des conventions avec les SIAO et nous pourrions toujours en tirer les conséquences.

M. le président. La parole est à Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis.

Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. Je voudrais simplement rappeler que l'article 12 se situe dans la section 1 du chapitre V, intitulée « Accueil, hébergement et accompagnement vers le logement ». De fait, nous débattons bien de tout ce qui a trait à l'hébergement, qui est souvent, hélas, de l'hébergement d'urgence.

À titre personnel, j'estime que le maintien, dans cet amendement, de la référence au dispositif national de l'asile n'est pas du tout incompatible avec le fait que nous attendions les conclusions du groupe de travail que le Gouvernement a installé pour étudier la question du droit d'asile. Nous verrons bien quelles seront les conclusions de ce groupe de travail.

On le sait, partout en France, sur nos différents territoires, nous sommes confrontés à ce problème, qu'il est urgent de résoudre.

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Cet amendement permet de planter le décor des quelques amendements qui vont suivre et qui traitent de cette question.

Faut-il faire référence ou non au dispositif national de l'asile ? Deux attitudes sont envisageables : on peut soit « préempter », en quelque sorte, les conclusions du groupe de travail, avant même que celles-ci soient rendues, soit, considérant que ce texte reviendra en deuxième lecture, attendre de connaître ces conclusions et décider, pour l'heure, de supprimer cette référence.

Sur le fond, le contenu de cet amendement ne me pose aucun problème. Simplement, je trouverais un peu dommage d'anticiper sur les résultats d'une concertation qui réunit l'Association des maires de France, l'Assemblée des départements de France, toutes les associations œuvrant en matière de droit d'asile, le Haut-commissariat des Nations unies pour

les réfugiés, l'Office français de protection des réfugiés et apatrides, la Cour nationale du droit d'asile et les services de tous les ministères concernés.

Je suis certaine que le groupe de travail validera bien des dispositions que contient ce texte. La question ne porte pas sur le bien-fondé de votre proposition, mon cher collègue. Simplement, si l'on veut procéder de manière cohérente et aboutir à une réforme qui tienne la route, si l'on entend vraiment profiter de l'occasion qu'offre ce projet de loi ALUR, il me semble plus judicieux d'attendre la deuxième lecture plutôt que de présumer les conclusions que rendra ce groupe de travail, en relation avec vos services, madame la ministre. Il serait, me semble-t-il, de bon sens de ne pas inverser l'ordre des choses.

M. le président. Monsieur Labbé, que décidez-vous ?

M. Joël Labbé. J'ai évoqué, au début de mon propos, les publics les plus fragilisés. Ceux dont il est question en cet instant sont indiscutablement les « plus fragilisés des plus fragilisés ». Dans tous nos départements, dans toutes nos villes, des demandeurs d'asile, des sans-papiers n'ont pas de logement et ne peuvent bénéficier du droit au logement. Le monde associatif et un certain nombre d'élus locaux font tout ce qu'ils peuvent. Pour ma part, en toute illégalité, j'héberge sur ma commune un couple de jeunes Macédoniens dans un logement d'urgence parce qu'ils ne sont pour le moment ni régularisables ni expulsables. Que faire d'eux, sinon leur procurer un hébergement ?

Aussi, madame la ministre, je ne peux accéder à votre demande de rectification de mon amendement. Alors que nous sommes au seuil de l'hiver, il faut donner des signes à ces familles, il faut que nous « bougions » dès maintenant ! Bien entendu, cela ne signifie nullement que les réflexions du groupe de travail doivent être ignorées. Au contraire, j'espère qu'il rendra bientôt ses conclusions et qu'elles iront dans le bon sens. Mais je ne peux renoncer à cette partie de mon amendement.

M. le président. La parole est à Mme Éliane Assassi, pour explication de vote.

Mme Éliane Assassi. Notre collègue Joël Labbé soulève une vraie question. Bien sûr, il ne s'agit pas de contrer les propositions que sera amené à formuler le groupe de travail sur ce sujet. Mais, alors que nous connaissons tous les problématiques liées à l'hébergement des demandeurs d'asile, au moment où nous nous apprêtons à entrer dans la période hivernale, il me semble qu'il convient de voter dès à présent cet amendement en l'état. Ce sera, pour le coup, un signe adressé au groupe de travail.

J'entends bien l'argument selon lequel nous pourrions attendre l'examen de ce texte en seconde lecture, mais sait-on quand le groupe de travail rendra ses conclusions ? Peut-être lui seront-elles postérieures.

Je le répète, votons cet amendement et nous verrons bien comment il s'articule avec celles-ci. Il y a urgence.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 424 rectifié *bis*.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, adopte l'amendement.)

M. le président. L'amendement n° 124, présenté par Mme Klès, est ainsi libellé :

Alinéa 38

Compléter cet alinéa par les mots :

de même, les personnes morales spécialisées dans l'accueil et l'insertion des personnes sous main de justice peuvent admettre ces publics directement lorsque la demande émane des autorités judiciaires, sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 258 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 43

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

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

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Si l'article 12, qui tend à faciliter le parcours menant de l'hébergement au logement, est plutôt bienvenu, dans la mesure où il permettra sans aucun doute d'introduire de la cohérence et de l'efficacité sur les territoires, on peut quand même se poser un certain nombre de questions, notamment quant au fonctionnement des conseils généraux, qui vont avoir à œuvrer de concert pour une meilleure coordination des outils de planification, dont ils ont, conjointement ou séparément, la charge. Il leur paraît important, comme à moi, de clarifier le cadre légal dans lequel chacun des acteurs interviendra en fonction de ses compétences propres.

Le nouvel article L. 345-2-10 vise à faciliter et à assouplir la recombinaison de l'offre des réponses et à permettre leur adaptabilité permanente. Il convient, en la matière, de s'appuyer sur des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens valant mandatement, au sens du droit communautaire, plutôt que sur des appels à projets juridiquement risqués et administrativement lourds.

Le nouvel article L. 3145-2-11 doit faciliter la nécessaire coordination des actions des différents schémas sociaux et médico-sociaux. En effet, les publics les plus précaires sur le plan de l'hébergement cumulent souvent d'autres vulnérabilités : addictions, mise sous tutelle, problèmes de santé mentale, etc.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. M. Dubois soulève un problème important, mais une réforme des procédures d'autorisation des établissements d'accueil étant en cours d'élaboration, la commission demande le retrait de cet amendement. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. Daniel Dubois. Je retire l'amendement, monsieur le président !

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

L'amendement n° 699 rectifié, présenté par Mmes Liemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 43

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Bernadette Bourzai.

Mme Bernadette Bourzai. Cet amendement a pour objet d'ouvrir un nouveau droit pour les personnes défavorisées orientées vers un logement ou un logement en foyer ; il est l'occasion d'aborder la notion de logement accompagné. Le droit à l'accompagnement est en effet le corollaire des orientations vers le logement faites, notamment, par le service intégré d'accueil et d'orientation.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission demande le retrait de cet amendement, car il est satisfait par l'article 14 du présent projet de loi, qui dispose que le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées – PDALHPD – définit les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'Assemblée nationale a en effet modifié les dispositions de l'article 14 de telle sorte que le PDALHPD comporte des mesures relatives à l'accompagnement des personnes pour une durée adaptée à leurs besoins et avec leur accord.

En outre, le plan devra également prévoir la répartition des responsabilités en la matière entre le conseil général et l'État, afin d'éviter tout conflit de compétence. Il apportera donc davantage de précisions que ce que votre amendement prévoit, madame Bourzai.

Enfin, le public défini par le code de l'action sociale et des familles ne recouvre pas la totalité du public visé au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. L'adoption de cet amendement aurait donc pour conséquence d'introduire une différence de nature à amoindrir la lisibilité des dispositions actuellement adoptées.

Pour l'ensemble de ces raisons, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement.

M. le président. Madame Bourzai, l'amendement est-il maintenu ?

Mme Bernadette Bourzai. Non, je le retire, monsieur le président : nous ne voudrions pas amoindrir les droits existants.

M. le président. L'amendement n° 699 rectifié est retiré.

L'amendement n° 775, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 43

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 345-2-... – Toute personne ayant accès aux informations liées aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et qui ont recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement est tenue au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal.

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

« Les personnes mentionnées au premier alinéa communiquent aux services chargés de l'instruction des recours prévus à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation les informations dont elles disposent dans les conditions prévues au second alinéa du VI du même article. » ;

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement tend à étendre l'obligation de secret professionnel à toute personne ayant accès à des informations personnelles dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Cette obligation s'impose d'ores et déjà à certains personnels, mais l'amendement vise à élargir son champ à d'autres catégories. La révélation d'une information couverte par le secret est, conformément à l'article 226-13 du code pénal, passible d'un an de prison ou de 15 000 euros d'amende.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement émet un avis favorable.

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

M. Philippe Bas. En ce qui me concerne, je suis opposé à cet amendement pour des raisons essentiellement juridiques.

En effet, à partir du moment où cette obligation de secret professionnel est assortie de sanctions pénales, on ne peut pas l'imposer, de façon indistincte, à « toute personne ». Qui est désigné par cette expression ? Quels sont les professionnels visés ?

Cet amendement porte atteinte à des droits fondamentaux. Je mesure l'intérêt du secret professionnel, qui est de permettre une relation de confiance entre la personne qui est aidée et la personne qui l'aide. Sans cette relation de confiance, il n'est pas de bonne aide sociale. Cependant, on ne peut pas instaurer des sanctions pénales qui ne soient pas prévisibles. Il faut donc désigner explicitement les professionnels assujettis à cette obligation.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 775.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 12, modifié.

(L'article 12 est adopté.)

Article additionnel après l'article 12

M. le président. L'amendement n° 666 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 12

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Jean-Jacques Mirassou.

M. Jean-Jacques Mirassou. Le présent amendement tend à combler un vide juridique relatif au statut des foyers de jeunes travailleurs.

Ces foyers sont des établissements sociaux visés à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, le CASF, et soumis à ce titre à autorisation.

Or, depuis l'entrée en vigueur de loi portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires, il s'agit de la seule catégorie d'établissements sociaux qui ne soit pas mentionnée à l'article L. 313-3 du CASF précisant l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

Du fait de cette omission, l'attribution des financements de fonctionnement spécifiquement attachés à leur objet est aujourd'hui remise en cause pour un certain nombre de projets, tels que les créations, les extensions importantes et les transformations.

Le présent amendement, en modifiant l'article L. 313-3 du CASF, permettra, pensons-nous, de combler le vide juridique existant, en désignant l'autorité compétente – l'État en l'occurrence, comme auparavant – pour délivrer cette autorisation.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Comme l'a très bien dit M. Mirassou, cet amendement comble un vide juridique. Par conséquent, la commission y est favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement est également favorable à cet amendement, qui est nécessaire.

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

M. Jean-Claude Lenoir. Le groupe UMP soutient cet amendement,...

M. Claude Dilain, rapporteur. Très bien !

M. Jean-Claude Lenoir. ... qui vient très opportunément combler un vide juridique que nous avons identifié, dans nos territoires, en matière de gestion des foyers de jeunes travailleurs.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 666 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 12.

Article 12 bis *(Non modifié)*

Avant le 31 décembre 2014, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport présentant les conditions et modalités de mise en œuvre d'un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement. – *(Adopté.)*

Sous-section 2 **Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement**

Article 13 *(Non modifié)*

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 301-3, après les mots : « de l'habitat », sont insérés, deux fois, les mots : « et de l'hébergement » ;
- ③ 2° À la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-2, au second alinéa de l'article L. 302-3, à la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9, à la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1, à la première phrase de l'article L. 302-12, à la seconde phrase du premier alinéa et à la fin du dernier alinéa de l'article L. 302-13, à la fin de l'intitulé du chapitre IV du titre VI du livre III, à la fin de la seconde phrase de l'article L. 441-10 et à la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-7, après les mots : « de l'habitat », sont insérés les mots : « et de l'hébergement » ;
- ④ 3° L'article L. 364-1 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑥ – après les mots : « de l'habitat », sont insérés les mots : « et de l'hébergement » ;
- ⑦ – après les mots : « d'habitat », sont insérés les mots : « et d'hébergement » ;
- ⑧ b) Le second alinéa est ainsi modifié :
- ⑨ – les mots : « , à Mayotte et à Saint-Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte » ;

- ⑩ – après les mots : « de l'habitat », sont insérés, deux fois, les mots : « et de l'hébergement ». – *(Adopté.)*

Article additionnel après l'article 13

M. le président. L'amendement n° 259 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Gourault et MM. Marseille et J. L. Dupont, est ainsi libellé :

Après l'article 13

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Cet amendement est un peu technique... Tout récemment, le conseil général de la Somme a dû voter 1,4 million d'euros de subventions complémentaires pour couvrir des dépenses de l'État que celui-ci n'assume plus.

Tous les conseils généraux de France sont extrêmement attentifs à ce problème. Madame la ministre, je suis tout à fait favorable à votre dispositif, qui apporte de la cohérence et permettra de coordonner l'action des différentes instances dans les territoires, mais il manque un élément essentiel : les financements. Sachant que ces compétences relèvent pour partie de l'État, il ne faudrait que l'on procède à un transfert déguisé, sans que soient prévus les financements nécessaires pour faire fonctionner le dispositif.

L'État a accordé au département de la Somme 1,7 million d'euros de subventions complémentaires dans le cadre de ce que l'on pourrait appeler la deuxième répartition des crédits du fonds de soutien exceptionnel aux départements en difficulté, mais, sur cette somme, 1,3 million d'euros serviront à compenser des dépenses que l'État n'assume plus. Il s'agit donc presque d'un marché de dupes !

Encore une fois, si des transferts financiers accompagnent ces transferts de compétences opérationnelles, je dis oui !

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est inquiète. Accueillir des femmes enceintes ou des mères isolées dans des établissements qui n'ont pas l'agrément de centre maternel ni d'hôtel maternel me paraît constituer un risque. Par conséquent, adopter cet amendement pourrait entraîner une diminution de la qualité de la prise en charge des femmes enceintes.

La commission émet, pour cette raison, un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Adopter cet amendement ferait courir un certain nombre de risques.

En effet, si des mères isolées, accueillies le plus rapidement possible en centre d'hébergement et de réinsertion sociale ou en centre d'accueil des demandeurs d'asile, au titre de

l'inconditionnalité de l'accueil, étaient du coup soustraites au dispositif et au périmètre d'intervention des conseils généraux, elles ne pourraient plus être logées dans des maisons d'accueil et des lieux dédiés aux mères isolées avec de jeunes enfants, puisqu'elles bénéficieraient, au titre de l'hébergement d'urgence, d'un accueil dans des structures classiques.

Or ce public particulièrement fragile, ayant des besoins spécifiques, doit être accueilli dans les lieux qui lui sont destinés, avec un accompagnement social adapté.

On peut imaginer qu'une jeune femme à la rue avec son enfant soit accueillie en CHRS, parce qu'il faut trouver une solution d'urgence et qu'il n'y a pas de place en relais d'accueil maternel, mais lui interdire de fait l'accès, pour ce motif, à un relais d'accueil maternel si une place se libère n'aurait pas de sens.

J'espère vous avoir convaincu, monsieur Dubois, car je pense vraiment que l'adoption de votre amendement risquerait de compliquer les choses. Il est bon, à mon sens, de continuer de développer des réponses spécifiques à destination de ce public.

Néanmoins, je vous remercie d'avoir salué l'aide complémentaire qui a été apportée à votre département, comme à d'autres, en matière d'hébergement d'urgence. (*M. Daniel Dubois rit.*) Les collectivités territoriales sont en effet confrontées à une situation difficile, qui s'aggrave en raison de la crise.

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Madame la ministre, je ne conteste pas du tout vos arguments, ni ceux de M. le rapporteur.

Cela étant, la réalité financière est malheureusement ce qu'elle est. Aujourd'hui, certains préfets transfèrent des personnes dans des structures relevant des compétences du conseil général, sans assurer le financement de leur prise en charge. Cette situation pose une réelle difficulté.

J'ai dit clairement que votre dispositif me semblait cohérent, opérationnel, et permettrait un grand progrès en termes d'efficacité, même s'il sera sans aucun doute très lourd à mettre en œuvre. Toutefois, l'argent doit être au rendez-vous ! Je crains qu'il s'agisse d'un transfert déguisé, sans accompagnement financier. Or il s'agit de charges extrêmement lourdes.

La somme de 1,7 million d'euros que j'évoquais, madame la ministre, n'était pas destinée à financer ces hébergements. Elle provenait du fonds de concours exceptionnel mis en œuvre pour assurer le financement de compétences de droit du conseil général, telles que le RSA ou l'allocation personnalisée d'autonomie, et non de compétences que l'État n'assume pas et transfère de fait !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 259 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 14

- ① I. – (*Non modifié*) Le I de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :
- ② « I. – Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990

visant à la mise en œuvre du droit au logement définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. »

- ③ II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ④ 1° Après l'article 1^{er}, il est inséré un article 1-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. 1-1.* – Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.
- ⑥ « 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.
- ⑦ « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » ;
- ⑧ 2° À l'intitulé du chapitre I^{er}, après le mot : « logement » sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;
- ⑨ 3° Les articles 2 à 4 sont ainsi rédigés :
- ⑩ « *Art. 2.* – Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Ces personnes et familles bénéficient le temps nécessaire d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.
- ⑪ « Ce plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi, dont les personnes relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, conformément aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code. À cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale mentionné à l'article L. 345-2 du même code.
- ⑫ « Ce plan couvre les centres d'accueil pour demandeurs d'asile.

- 13 « Il garantit aux personnes et familles en difficulté ou en situation de détresse l'accès aux services d'accompagnement social et aux actions d'adaptation à la vie active et d'insertion sociale et professionnelle.
- 14 « Une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret en Conseil d'État.
- 15 « Art. 3. – Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil général, qui en nomment conjointement les membres.
- 16 « Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et des personnes intéressées. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- 17 « Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du même code.
- 18 « Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.
- 19 « Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, notamment en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires.
- 20 « Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.
- 21 « Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 22 « Art. 4. – I. – Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration.
- 23 « II. – Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2 de la présente loi dépourvues de logement ou mal-logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles, énumérées aux *a* à *e* de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, au profit desquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logement. Il évalue également les besoins des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle.
- 24 « Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- 25 « Sont en outre identifiés, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel.
- 26 « III. – Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.
- 27 « IV. – Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :
- 28 « 1° Le suivi des demandes de logement des personnes et familles concernées par le plan ;

- 29 « 2° La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;
- 30 « 3° Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- 31 « 4° La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;
- 32 « 5° La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- 33 « 6° Le repérage et la résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes ;
- 34 « 7° La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;
- 35 « 8° Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante d'hébergement ou de logement relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 36 « 9° L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux, ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires.
- 37 « 10° (*nouveau*) La lutte contre la précarité énergétique.
- 38 « Le plan départemental précise, pour chacun de ces points, la ou les collectivités chargées de leur mise en œuvre dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le code général des collectivités territoriales. » ;
- 39 4° Après l'article 4, sont insérés des articles 4-1 et 4-2 ainsi rédigés :
- 40 « *Art. 4-1.* – Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public.
- 41 « Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, auxquels le représentant de l'État dans le département et le maire délèguent leurs pouvoirs de police dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont chargés de la coordination des mesures mentionnées au 6° du IV de l'article 4 de la présente loi, pour les territoires qui les concernent.
- 42 « *Art. 4-2.* – Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution

des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »

- 43 III. – (*Non modifié*) Le premier plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées entre en vigueur à la date à laquelle prend fin le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en cours à la date de publication de la présente loi ou, si elle est plus proche, la date à laquelle prend fin le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

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

L'amendement n° 156 est présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste.

L'amendement n° 199 est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

I. – Alinéa 13

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi qu'à une domiciliation

II. – Après l'alinéa 37

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 156.

M. Joël Labbé. Il est toujours nécessaire de le réaffirmer, la grande pauvreté n'est pas un délit. Aujourd'hui, dans notre pays, 8,6 millions de personnes vivent en dessous du seuil de pauvreté, c'est-à-dire avec moins de 964 euros par mois. De plus en plus de ménages s'enlisent dans les difficultés, jusqu'à se retrouver parfois à la rue. L'objet de ce projet de loi est bien de remédier à cette situation.

Le droit à la domiciliation postale, ainsi que celui d'avoir un compte bancaire et d'accéder à l'ensemble des services publics, est l'un des outils mobilisables pour aider les populations en situation de grande précarité.

Pour permettre l'effectivité du droit à la domiciliation, il est proposé, par cet amendement, d'intégrer celui-ci aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, les PDALHPD. Ces plans incluent l'ensemble des mesures destinées à répondre aux besoins des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Il est également proposé de préciser les objectifs à atteindre en termes de domiciliation. La coordination territoriale de l'offre de domiciliation constitue une mission déterminante pour permettre l'accès effectif à une domiciliation et le bon fonctionnement du service. La mission de coordination, inscrite en 2007 aux articles L. 264-1 et suivants du code

de l'action sociale et des familles par la loi DALO, doit être intégrée aux PDALHPD pour lui donner une portée concrète.

M. le président. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 199.

Mme Mireille Schurch. À l'instar du précédent, cet amendement tend à renforcer l'effectivité du droit à la domiciliation par l'intégration de la mise en œuvre de celui-ci aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques, 141 500 personnes étaient sans domicile au début de l'année 2012, leur nombre ayant connu une hausse de 50 % en un an. L'extension des phénomènes de pauvreté et de précarité appelle une mobilisation de l'ensemble des acteurs investis dans le maintien du lien social et l'accompagnement des personnes en difficulté.

La domiciliation doit faire partie des services relevant des PDALHPD, afin de permettre aux personnes qui ne peuvent déclarer de domicile ou d'adresse d'accéder à un ensemble de droits et de prestations.

Nous réaffirmons l'importance de la mission de coordination, d'autant que le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale prévoit l'établissement de schémas de la domiciliation.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La domiciliation pose de graves problèmes, et de plus en plus. Nous en reparlerons lors de l'examen de l'article 21.

Soyons clairs : les centres communaux d'action sociale sont déjà débordés, et la prise en charge de cette mission leur occasionnerait des frais supplémentaires. Dans le même temps, les demandes visant à accroître le nombre des personnes pouvant bénéficier de la domiciliation sont légitimes et de plus en plus pressantes. Il y a donc un vrai problème.

Toutefois, la commission ne croit pas que c'est en transférant la domiciliation à l'échelon départemental que l'on réglera la question. Il ne suffit pas d'inscrire la domiciliation dans un plan, encore faut-il avoir les moyens de la mettre en œuvre. Sur ce point, je rejoins M. Dubois !

M. Daniel Dubois. Cela arrive souvent !

M. Claude Dilain, rapporteur. Je propose donc à M. Labbé et à Mme Schurch de retirer leurs amendements et de retravailler la question en vue de la deuxième lecture, en lien avec l'Union nationale des centres communaux d'action sociale et les autres acteurs concernés, afin de pouvoir la traiter de façon plus réaliste et efficace.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Ces deux amendements visent à intégrer la planification de la domiciliation aux nouveaux PDALHPD.

La bonne adéquation entre offre et besoins sur le territoire est un élément crucial de l'efficacité du fonctionnement du dispositif de domiciliation, dont le préfet est garant.

Le Gouvernement est en effet attentif à rendre la domiciliation effective et en a fait une priorité forte et affichée du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale qui a été présenté par le Premier ministre le 21 janvier 2013.

Le Gouvernement, je le redis, a lancé une large concertation sur le sujet de l'asile. Il lui semble nécessaire d'attendre ses conclusions avant de prendre des dispositions.

Par ailleurs, la question de la domiciliation renvoie à celles de l'égalité des territoires,...

M. Claude Dilain, rapporteur. Tout à fait !

Mme Cécile Duflot, ministre. ... de la responsabilité des collectivités locales, sujets complexes que nous devons approfondir.

Par conséquent, je suggère aux auteurs des amendements de les retirer en vue de la deuxième lecture. Nous aurons alors une vision plus claire des choses.

M. le président. Monsieur Labbé, l'amendement n° 156 est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Je suis sensible aux arguments de M. le rapporteur et de Mme la ministre. Puisqu'un travail sur le sujet sera conduit d'ici à la deuxième lecture, j'accepte de retirer cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 156 est retiré.

Madame Schurch, partagez-vous la sensibilité de M. Labbé et acceptez-vous de retirer l'amendement n° 199 ?

Mme Mireille Schurch. Nous ne manquons pas nous non plus de sensibilité (*Sourires.*), mais je souhaiterais interroger M. le président de la commission des affaires économiques : ce sujet ne pourrait-il être abordé par le groupe de travail dont il a annoncé la création ?

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Si l'on veut aboutir à des préconisations claires et précises, il me semble souhaitable de cantonner le champ de la réflexion de ce groupe de travail à la seule garantie universelle des loyers.

M. le président. Madame Schurch, quelle est finalement votre décision ?

Mme Mireille Schurch. Je retire l'amendement, dans l'attente des propositions de Mme la ministre.

M. le président. L'amendement n° 199 est retiré.

L'amendement n° 503 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel et Guerriau, Mme Gourault et MM. Maurey et Merceron, est ainsi libellé :

Alinéa 12

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. L'alinéa 12 inclut les centres d'accueil pour demandeurs d'asile dans le champ du PDALHPD. Il pourra éventuellement être réintroduit lors de la deuxième lecture, après la concertation sur la réforme de l'asile.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est très embarrassée, car deux stratégies se superposent. Elle a émis un avis défavorable, considérant que cet alinéa est important, mais elle pourrait revoir sa position si des faits nouveaux intervenaient.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Létard, comme je l'ai déjà dit, nous ne souhaitons pas, dans l'attente des conclusions de la concertation, modifier la situation actuelle.

Par conséquent, je sollicite le retrait de votre amendement ; à défaut, j'y serai défavorable.

M. le président. Madame Létard, l'amendement n° 503 rectifié *bis* est-il maintenu ?

Mme Valérie Létard. Je comprends tout à fait la position de Mme la ministre, mais je veux rester cohérente. Un large travail est mené depuis maintenant quatre mois par quatre ateliers associant l'ensemble des acteurs et des ministères concernés. Sur le fond, tout cela va dans le bon sens, mais essayons de faire les choses dans le bon ordre.

Je maintiens donc mon amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 503 rectifié *bis*

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 138 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon et Carle, Mme Cayeux, MM. Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

Alinéas 19 et 33

Après le mot :

locaux

insérer les mots :

et installations

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement tend, aux alinéas 19 et 33, à revenir à la définition exacte de l'habitat indigne telle qu'elle figure dans la loi du 31 mai 1990, qui vise les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage. La rédaction actuelle du projet de loi ne mentionne pas les installations.

Cet amendement nous a été suggéré par la Fondation Abbé Pierre, qui est toujours très attentive à ces questions.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission constate que le mot « installations » figure déjà à plusieurs endroits du texte. L'introduire aux alinéas visés serait un peu redondant, c'est pourquoi elle a émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Dallier, comme l'a indiqué M. le rapporteur, le mot « installations » figure déjà aux alinéas 5 et 6 de l'article 14, dans les définitions de l'habitat indigne et de l'habitat informel, auxquelles il convient de se référer pour appliquer les alinéas 19 et 33.

L'ajout proposé me semble redondant et risquerait d'alourdir inutilement le texte. C'est la raison pour laquelle je demande le retrait de cet amendement.

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement est-il maintenu ?

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

M. Claude Dilain, rapporteur. C'est exact !

M. Philippe Dallier. Quoi qu'il en soit, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 138 rectifié est retiré.

L'amendement n° 504, présenté par MM. S. Larcher, Desplan, Mohamed Soilihi, Cornano, J. Gillot et Patient, Mme Claireaux et M. Antoinette, est ainsi libellé :

Alinéa 19, seconde phrase

Compléter cette phrase par les mots :

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

La parole est à M. Serge Larcher.

M. Serge Larcher. Cet amendement est relatif aux dispositions de la loi 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 ».

Il s'agit d'une précision rédactionnelle, visant à éviter qu'il faille rechercher tous les ayants droit éventuels du fait de cette simple mention au répertoire nominatif de l'habitat indigne.

Pour les situations d'habitat informel, nombreuses en outre-mer, cette précision permettra d'éviter de confondre le propriétaire du terrain avec les constructeurs de logements édités sans droit ni titre, souvent considérés localement comme « propriétaires » de leur construction.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission a émis un avis favorable sur cet amendement de précision.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement est en partie satisfait. Par ailleurs, la précision que vous souhaitez apporter, monsieur Larcher, ne relève pas du niveau législatif, puisque, aujourd'hui, les noms des propriétaires qui figurent dans les fichiers de l'observatoire du logement indigne ou de l'habitat informel prévu par la loi Besson et mis en œuvre dans le cadre du PDALHPD proviennent des fichiers immobiliers ou du livre foncier. En outre, les fichiers fiscaux sont eux aussi déjà utilisés pour renseigner les observatoires.

Pour toutes ces raisons, je vous demande, monsieur Larcher, de bien vouloir retirer votre amendement.

M. le président. Monsieur Larcher, l'amendement n° 504 est-il maintenu ?

M. Serge Larcher. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 504.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 772, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 28

Après le mot :

logement

insérer les mots :

et d'hébergement

II. - Alinéa 35

Supprimer les mots :

d'hébergement ou de logement

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de cadrage, visant à préciser que les PDALHPD concernent bien le logement et l'hébergement, conformément à la philosophie de ce projet de loi.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement émet un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 772.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 549 rectifié *ter*, présenté par MM. Savin et P. Leroy, Mme Procaccia, MM. Milon et Lefèvre et Mmes Primas, Sittler et Lamure, est ainsi libellé :

Alinéa 40, première phrase

Après les mots :

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

insérer les mots :

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

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat étant chargés de la coordination des mesures mentionnées à l'article 4, ils doivent donner leur avis préalable sur le plan départemental adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Le présent amendement tend à complexifier le texte. Il est par ailleurs satisfait par des dispositions réglementaires. En conséquence, j'émet un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement émet également un avis défavorable. Les EPCI sont déjà représentés. Par sa complexité, une telle mesure risquerait au surplus d'alourdir inutilement le dispositif.

M. le président. La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

Mme Sophie Primas. Monsieur le rapporteur, madame la ministre, je ne comprends pas vos arguments : selon vous, cet amendement est trop complexe, mais il est satisfait...

M. Claude Dilain, rapporteur. Il est trop complexe pour être introduit dans le projet de loi et il est satisfait par des textes réglementaires.

Mme Sophie Primas. En outre, les EPCI ne sont pas représentés aujourd'hui au sein du comité visé à l'alinéa 40.

Mme Cécile Duflot, ministre. Ils sont associés à l'élaboration du plan départemental !

Mme Sophie Primas. Certes, madame la ministre, mais ils ne prennent pas part à la décision !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Les EPCI sont associés à l'élaboration du plan départemental. En outre, comme M. le rapporteur l'a souligné, les textes réglementaires en vigueur prévoient bien leur représentation au sein du comité chargé du suivi et de la gouvernance dudit plan.

M. le président. Madame Procaccia, l'amendement n° 549 rectifié *ter* est-il maintenu ?

Mme Catherine Procaccia. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 549 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote sur l'article 14.

M. Pierre-Yves Collombat. Bien sûr, les membres du RDSE voteront cet article. Toutefois, je me demande ce qui justifie cet exercice de sémantique consistant à distinguer l'habitat indigne de l'habitat informel.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Ce n'est pas la même chose !

M. Pierre-Yves Collombat. J'en conviens, mais cela signifie-t-il que le logement informel, tel que défini, ne relèverait pas de l'habitat indigne et devrait être conservé en l'état, dans la mesure où il n'est pas de nature à faire courir un danger physique à ses occupants ? Je me permets de poser cette question, car cela me semble un peu curieux.

M. le président. Je mets aux voix l'article 14, modifié.

(L'article 14 est adopté.)

Article 15

- ① La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° À la fin du dernier alinéa de l'article 5, la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 3 » ;
- ③ 2° L'article 6 est ainsi modifié :
- ④ a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde des aides au titre des dettes de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. » ;
- ⑥ b) Après la première phrase du septième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « Ces mesures comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux concernant les ménages menacés d'expulsion. » ;
- ⑧ c) Au début du huitième alinéa, les mots : « Ces aides » sont remplacés par les mots : « Les aides du fonds de solidarité » ;
- ⑨ d) Au neuvième alinéa, la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 3 » ;
- ⑩ e) À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « peut également accorder une aide destinée à financer les » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde également une aide destinée à financer tout ou partie des » ;

⑪ 3° Au premier alinéa de l'article 6-1, les mots : « à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « au III de l'article 4 » et les mots : « logement des personnes défavorisées visé à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 3 » ;

⑫ 4° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 6-2, les mots : « mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, par toute instance du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;

⑬ 5° Au dernier alinéa de l'article 6-3, la référence : « premier alinéa » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa ».

M. le président. L'amendement n° 194, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 11

Remplacer cet alinéa par quatre alinéas ainsi rédigés :

3° L'article 6-1 est ainsi modifié :

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

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

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

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Le recours aux aides du Fonds de solidarité pour le logement en vue de rembourser une dette ne devrait pas dépendre de l'accord du bailleur, dans la mesure où ce dernier y trouve également son compte. Dès lors que l'offre de règlement du FSL respecte les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1236 du code civil, le bailleur n'a aucun intérêt légitime à refuser le paiement d'une aide visant à solder la dette de loyer.

Tel est le raisonnement qu'a suivi la cour d'appel de Lyon le 20 mars 2002. Il convient de le consacrer législativement pour garantir l'efficacité du dispositif et contribuer à prévenir les expulsions locatives.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis favorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Il s'agit là, en effet, de la traduction législative d'une jurisprudence. Il serait paradoxal qu'un bailleur puisse s'opposer au versement d'une aide du FSL destinée à solder des impayés de loyers. Le Gouvernement est très favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 194.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 15, modifié.

(L'article 15 est adopté.)

Article 15 bis
(Non modifié)

① Le troisième alinéa de l'article 6 de la même loi est complété par deux phrases ainsi rédigées :

② « Le fonds de solidarité pour le logement fait connaître son rapport annuel d'activité au ministre chargé du logement. Ce rapport annuel d'activité fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, insistant notamment sur ses bonnes pratiques transposables à d'autres territoires. » – *(Adopté.)*

Article 16
(Non modifié)

① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Au quatrième alinéa de l'article L. 302-1, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 441-1-2 et à la seconde phrase du quatrième alinéa du II, à la première phrase du V et à la seconde phrase du dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, après le mot : « logement » sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;

③ 2° À la seconde phrase du cinquième alinéa de l'article L. 302-1, la référence : « du troisième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « de l'article 1-1 » ;

④ 3° Au troisième alinéa de l'article L. 441-1-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 441-1-2, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 » ;

⑤ 4° Au dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, la référence : « quinzième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « cinquième alinéa de l'article 3 ».

⑥ II. – À la deuxième phrase du premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale et à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 ».

⑦ III. – À l'article L. 124 B du livre des procédures fiscales, la référence : « par l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 3 ».

⑧ IV. – Au premier alinéa du I de l'article 9 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, la référence : « au deuxième alinéa du g de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 1-1 ». – *(Adopté.)*

Article 16 bis
(Non modifié)

① L'article L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ② « Dans le cas de l'hébergement de publics relevant de l'aide sociale à l'enfance et lorsque le règlement départemental d'aide sociale prévoit une participation de ces publics au coût de l'hébergement, la créance à l'égard de ces publics peut être remise ou réduite par le président du conseil général en cas de précarité de la situation du débiteur, sauf si cette créance résulte d'une manœuvre frauduleuse. » – (*Adopté.*)

Article 16 ter
(*Non modifié*)

La première phrase du premier alinéa du III de l'article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales est complétée par les mots : « ainsi que le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses relatives à l'hébergement des publics dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance ».

M. le président. L'amendement n° 195, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Nous demandons la suppression de cet article car nous refusons que l'hébergement hôtelier assuré aux familles dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance soit réduit à un simple geste comptable.

De fait, l'adoption de cet article conduirait à une forme de « privatisation » de l'aide sociale à l'enfance ou, à tout le moins, à un démembrement de celle-ci, rompant le lien entre dépense et action et créant un nouvel intervenant – « l'hébergeur » – dans la relation entre la famille et les services sociaux.

De plus, le lien de la famille hébergée avec son « hébergeur » s'apparenterait à celui qui existe entre un locataire et son bailleur. Or les familles concernées sont suivies par les services sociaux, et leur hébergement s'inscrit dans un processus d'accompagnement.

En outre, en réduisant la prise en charge à un geste de paiement, on ignore ou on feint d'ignorer que les services de l'aide sociale à l'enfance ont pour devoir de vérifier les conditions d'hébergement. Chacun sait que, vu la situation actuelle du domaine du logement, ce contrôle est essentiel. L'adoption de cet article conduirait au contournement des services sociaux et à la création d'une relation directe entre les familles hébergées et l'organisme qui les héberge. Or ces familles doivent rester en permanence et en toute circonstance en relation avec les services de l'aide sociale à l'enfance, afin que leur protection soit garantie.

Mes chers collègues, nous faisons appel à la sagesse du Sénat. Pour ne pas bouleverser les équilibres actuels dans ce secteur fragile de l'action sociale, nous vous invitons à adopter cet amendement.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Madame Schurch, je comprends tout à fait vos arguments. Toutefois, pour avoir été personnellement confronté à de telles situations, je puis vous assurer qu'une certaine souplesse est nécessaire. Cet article la permettra ; en conséquence, j'émet un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement tend à supprimer un article qui a été adopté par l'Assemblée nationale afin notamment de permettre au SAMU social de Paris de gérer les réservations hôtelières pour le compte des services de l'aide sociale à l'enfance du département.

M. Claude Dilain, rapporteur. Exact !

Mme Cécile Duflot, ministre. Le SAMU social de Paris sera ainsi compétent pour l'ensemble des personnes ayant besoin d'un hébergement hôtelier, ce qui permettra de mieux répondre aux besoins, en évitant les concurrences entre publics. Je ne souhaite nullement empêcher que le système d'hébergement classique, financé par l'État, soit mis en œuvre pour des publics relevant de l'aide sociale à l'enfance ; je souhaite simplement qu'il n'y ait pas d'exclusive. Dans un certain nombre de cas, l'État pallie les difficultés que peuvent rencontrer les services départementaux.

De surcroît, l'article 16 ter permettra de renforcer les capacités de négociation du SAMU social, en vue d'une meilleure maîtrise de la dépense.

Enfin, ce dispositif permettra de soulager les services départementaux, aujourd'hui contraints à des opérations administratives et comptables complexes et coûteuses.

Madame Schurch, il s'agit là d'une mesure utile, permettant de freiner la concurrence entre les publics et de faciliter le travail du SAMU social. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement demande le retrait de cet amendement.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 195 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Sans doute le Gouvernement et la commission ont-ils entendu nos craintes d'une externalisation de cette mission.

M. Claude Dilain, rapporteur. Tout à fait !

Mme Mireille Schurch. Quoi qu'il en soit, s'il s'agit de répondre à une demande du SAMU social, je ne peux que retirer cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 195 est retiré.

Je mets aux voix l'article 16 ter.

(*L'article 16 ter est adopté.*)

Sous-section 3
Développer la participation des personnes
accueillies ou accompagnées

Article 17
(*Non modifié*)

- ① Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 115-2, il est inséré un article L. 115-2-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 115-2-1.* – La définition, le suivi et l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile sont réalisés selon des modalités qui assurent une participation des personnes prises en charge par le dispositif ou l'ayant été.
- ④ « Les instances de concertation permettant d'assurer cette participation ainsi que leurs modalités d'organisation sont précisées par décret. » ;
- ⑤ 2° L'article L. 311-6 est ainsi modifié :

- ⑥ a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Le présent article s'applique également aux établissements et services assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement et l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ne relevant pas du régime du 8° du I de l'article L. 312-1. » ;
- ⑧ b) Au début du second alinéa, le mot : « Ce » est remplacé par le mot : « Le ».

M. le président. L'amendement n° 196, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 3

Remplacer les mots :

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

par les mots :

des politiques de lutte contre l'exclusion

et les mots :

prises en charge par le dispositif ou l'ayant été

par les mots :

vivant ou ayant vécu des situations de précarité

II. – Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Par le biais de diverses modifications, nous souhaitons élargir les dispositifs créés *via* le présent article et accélérer la mise en œuvre du plan de lutte contre la pauvreté.

Premièrement, cet amendement vise à étendre le principe de participation à l'ensemble des personnes relevant des politiques de lutte contre l'exclusion, et pas seulement dans le cadre des dispositifs d'hébergement et d'accès au logement.

Deuxièmement, cet amendement tend à garantir que les personnes en situation de précarité qui seront désignées pour participer aux instances de concertation soient toutes issues de structures collectives elles-mêmes composées de personnes en situation de précarité. Ces instances doivent intervenir aux niveaux national et local.

Dans un certain nombre de territoires, de telles instances, comme le conseil consultatif des personnes accueillies, existent déjà. Mais il est vrai que, pour assurer une réelle représentation des personnes en situation de précarité, nous devons soutenir le développement des structures collectives regroupant directement ces personnes.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Élargir, c'est aussi un peu diluer. La commission juge préférable de se concentrer sur l'habitat et l'hébergement. En conséquence, elle émet un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Pour les mêmes raisons que la commission, le Gouvernement émet lui aussi un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 196.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 17.

(L'article 17 est adopté.)

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 18
(Non modifié)

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le II de l'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :
- ③ aa) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3. » ;
- ⑤ ab) Le septième alinéa est ainsi modifié :
- ⑥ – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « Le représentant de l'État dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des zones urbaines sensibles pour la définition de ce périmètre. » ;
- ⑧ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de l'article L. 302-9-1, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune, dans les conditions prévues au même article. » ;
- ⑩ a) La première phrase du huitième alinéa est ainsi modifiée :
- ⑪ – après le mot : « également », sont insérés les mots : « , par décision motivée » ;
- ⑫ – sont ajoutés les mots : « ou un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 » ;
- ⑬ b) Le dixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑭ « En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de

l'article L. 442-8-3 au terme de la période transitoire, le représentant de l'État dans le département, après avoir recueilli les observations du bailleur, peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant, qui devient locataire en titre en lieu et place de la personne morale locataire. » ;

15 2° Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :

16 « L'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous-locataire aux fins de signature d'un bail à son nom. » ;

17 3° L'article L. 442-8-3 est ainsi rédigé :

18 « *Art. L. 442-8-3.* – Lorsque des logements appartenant à l'un des organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.

19 « Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail avec l'organisme défini à l'article L. 411-2, dans le respect des obligations locatives définies à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et des dispositions de l'article R. 441-1.

20 « Elle prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, selon des modalités déterminées par décret. Deux mois avant l'échéance de cette période d'examen, dont la durée est fixée par la convention, l'organisme défini à l'article L. 411-2 indique au représentant de l'État dans le département où est situé le logement, s'il propose un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »

M. le président. L'amendement n° 426, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette liste est comptabilisée au titre des engagements souscrits par les bailleurs dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Les accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation fixent aux bailleurs des objectifs chiffrés de logement des personnes prioritaires identifiées *via* le plan départemental d'aide aux personnes défavorisées.

Cet amendement de précision vise à assurer la cohérence et la bonne articulation des engagements des bailleurs à reloger les personnes défavorisées au titre des accords collectifs et de l'obligation de reloger les publics prioritaires, en vertu de la décision de la commission de médiation.

De plus, l'identification claire des relogements assurés au bénéfice des personnes prioritaires au titre du DALO permettra un meilleur suivi du respect des engagements pris par les bailleurs en faveur de ces populations.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Estimant que ces précisions permettront une meilleure efficacité du dispositif, la commission émet un avis favorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 426.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 538 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :

Alinéas 5 à 7

Remplacer ces alinéas par sept alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

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

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

« En Île-de-France, le représentant de l'État compétent fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé, et désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Il peut aussi demander au représentant de l'État dans l'un des départements composant l'établissement public de coopération intercommunale tel que défini à l'article 12 de la loi précitée ou à celui d'un autre département de la région de procéder à une telle désignation. En cas de désaccord, la désignation est faite par le représentant de l'État au niveau régional.

« Sur tout le territoire national, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département dans lequel le logement est situé ou, lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation d'un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du

logement dans les conditions prévues à l'article L. 313-26-2 ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales en application de l'article L. 313-35. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement tend à récrire pour partie l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, s'agissant notamment des modalités de définition par les préfets, après avis des maires des communes concernées, des périmètres de relogement dans le cadre du DALO.

En particulier, il s'agit d'anticiper la mise en œuvre du Grand Paris. C'est pourquoi j'ai souhaité distinguer le cas de la future métropole de celui du reste de la région.

Dans cette optique, il est précisé que c'est le périmètre du Grand Paris qui sera pris en considération. Il ne reviendra donc plus à chacun des préfets de département d'en tracer un.

L'alinéa 7, introduit à l'Assemblée nationale sur l'initiative de M. Pupponi, prévoit que les préfets excluent les zones urbaines sensibles des périmètres DALO. Il ne me semble pas utile de maintenir cette disposition, dans la mesure où, aux termes de l'amendement, le préfet définira le périmètre DALO « après avis des maires des communes concernées, et en tenant compte des objectifs de mixité sociale ». Cela étant, si nécessaire, je suis disposé à rectifier mon amendement pour ajouter la précision souhaitée par M. Pupponi.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. M. Dallier, spécialiste historique du Grand Paris,...

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. C'est un précurseur !

M. Claude Dilain, rapporteur. ... soulève un vrai problème. Il y en aura d'autres, je le dis tout de suite, notamment pour articuler la création de la métropole du Grand Paris et les dispositions de la loi ALUR concernant le logement, en particulier les HLM.

Le hasard du calendrier parlementaire fait que ces deux textes sont en discussion en même temps. Un travail parlementaire est en cours afin d'essayer de remédier aux difficultés ; nous vous invitons à y participer, mon cher collègue. Pour l'heure, il semble prématuré de faire référence à la métropole du Grand Paris, qui n'a pas encore d'existence, dans le projet de loi ALUR. Je comprends que vous vouliez anticiper, mais vous allez un peu trop vite...

Sur le fond, je souscris, à titre personnel, à votre proposition, ainsi qu'à la précision introduite par M. Pupponi. Cependant, il faudra prendre en compte la spécificité de la métropole du Grand Paris.

En conclusion, je souhaite que vous retiriez votre amendement et que vous rejoigniez les groupes de travail qui réfléchissent à l'articulation entre le projet de loi ALUR et la création du Grand Paris, de manière que nous puissions proposer l'insertion dans l'un ou l'autre texte de dispositions très claires à ce sujet.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Dallier, vous anticipez en effet sur la création de la métropole du Grand Paris. Je vous invite à attendre la deuxième lecture pour la prendre éventuellement en compte, dans l'hypothèse où elle sera décidée.

C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement. Il s'agit d'une question qui mérite d'être creusée en fonction de la rédaction précise du texte qui sera adopté.

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

M. Philippe Dallier. On m'a souvent reproché d'anticiper au sujet du Grand Paris...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est cela, être à l'avant-garde !

M. Claude Dilain, rapporteur. Cette fois-ci, on n'attendra pas cinq ans !

M. Philippe Dallier. J'espère que nous pourrions préciser les choses en deuxième lecture, sinon il faudra trouver un autre véhicule législatif, ce qui pourrait être dommageable.

Je profite de cette occasion pour appeler votre attention sur le problème suivant, madame la ministre. J'ai cherché à savoir quel était le périmètre défini par le préfet de Seine-Saint-Denis pour les relogements au titre du DALO. J'attends toujours la réponse à ma demande, qui a mis en émoi les services de la préfecture : on ne m'a jamais rappelé !

La Seine-Saint-Denis étant un département assez particulier, j'ai pensé qu'il devait être très difficile de déterminer un périmètre si l'on commençait par en exclure toutes les zones urbaines sensibles. Finalement, j'en suis venu à la conclusion que le périmètre DALO devait inclure le département tout entier. À mon sens, ce n'est pas, toutefois, le bon échelon pour mener la réflexion : vivement que soit créé le Grand Paris, afin que nous puissions considérer les problèmes à l'échelle de la métropole !

En tout état de cause, j'accepte volontiers la proposition de M. le rapporteur de participer au groupe de travail.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, comme j'en ai l'habitude, je vais essayer de vous apporter une réponse très précise, peut-être même avant la fin de ce débat.

Vous avez raison, la question du relogement au titre du DALO et, plus largement, celle de l'hébergement doivent être envisagées à l'échelle d'un périmètre plus vaste. Cela apparaît au travers du travail mené par la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Île-de-France, la DRIHL, depuis quelques années. Néanmoins, il convient de ne pas anticiper, afin d'éviter de nous retrouver en porte-à-faux avec la loi telle qu'elle sera adoptée.

M. le président. La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote.

Mme Catherine Procaccia. M. Dallier insiste avec raison sur des problèmes qui se poseront en de nombreux endroits à la suite de la mise en place de la métropole du Grand Paris. Je m'étonne qu'il lui soit reproché d'anticiper sur des dispositions qui ne sont pas votées : tout à l'heure, le groupe socialiste a voté un amendement dont Mme la ministre estimait qu'il anticipait beaucoup...

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Non, monsieur le président, je le retire.

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

L'amendement n° 550, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement vise à prévoir la possibilité, pour la commission de médiation, de saisir le juge d'instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion.

En conformité avec les préconisations du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO, nous proposons que, lorsqu'une demande présentée au titre du DALO fait apparaître l'existence d'un jugement d'expulsion, la commission de médiation qui reconnaît le demandeur comme prioritaire puisse saisir le juge d'instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion. En cas d'urgence, la saisine du juge pourra même intervenir sur l'initiative du président de la commission de médiation.

Nous sommes certains que cet amendement de bon sens, reprenant une préconisation du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO, pourra recueillir les suffrages de la majorité de nos collègues.

En effet, dans sa déclaration du 27 juin 2013, la cellule de veille du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable a adressé au Gouvernement une série de demandes visant l'amélioration de la prévention des expulsions locatives. Le comité a notamment demandé la suspension de l'examen de la demande de concours de la force publique, le temps que la commission de médiation puisse statuer.

Le présent amendement rendra possible cette suspension, par l'intervention de la commission de médiation auprès du juge, dès lors que le demandeur est reconnu prioritaire au titre du DALO.

Il s'agit, par ce biais, de faire cesser une violation des droits des personnes prioritaires au titre du DALO, qui peuvent être expulsées et perdre leur logement. Il convient de donner la possibilité à la commission de médiation de remédier à une situation conduisant l'État à enfreindre des droits qu'il a lui-même édictés.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Les expulsions de bénéficiaires du DALO posent en effet de graves problèmes, qu'il faut absolument résoudre. La commission a émis un avis favorable sur cet amendement – mon avis personnel l'est plus encore ! –, car il tend à proposer une solution sage et

juste. Tout à l'heure, Mme Lienemann avait défendu, à l'article 11, un amendement dont j'avais demandé le retrait au bénéfice de celui-ci. Elle avait alors parlé d'artillerie lourde... (*Sourires.*) Je la remercie d'avoir accepté ma suggestion.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Tout à l'heure, j'avais formulé de grandes réserves à l'égard de l'amendement présenté par Mme Lienemann...

Ce sujet doit être abordé avec précaution, mais j'ai bien entendu M. le rapporteur et Mme Lienemann. Il s'agit de répondre à une réelle préoccupation. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. le président. La parole est à M. Jacques Mézard, pour explication de vote.

M. Jacques Mézard. La sagesse, en l'espèce, serait utile ! Le juge d'instance doit régler les conséquences d'un contrat entre deux parties. De mémoire, l'article 1134 du code civil dispose que « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ».

Or il est ici proposé de faire intervenir un tiers dans le règlement d'un conflit entre deux parties, en lui conférant la faculté de suspendre les conséquences d'un jugement d'expulsion prononcé par le tribunal. C'est faire fi de l'autorité de la chose jugée ! Je comprends très bien la nécessité de protéger les bénéficiaires du DALO, mais la disposition en question est au rebours de toute sagesse. Je ne saurais voter pareille manipulation des principes généraux de notre droit !

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Je n'ai rien à ajouter aux propos de M. Mézard. Le président de la commission de médiation pourrait donc intervenir pour suspendre les conséquences d'un jugement exécutoire, rendu après trois ans de procédure ? C'est vraiment mettre en cause l'autorité de la chose jugée !

Madame la ministre, vous dites qu'il s'agit d'un texte d'équilibre : respectez ici aussi un équilibre ! Il me semble que, en l'occurrence, on dépasse les bornes ! Je comprends bien que l'on se trouve devant une difficulté dans la mesure où il s'agit de personnes bénéficiaires du DALO, mais il faut trouver une autre voie pour la résoudre.

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

M. Jean-Claude Lenoir. Nous souscrivons entièrement aux arguments qui ont été développés par MM. Mézard et Dubois.

Comme le disait le sapeur Camember, quand les bornes sont franchies, il n'y a plus de limites ! Nous sommes contre cet amendement et nous demandons qu'il soit mis aux voix par scrutin public.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 550.

J'ai été saisi de deux demandes de scrutin public, émanant l'une du groupe UMP, l'autre du groupe du RDSE.

Je rappelle que l'avis de la commission est favorable et que le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

M. le président. Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(*Il est procédé au dépouillement du scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin n° 27 :

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

Le Sénat n'a pas adopté.

Je mets aux voix l'article 18, modifié.

(*L'article 18 est adopté.*)

Article 19

- ① Le deuxième alinéa du III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Le représentant de l'État dans le département désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation prévu à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de places d'hébergement présentant un caractère de stabilité, de logements de transition ou de logements dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le représentant de l'État. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation, dans les conditions prévues aux articles L. 345-2-7 et L. 345-2-8 du même code. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de l'héberger ou de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel le demandeur a été orienté ou à qui il a été désigné refuse de l'héberger ou de le loger, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'une place d'hébergement présentant un caractère de stabilité ou d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État. En Île-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'État dans la région. »

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

L'amendement n° 551, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

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

« III. – La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer

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

« Le représentant de l'État dans le département désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation prévu à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de places d'hébergement présentant un caractère de stabilité, de logements de transition ou de logements dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le représentant de l'État. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation, dans les conditions prévues aux articles L. 345-2-7 et L. 345-2-8 du même code. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de l'héberger ou de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel le demandeur a été orienté ou à qui il a été désigné refuse de l'héberger ou de le loger, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'une place d'hébergement présentant un caractère de stabilité ou d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État. En Île-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'État dans la région.

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

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Cet amendement de réécriture de l'article 19 vise à permettre à la commission de médiation de prendre des décisions favorables au titre du DALO-hébergement sans exigence de régularité et de permanence, à la condition qu'elle préconise comme type d'accueil un hébergement.

Il s'agit de mettre un terme aux disparités constatées entre les positions adoptées par les commissions de médiation, dont certaines exigent le respect des conditions de régularité et de permanence dans tous les cas, quand bien même les personnes qui seront accueillies dans un hébergement bénéficieront du principe d'inconditionnalité prévu par le code de l'action sociale et des familles pour l'hébergement.

Notre amendement tend ainsi à donner une traduction à un principe républicain et à poser le caractère universel du droit à l'hébergement pour toute personne présente sur le territoire national.

M. le président. L'amendement n° 198, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement se justifie par son texte même, tant notre proposition est frappée au coin du bon sens et de la justice sociale. Ne pas ajouter de la misère à la misère, tel est notre objectif.

L'article 19 a pour objet de faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable.

Cependant, n'oublions pas les limites de ces procédures, en particulier dans les zones tendues en matière d'hébergement.

L'instauration de l'obligation de répondre à la demande d'hébergement n'a pas été accompagnée des moyens de construire en nombre suffisant les structures d'accueil nécessaires pour satisfaire les besoins de nos concitoyens.

Par ailleurs, il existe encore de très nombreuses disparités territoriales en termes d'engagement des communes dans cette action.

Dans ces conditions, tout doit être fait pour que, lorsque le préfet procède à l'attribution d'une place d'hébergement au titre du droit à l'hébergement opposable, le DAHO, il ne dirige pas le bénéficiaire vers une commune située dans une zone urbaine sensible ou disposant d'un nombre de logements sociaux représentant plus de 50 % du parc. En effet, bien souvent, ces communes rencontrent déjà de graves difficultés pour répondre aux besoins et aux attentes de leur population. Elles ne pourraient donc accueillir dans de bonnes conditions des personnes relevant du DAHO, particulièrement fragiles et en grande difficulté.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est favorable à l'amendement n° 551, considérant que l'hébergement est bien un droit inconditionnel.

En revanche, elle est défavorable à l'amendement n° 198.

Tout à l'heure, en réponse à M. Dallier, j'ai dit que j'étais favorable à la disposition introduite à l'Assemblée nationale par M. Pupponi, qui posait déjà quelques problèmes. L'étendre aux villes qui comptent au moins 50 % de logements sociaux ne serait pas raisonnable, d'autant que l'expression « logement social » n'est pas qualifiée. Il existe

en effet de nombreux types de logements sociaux, et je m'inscris en faux contre l'idée selon laquelle le logement social concernerait uniquement les pauvres. Je rappelle que 70 % de la population, voire davantage dans certains départements, est éligible au logement social.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 551, dans la mesure où il vise bien l'hébergement, et non pas le logement.

En revanche, j'émetts un avis défavorable sur l'amendement n° 198.

Soumettre la mise en œuvre d'un dispositif de droit, qui peut d'ailleurs donner lieu à condamnation de l'État, à l'accord du maire pose problème. On ne peut pas adresser des injonctions contradictoires au pouvoir exécutif. Le Parlement a voté la loi instituant le DALO : il ne peut pas simultanément freiner la mise en œuvre de ce droit en instaurant des contraintes lourdes. Notre pays compte 46 000 personnes reconnues prioritaires au titre du DALO : je suis opposée par principe à ce que l'on ampute les moyens d'action de l'État tout en lui imposant d'organiser un droit déjà très difficile à mettre en œuvre.

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote sur l'amendement n° 551.

M. Daniel Dubois. Vous aviez prévu de transférer la mise en œuvre du DALO aux territoires. Vous ne le faites pas dans ce texte : dans lequel le ferez-vous ?

Les collectivités auront les mêmes difficultés que l'État à assumer cette compétence. L'État n'arrive pas à assurer l'effectivité de ce droit, alors il transfère sa mise en œuvre aux territoires. C'est formidable du point de vue de l'équilibre et de l'équité !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 551.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 19 est ainsi rédigé et l'amendement n° 198 n'a plus d'objet.

Article 20 (Non modifié)

① Le IV du même article L. 441-2-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

② « Lorsque la commission de médiation, saisie d'une demande d'hébergement ou de logement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale dans les conditions prévues au III, estime qu'un tel accueil n'est pas adapté et qu'une offre de logement doit être faite, elle peut, si le demandeur remplit les conditions fixées aux deux premiers alinéas du II, le désigner comme prioritaire pour l'attribution d'un logement en urgence et transmettre au représentant de l'État dans le département cette demande aux fins de logement, dans le délai fixé au cinquième alinéa du même II. » – *(Adopté.)*

Article 20 bis (Non modifié)

① Le I du même article L. 441-2-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ② « Un représentant de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation dans le département peut assister à la commission à titre consultatif. » – (Adopté.)

Article additionnel après l'article 20 bis

M. le président. L'amendement n° 158, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 20 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Esther Benbassa.

Mme Esther Benbassa. L'amendement est défendu.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement visant à demander la remise d'un rapport, d'autant que nous disposons déjà de données sur le sujet.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Par coordination avec la position que j'ai adoptée tout à l'heure à propos de l'amendement de M. Dallier, je ne puis opposer un avis défavorable. Je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

M. Joël Labbé. L'accès à un logement autonome ne constitue parfois qu'un objectif de long terme pour les populations les plus fragiles.

De nombreux dispositifs innovants existent, qui prévoient des solutions intermédiaires permettant la prise en compte des difficultés particulières auxquelles sont confrontés certains publics.

Il conviendrait de dresser un bilan de la mise en œuvre de ces mesures, d'étudier les conditions de leur développement, ainsi que les éventuelles évolutions législatives à envisager pour sécuriser celui-ci.

La commission des affaires sociales avait approuvé cet amendement, cette demande de rapport étant hautement justifiée.

M. le président. La parole est à Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis.

Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. Demander au Gouvernement la remise d'un rapport est effectivement la seule façon que nous ayons trouvée, au sein de la commission des affaires sociales, de soulever la question de l'accès au logement autonome des personnes les plus fragiles.

Des efforts très importants vont être consentis pour construire ou mobiliser des logements à cette fin, mais nous savons tous très bien, pour être confrontés à cette réalité dans nos départements, que certaines personnes en situation de grande précarité, si elles ne sont pas à la rue, vivent dans des baraquements – je n'ose employer le mot

« logements » à leur propos – totalement indignes. Il faut se dire les choses en face : quelles que soient les avancées permises par le présent texte, le problème ne sera pas résolu en quelques mois.

L'idée est donc tout simplement de recenser les actions qu'il est possible de mener, notamment avec les associations, les réseaux de l'économie sociale et solidaire. Un certain nombre de ces acteurs sont prêts à se mobiliser sur cette question, pour trouver des moyens de mettre en place des solutions de logement tout à fait transitoires, certes, mais tout de même préférables à ce que l'on connaît aujourd'hui.

Les pouvoirs publics pourraient, me semble-t-il, s'appuyer sur l'initiative associative. Il s'agit de recenser les ressources qui existent dans ce domaine. Comment pourrait-on passer des conventionnements ? Je sais qu'un certain nombre de grands réseaux caritatifs ou solidaires y sont prêts. Comment, dans le court terme, peut-on répondre à des situations que l'on ne rencontre pas qu'en Seine-Saint-Denis ? Des solutions vont être apportées au travers de la loi, mais nous savons bien que leur mise en œuvre ne sera pas immédiate.

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

M. Jean-Claude Lenoir. Régulièrement, des demandes de rapport sont formulées. Certaines d'entre elles sont tout à fait justifiées, notamment celle de Philippe Dallier, tout à l'heure, qui se référerait d'ailleurs à un rapport plus ancien.

Mais, en l'occurrence, je renvoie les auteurs de la demande à la commission de contrôle de l'application des lois, qui a été constituée après le dernier renouvellement du Sénat et désigne régulièrement deux rapporteurs – un sénateur de la majorité et un sénateur de l'opposition – pour étudier de telles questions. Pourquoi demander au Gouvernement de mobiliser un certain nombre de moyens, notamment humains, pour réaliser un travail que nous pouvons accomplir nous-mêmes à moindre coût ?

Je suis donc contre cet amendement et j'invite chacune et chacun d'entre nous à adresser ce genre de requêtes, tout à fait justifiées au demeurant dans certains cas, à la commission présidée par M. Assouline.

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

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Nous ne voterons pas l'amendement n° 158, mais nous comprenons la demande de Mme Archimbaud et de la commission des affaires sociales.

À l'évidence, les associations prennent des initiatives novatrices, des réponses concrètes sont données, mais ce n'est pas un rapport du Gouvernement qui permettra de les recenser. Connaissant notre administration, je ne suis guère convaincue qu'elle soit suffisamment affûtée pour appréhender la diversité de l'innovation sociale en la matière...

En revanche, il me semble, madame Archimbaud, que vous pourriez solliciter le nouveau Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, qui lui a l'habitude de travailler avec les réseaux associatifs. Sans doute accepterait-il volontiers d'inclure dans son rapport annuel un panorama des solutions d'urgence pertinentes pouvant être mises en œuvre.

Je me permets de vous faire cette suggestion, car je doute vraiment que l'administration soit en mesure d'établir un tel rapport !

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Monsieur Lenoir, j'avais déjà proposé, sous forme de boutade – mais peut-être n'étiez-vous pas présent en séance à ce moment-là –,...

M. Jean-Claude Lenoir. Cela m'étonnerait ! (*Sourires.*)

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. ... de missionner la commission présidée par notre collègue Assouline pour élaborer un rapport sur le nombre et l'utilité des rapports demandés ! (*Très bien ! sur diverses traversées.*)

M. Pierre-Yves Collombat. Un métarapport !

M. le président. Monsieur Labbé, l'amendement est-il finalement maintenu ?

M. Joël Labbé. Après les échanges intéressants et fructueux qui viennent d'avoir lieu, il me paraît sage de le retirer.

M. le président. L'amendement n° 158 est retiré.

Article 20 *ter* (nouveau)

Au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, le mot : « et » est remplacé par le mot : « ou ». – (*Adopté.*)

Articles additionnels après l'article 20 *ter*

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

L'amendement n° 201 rectifié, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 20 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement vise à étendre le champ d'application éventuelle des procédures de réquisition prises en matière de logement dès lors que la commune où se situent les biens immobiliers visés relève d'une zone de forte tension immobilière et foncière. Il s'agit de mettre des logements vacants à disposition des demandeurs.

Par cet amendement, nous proposons que les logements soumis à réquisition puissent appartenir tant à des personnes morales qu'à des personnes physiques, dès lors que celles-ci seraient propriétaires d'au moins cinq logements.

L'adoption de cette disposition, nous en sommes bien conscients, remettrait en question l'esprit et la lettre de l'article L. 642-2 du code de la construction et de l'habitation, qui exclut les sociétés civiles associant des personnes de la même famille du champ des processus de réquisition.

Bien évidemment, on nous objectera sans doute les difficultés que posent l'interprétation d'une telle mesure et la définition du nombre de logements appartenant aux personnes physiques concernées. Une même personne pouvant être propriétaire de plusieurs logements situés dans des lieux différents, on peut envisager de fixer pour principe que ne seront pris en compte que les logements vacants situés dans une zone tendue.

Je fais observer, à ce propos, que la déclaration de revenus fonciers de quelque propriétaire que ce soit permet de mesurer aisément la réalité du patrimoine possédé et sa localisation.

On pourra également nous objecter que la réquisition de logements vacants ne saurait constituer une solution à la crise du logement et que ce n'est pas en accroissant le nombre de logements susceptibles d'être réquisitionnés que l'on résoudra le problème. Nous sommes également d'accord, toutefois il n'aura échappé à personne, je pense, que nous n'avons jamais fait de la réquisition une panacée ; c'est simplement un outil supplémentaire dans l'arsenal législatif pour mettre un terme à l'excès des intérêts particuliers qui engendrent le mal-logement dans notre pays, en particulier dans les zones tendues.

M. le président. L'amendement n° 670, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Après l'article 20 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Les amendements n°s 670, 668 et 669 sont des amendements d'appel.

Madame la ministre, vous avez eu l'occasion de découvrir combien la procédure de réquisition est difficile à mettre en œuvre. Pour autant, je voudrais vous féliciter de l'initiative que vous avez prise, parce que la menace de réquisition est plus efficace que la procédure de réquisition. En effet, elle a incité les propriétaires de nombreux logements vides à prendre des mesures concrètes : vente, location, conclusion d'un bail solidaire... Cela a permis de mobiliser le parc vacant, ce qui était bien l'objectif visé.

Cela étant, deux textes se superposent.

Le premier, une ordonnance de 1945, si j'ai bonne mémoire, prise dans une période de reconstruction dans l'urgence, donne un pouvoir spécifique aux maires en la matière. Toutefois, à l'époque, il n'était pas encore question de décentralisation, et les relations entre les communes et l'État n'étaient pas ce qu'elles sont aujourd'hui. D'ailleurs, le texte fait référence aux services municipaux d'hygiène et de santé, qui n'existent plus en tant que tels.

Le dispositif de cette ordonnance de 1945 n'est pas efficace. Pourtant, certaines collectivités locales voudraient le mettre en œuvre. Je m'y suis essayée, quand j'étais maire, mais j'ai pu constater qu'il était d'une complexité labyrinthique et d'une efficacité insuffisante au regard des efforts à déployer.

Le second texte, c'est la loi relative à la lutte contre les exclusions, qui comporte un dispositif prévoyant des attributaires.

L'amendement n° 670 prévoit que les personnes morales ne seront pas seules à pouvoir être soumises à la procédure de réquisition. Les personnes physiques possédant cinq logements et plus situés dans une même commune seront concernées. On ne peut plus parler, à ce niveau, de petits propriétaires.

L'amendement n° 668 vise à permettre que des associations, et non pas forcément des organismes d'HLM, puissent être désignées attributaires, afin de rendre le dispositif plus opérationnel pour les réquisitions de faible ampleur.

Enfin, l'amendement n° 669 vise à modifier les délais accordés aux propriétaires. En effet, ceux-ci arguent souvent qu'ils doivent réaliser des travaux dans leur logement et l'on découvre, trois ou quatre ans plus tard, que rien n'a été fait.

Pour autant, compte tenu de la complexité de ce dossier, ces simples amendements ne sont pas de nature à régler totalement les problèmes. Je suis convaincue, comme un certain nombre d'entre nous ici, qu'il faut repenser cette législation tout en respectant le droit à la propriété mais en permettant, dans des cas manifestement aberrants, la mobilisation des logements vacants. Je déposerai une proposition de loi à cette fin. La réquisition demeure un outil républicain. L'intérêt public commande de ne pas se satisfaire que certains, au mépris des besoins des autres, laissent durablement vacante une partie du parc de logements. Il y a moyen, dans certains cas d'abus, de faire appel à la réquisition comme réponse ultime. Convaincre est préférable – et nous disposons à cet égard d'une série d'outils qui doivent être mieux mobilisés –, mais contraindre est parfois nécessaire.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous abordons une série d'amendements concernant la réquisition, sujet qui, je le signale, n'est abordé nulle part dans le texte qui nous a été transmis par l'Assemblée nationale.

En l'absence d'étude d'impact, il est très difficile à la commission, qui n'a pu en outre procéder à aucune audition, de porter un jugement pertinent sur ces amendements. Il s'agit néanmoins d'un sujet important, l'engagement d'une procédure de réquisition étant lourde de conséquences. Mme Lienemann l'a dit, il s'agit d'amendements d'appel. Je vais laisser Mme la ministre répondre.

Sans préjuger du fond, la commission des affaires économiques a décidé d'émettre un avis défavorable sur l'ensemble des amendements.

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

Mme Cécile DufLOT, ministre. La proposition de Mme Lienemann de retravailler la question sur la base de l'expérience que nous pouvons retirer des deux textes en vigueur relatifs à la réquisition que sont la loi de 1998 et l'ordonnance de 1945 me paraît sage.

Je le répète, plus des deux tiers des logements visés par une procédure effective de réquisition – envoi d'un courrier par le préfet faisant état de la volonté de mettre en œuvre le dispositif de réquisition – ont retrouvé un locataire. Cela s'explique par le fait que, pour certaines personnes morales, il peut arriver que les logements vides se valorisent mieux que les logements occupés. L'intérêt financier à laisser les

logements vacants diminue en revanche nettement en cas de réquisition effective. C'est l'effet le plus immédiat de cette procédure, qui peut néanmoins être affiné.

Cette situation, qui concerne des blocs d'immeubles, ne doit pas nous exonérer d'engager une réflexion sur les logements vacants individuels, même s'ils sont peu nombreux. Selon moi, et c'est ce qui nous a conduits à créer la GUL, c'est bien par un double mécanisme coercitif – la taxe sur les logements vacants, dont vous avez déjà voté l'augmentation, et la garantie – que nous serons efficaces. On n'imagine pas en effet multiplier les procédures de réquisition pour des logements individuels. Personne n'aurait les moyens de le faire ! C'est pourquoi nous devons apporter une réponse différente.

C'est l'expérience de la loi de 1998 qui a permis à notre réflexion sur la GUL de mûrir. Nous voulions trouver l'outil le plus pertinent, sans faire preuve d'une vision idéologique, pour mettre fin à la vacance importante constatée, y compris dans certaines zones tendues, de logements de propriétaires individuels.

Le Gouvernement est évidemment prêt à travailler avec les parlementaires intéressés sur une proposition de loi. En attendant, j'invite les auteurs de ces amendements à les retirer.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 201 rectifié est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Je vais faire gagner du temps à notre assemblée : je retire non seulement l'amendement n° 201 rectifié, mais également l'amendement n° 200 rectifié.

Si nous avons déposé ces amendements, c'est parce que nous débattons d'un projet de loi qui porte sur l'accès au logement. Pour les logements vacants situés dans les zones tendues, la réquisition est donc une solution, même si, nous l'avons dit, elle n'est pas la panacée.

Quoi qu'il en soit, je retiens la proposition de notre collègue Marie-Noëlle Lienemann. Sur ce sujet complexe, il sera intéressant de travailler à l'élaboration d'une proposition de loi.

M. le président. L'amendement n° 201 rectifié est retiré.

Madame Lienemann, l'amendement n° 670 est-il maintenu ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je le retire également, ainsi que les amendements n° 668 et 669.

M. le président. L'amendement n° 670 est retiré.

L'amendement n° 668, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Après l'article 20 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

Cet amendement a été retiré.

J'étais saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 200 rectifié, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, était ainsi libellé :

Après l'article 20 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

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

3° Le premier alinéa de l'article L. 642-12 est supprimé.

Cet amendement a été retiré.

L'amendement n° 669, présenté par Mme Lienemann, était ainsi libellé :

Après l'article 20 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

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

3° L'article L. 642-12 est abrogé.

Cet amendement a été retiré.

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21

- ① I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Après la seconde occurrence du mot : « domicile », la fin de l'article L. 252-2 est ainsi rédigée : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du présent livre II. » ;
- ③ 2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :
- ④ a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils, à l'admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, » ;
- ⑤ b) Le mot : « juridique » est remplacé par le mot : « juridictionnelle » ;
- ⑥ 3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est complété par les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 du présent code ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ou l'aide juridictionnelle en application des troisième ou quatrième alinéas de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ou l'exercice des droits civils. » ;
- ⑦ 4° L'article L. 264-10 est ainsi rédigé :
- ⑧ « Art. L. 264-10. – Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes

qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que de celles prévues à l'article L. 264-4 du présent code, qui sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

- ⑨ II. – (*Non modifié*) Après le premier alinéa de l'article 102 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑩ « Le lieu d'exercice des droits civils d'une personne sans domicile stable est celui où elle a fait élection de domicile dans les conditions prévues à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles. »

M. le président. L'amendement n° 502 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel, Dubois et Guerriau, Mme Gourault et M. Merceron, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. L'article 21 vise à simplifier les règles de domiciliation des personnes sans domicile stable en unifiant tous les dispositifs de domiciliation, y compris ceux faisant l'objet de procédures spécifiques, à savoir ceux applicables aux personnes sollicitant l'aide médicale d'État et aux demandeurs d'asile. Or, au sein de deux des ateliers de concertation, la domiciliation est au cœur des débats, et sachez que les points de vue sont assez partagés.

Dans le département du Rhône aujourd'hui, l'association Forum réfugiés assure, à l'échelle départementale, la domiciliation, ce qui lui permet de mutualiser les moyens, d'accompagner les publics et d'assurer la gestion des courriers. Cet exemple montre qu'il existe d'autres pratiques. Si l'on prédétermine la domiciliation à l'échelle communale, nous finirons par voir apparaître toutes sortes de scénarios.

À un moment où nous réfléchissons à une solution optimale, à mettre en place le meilleur accompagnement possible avec un dispositif qui soit lisible et cohérent, nous ne devrions pas mettre en œuvre trop vite ces mesures, même si elles s'avèrent peut-être à terme satisfaisantes. Je le répète, le débat est en cours, et les positions sont encore partagées. C'est pourquoi nous demandons la suppression de l'article 21.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Comme je l'ai déjà indiqué, nous avons émis un avis défavorable sur cet amendement, parce que nous n'avons pas intégré ce que vient de dire Mme Létard. Maintenant, je pourrais, à titre personnel, m'en remettre à la sagesse du Sénat, et si nos collègues souhaitent suivre la position de Mme Létard, pourquoi pas.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je maintiens ma position : tous les amendements de nature à « préempter » le débat sur l'asile recevront un avis défavorable du Gouvernement.

Votre amendement, madame la sénatrice, vise à supprimer l'intégralité de l'article 21, qui ne concerne pas spécifiquement les demandeurs d'asile. Cet article est la traduction d'un engagement fort pris lors de la conférence nationale contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, et il répond à une forte demande des associations sur la question de la domiciliation.

Pour tenir compte des conclusions, qui seront alors connues, du rapport de la mission qui vous a été confiée avec le député Jean-Louis Touraine, je m'engage à modifier

cet article en deuxième lecture. En attendant, je souhaite vivement que vous retiriez votre amendement pour éviter que le dispositif ne soit supprimé dans sa totalité, d'autant qu'il est, je l'ai dit, l'un des éléments constitutifs du projet de loi et la traduction d'un certain nombre d'engagements.

Madame Létard, je puis vous garantir que, si cela s'avère nécessaire, nous reviendrons sur la disposition spécifique de l'article 21 applicable aux demandeurs d'asile. Si le champ d'application de cet article n'était pas beaucoup plus large, ma position aurait été tout autre.

M. le président. La parole est à Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis.

Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. La commission des affaires sociales a largement débattu de l'article 21. Nous tenons à vous faire part, mes chers collègues, de deux remarques.

Premièrement, en l'état, l'article 21 ne fait pas reposer la charge de la domiciliation uniquement sur les CCAS. Les associations pourront continuer à domicilier les demandeurs d'asile, ou toute autre personne, dans les conditions fixées par la loi. Une étude d'impact récente montre que, actuellement, 17 % des domiciliations en Île-de-France sont réalisées par les CCAS, le reste l'étant par les associations. L'article 21 tend à harmoniser et à simplifier les choses. J'ai rencontré des représentants de l'UNCCAS et des CCAS, et je sais combien le travail qu'ils effectuent est important et difficile.

Deuxièmement, les associations ont attiré avec force notre attention sur la nécessité d'améliorer le dispositif de domiciliation si nous voulons éviter que des populations soient complètement exclues du système. Certaines situations sont dramatiques, ce qui ne favorise pas la cohésion sociale !

Nous ne savons pas quand le groupe de travail sur la réforme de l'asile, dont j'apprends aujourd'hui l'existence – je suis certainement mal informée –, rendra ses conclusions. En attendant, en tant que parlementaires, nous sommes bien obligés d'avancer dans notre travail législatif.

De toute manière, ce texte fera l'objet d'une navette. Si les conclusions du groupe de travail sont connues avant la deuxième lecture, nous en tiendrons compte. Il n'y a pas de problème, car nous n'opposons pas les différentes solutions, mais, je le répète, le travail parlementaire doit suivre son cours.

M. le président. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Je tiens à préciser que mon avis à titre personnel sur l'amendement de Mme Létard ne portait que sur la question des demandeurs d'asile. Je ne voudrais pas que Mme la ministre pense que j'étais prêt à jeter au feu le reste de l'article 21.

Quant à la commission, elle est, je le redis, défavorable sans aucune réserve à cet amendement.

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. J'ai bien entendu les arguments qui m'ont été opposés : ils montrent que nous n'avons pas la même vision des choses. Effectivement, cet article ne vise pas seulement les demandeurs d'asile, mais également d'autres publics étrangers depuis l'adoption par la commission des affaires économiques d'un amendement de la commission des affaires sociales. À l'origine, seuls les demandeurs d'asile étaient concernés.

Cela étant, après l'engagement qui a été pris par Mme la ministre, je vais retirer mon amendement.

Il a été dit que ce dispositif de domiciliation répondait à une demande d'un certain nombre d'associations. Je pense cependant qu'elles n'ont pas toutes formulé ce souhait. Par ailleurs, je tiens à rappeler la grande diversité des expériences associatives et territoriales.

Madame Archimbaud, j'ai bien entendu vos propos, mais je veux insister sur le fait qu'en matière de domiciliation associative différentes stratégies sont envisageables. Ne vous fourvoyez pas sur mes intentions : on essaie d'être efficace dans l'intérêt des demandeurs d'asile !

Par ailleurs, je vous signale que l'UNCCAS et l'AMF sont bien évidemment attentifs à cette question, sur laquelle elles sont prêtes à travailler. Se pose la question de la prise en charge budgétaire d'une telle mesure. Je peux vous assurer qu'actuellement la répartition territoriale de l'application de ces dispositifs n'est pas équilibrée. Dans certains CCAS, l'impact sera énorme.

M. le président. La parole est à M. René Vandierendonck, pour explication de vote.

M. René Vandierendonck. Valérie Létard et votre serviteur partagent une bonne connaissance du Nord-Pas-de-Calais et de sa tendance presque magnétique à voir la misère, la pauvreté et les demandeurs d'asile charger la barque de l'hébergement d'urgence. Ce sont des problèmes que dans le 9-3, comme dans le 5-9, on connaît parfaitement.

Tout ce qui ne résoudra pas le problème de la répartition géographique sera contre-productif. Ce phénomène de concentration, qui conduit à ce que le DALO aille à la zone urbaine sensible, est tout à fait anormal ; c'est la raison pour laquelle j'attends avec impatience le projet de loi de programmation pour la ville de François Lamy.

M. le président. L'amendement n° 502 rectifié est retiré.

L'amendement n° 491 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel, Dubois et Guerriau, Mme Gourault et MM. Jarlier et Merceron, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Après les mots :

droits civils,

insérer les mots :

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

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Il s'agit d'un amendement de repli.

Le dispositif de domiciliation proposé, s'il ne s'accompagne pas de la mise en place d'un maillage associatif suffisant, risque de reposer en priorité sur les CCAS, comme je viens de le rappeler. Or les CCAS doivent déjà aujourd'hui faire face à un accroissement considérable des demandes sociales de la part des bénéficiaires de droit commun. Ils ne seront donc pas tous en mesure de développer leur offre de services, notamment dans les petites communes.

Au demeurant, l'accueil des demandeurs d'asile est spécifique, d'autant que leur domiciliation conduit, dans les faits, à un accompagnement particulier : il faut leur lire les

courriers reçus, leur expliquer les démarches, recourir à des traducteurs... Beaucoup de CCAS ne disposent pas ou pas assez de personnels formés pour accomplir ces tâches d'accompagnement, même sommaires, alors que les associations spécialement agréées sont organisées pour cela.

Cet amendement vise donc à préciser que la domiciliation par les CCAS se fera de manière exceptionnelle, notamment lorsqu'aucune association agréée n'est présente sur le territoire concerné. Une telle solution permettra également de favoriser l'agrément d'un plus grand nombre d'associations assurant la domiciliation sur l'ensemble du territoire, ce qui est l'un des objectifs de cette mesure.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Au travers de cet amendement relatif à la domiciliation, Mme Létard relaie l'inquiétude, extrêmement légitime, de l'Union nationale des centres communaux d'action sociale, que nous avons auditionnée.

Bien évidemment, ayant moi-même été maire d'une commune qui est une ville pauvre et de pauvres, j'ai écouté avec empathie les représentants de l'UNCASS me faire part de leurs difficultés.

Comme je l'ai dit précédemment, il s'agit d'un problème sérieux, qu'il va falloir régler, et pas au coup par coup. D'ailleurs, j'ai invité l'UNCASS et d'autres acteurs concernés à retravailler avec nous sur cette question en vue de la deuxième lecture.

On ne peut pas non plus répondre à l'inquiétude de l'UNCASS en réduisant l'accès à la domiciliation, qui est une demande légitime – je ne parle pas uniquement de celle des demandeurs d'asile –...

Mme Valérie Létard. J'avais compris !

M. Claude Dilain, rapporteur. ... ni en renvoyant cette question à d'autres collectivités territoriales. Je me suis d'ailleurs opposé tout à l'heure à ce que la domiciliation soit confiée à l'échelon départemental, car ce n'est pas ainsi que l'on règle les problèmes.

La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, parce que, d'une part, il est très difficile de définir des « circonstances très exceptionnelles » et, d'autre part, l'accès à un droit civil fondamental ne se découpe pas. On y a accès ou pas ! Le contraire serait troublant.

De toute façon, je ne crois pas qu'une telle mesure soit de nature à régler le problème des CCAS. Comme l'a indiqué René Vandierendonck, la seule façon de régler le problème consiste à le territorialiser : il n'y a pas de raison que certains CCAS soient débordés de demandes de domiciliation et dépensent beaucoup pour cela, tandis que d'autres ne le seraient pas du tout. Et que l'on ne me dise pas que de telles inégalités se justifient par des demandes différentes !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je l'ai dit, c'est un sujet compliqué, qu'il faut aborder de manière sereine.

La possibilité de déroger à l'obligation de domiciliation existe déjà pour les CCAS qui prouvent que les demandeurs n'ont pas de lien avec la commune. Votre amendement, madame Létard, ajoute une dérogation à la dérogation, ce qui ne me paraît pas nécessaire. Pour cette raison, j'émetts un avis défavorable.

Le Gouvernement veille à ce que les engagements très larges pris par le Premier ministre à l'issue de la conférence nationale contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale – ces engagements répondaient aux attentes non seulement du monde associatif, mais aussi des représentants des collectivités locales – se traduisent dans les faits et dans les différentes lois, notamment, pour ce qui concerne cette question, dans le projet de loi ALUR.

Je le répète, pour les questions relatives à l'asile, qui sont évidemment les plus sensibles en matière de domiciliation et qui se posent de manière beaucoup plus criante sur certains territoires, le Gouvernement s'engage fermement à intégrer les conclusions de la mission de concertation dans le présent texte à l'occasion de la deuxième lecture.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 491 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 157, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 5

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

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

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement tend à inscrire explicitement dans la loi le rôle du préfet en matière de couverture des besoins de domiciliation sur le territoire de son département.

Il paraît nécessaire, voire indispensable qu'un chef de filat clairement identifié soit instauré à l'échelle du département, afin de garantir la bonne mise en œuvre des procédures de domiciliation.

M. le président. L'amendement n° 486 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Dubois, Guerriau et Merceron, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

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

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Cet amendement reprend une autre demande formulée par l'Union nationale des centres communaux d'action sociale, celle de voir rappeler dans la

loi le rôle central du préfet comme garant de la couverture des besoins et du fonctionnement effectif du droit à la domiciliation sur le territoire.

Cette proposition se justifie également par le rôle donné aux préfets dans le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013, sur les aspects relatifs à la domiciliation. Depuis la parution de la circulaire du Premier ministre, le 7 juin dernier, ces derniers sont chargés d'établir des schémas de domiciliation, sous la coordination du préfet de région et en lien avec les collectivités territoriales et les acteurs associatifs concernés. Ces schémas définiront une couverture territoriale complète, et les préfets en assureront un suivi annuel.

Dans son rapport, M. Dilain souligne qu'il « a été sensibilisé aux éventuelles difficultés concrètes de mise en œuvre [de l']article ». Cet amendement permet précisément de clarifier le rôle de chacun dans ce dispositif. Il avait d'ailleurs été adopté par la commission des affaires sociales lors de l'examen de son rapport pour avis.

M. Alain Fouché. Très bien !

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Mes chers collègues, vous soulevez incontestablement des pistes intéressantes, qui vont un peu dans le même sens. Mais, je le répète, on ne peut se contenter de solutions ponctuelles.

L'avis de la commission est donc défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le rôle qu'exerce déjà le préfet en la matière – c'est même sa fonction essentielle – n'a pas besoin d'être consacré par la loi.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 157.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 486 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 239, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Rédiger ainsi cet alinéa :

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Aujourd'hui, en France, un étranger en situation irrégulière ne peut, en principe, bénéficier de la procédure de domiciliation.

Votre projet de loi, madame la ministre, prévoit le maintien de cette exclusion du droit à la domiciliation et laisse perdurer un dispositif qui pose de nombreuses difficultés. En effet, ce dispositif empêche ces personnes sans domicile fixe de faire valoir des droits pourtant reconnus par le législateur indépendamment de toute condition de régularité de séjour : le droit au compte, le droit au mariage ou au PACS, le droit à la scolarisation des enfants ou encore la délivrance d'un titre de séjour de plein droit. Il conduit à des dérives, comme le recours à des domiciliations par des tiers, souvent fictives et rémunérées illégalement.

De plus, s'il est vrai qu'une circulaire du 25 février 2008 relative à la domiciliation des personnes sans domicile stable précise que les organismes chargés de la domiciliation ne doivent pas contrôler le droit au séjour des personnes qui s'adressent à eux, dans les faits, de nombreuses associations dénoncent de telles pratiques de la part des organismes domiciliaires, alors que l'examen de l'éligibilité aux différents droits et prestations ne relève pas de leur compétence et qu'ils n'ont pas les moyens d'assurer un tel contrôle.

Enfin, si le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 11 octobre dernier, n'a pas reconnu l'inconstitutionnalité de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles, il n'en demeure pas moins que les questions de détresse humaine ne peuvent se résumer à un contrôle de constitutionnalité des lois.

Parce qu'il est la première étape pour accéder à ses droits, le droit à la domiciliation doit être garanti à toute personne, sans exclusive.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Madame Schurch, sachez que je suis moi aussi favorable à l'extension de la domiciliation. Toutefois, on ne peut étendre la domiciliation tant que l'on n'aura pas réglé les problèmes de ceux qui vont la gérer, et qui n'en peuvent déjà plus.

Dans les conditions actuelles, une extension de la domiciliation paraît très difficile : sur le terrain, les acteurs ne suivront pas. L'avis de la commission ne peut donc être que défavorable.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 239.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 21.

(L'article 21 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 21

M. le président. L'amendement n° 202, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. L'article 101 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi MOLLE », avait inventé un remarquable statut de « résident temporaire », *summum* de la précarité du logement assumée.

Il suffit de se souvenir des deux premiers alinéas de cet article : « Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires » – lesquels, je le précise, ne bénéficient d'aucun des droits théoriquement attachés au bail ! Il est vrai que la proposition

de faire payer un droit d'usage à l'occupant précaire d'un immeuble, voire d'un hangar, était sans doute plus alléchante que celle consistant à payer un gardien...

Je rappelle qu'une telle démarche était portée par une entreprise d'origine néerlandaise nommée Camelot, qui offrait ses services pour protéger les « bâtiments, provisoirement vacants, [...] exposés à des risques tels que le squat, le vandalisme, le vol ou encore la dégradation naturelle », le locataire précaire versant, par ailleurs, un loyer de 200 euros pour risquer sa vie dans un hangar exposé à un risque de vandalisme ! Cette société est aujourd'hui florissante.

Il est temps que la loi mette un terme à l'expérience, qui pourrait même s'apparenter à du travail dissimulé et prospère sur la misère et sur la gravité de la crise du logement dans notre pays. Voilà pourquoi nous proposons de supprimer l'article 101 de la loi MOLLE.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Madame Schurch, vous avez raison, cet article était de nature à entraîner des abus, et c'est d'ailleurs ce qui s'est passé.

Pour cette raison, il fallait l'encadrer. C'est pourquoi l'Assemblée nationale a demandé à ce que les opérations soient agréées par le préfet. En termes d'efficacité, cette solution était mauvaise, parce que le préfet devait donner son accord très rapidement, c'est-à-dire sans procéder à une véritable étude de l'opération. Si le préfet avait dû donner son accord après une longue étude, cela n'aurait servi à rien non plus...

La commission des affaires économiques du Sénat a donc adopté un amendement afin de remplacer l'agrément opération par opération par un agrément de l'opérateur responsable du bon achèvement de l'opération. En effet, on ne peut accepter que des logements transitoires provisoires censés devoir être transformés en vrais logements ne le soient finalement pas – les bureaux deviendront d'autres bureaux.

Dans la solution retenue par notre commission, c'est l'opérateur qui est garant. Dès lors que le problème est réglé, je ne crois pas qu'il faille supprimer ce dispositif, qui, encadré, peut quand même rendre service à un certain nombre de locataires.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je partage l'excellente et subtile argumentation du rapporteur. L'avis est donc défavorable.

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

Mme Mireille Schurch. Nous parlons de personnes logées dans un coin de hangar, qui ont un contrat locatif d'exception renouvelable tous les trois mois, dont l'expulsion est possible durant la trêve hivernale sans relogement et qui sont obligées de surveiller des locaux vacants susceptibles d'être soumis à des actes de vandalisme.

Voilà pourquoi nous considérons que l'article 101 de la loi de 2009 doit être supprimé.

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Très franchement, cet article est un peu étonnant, surtout après ce que nous venons d'entendre. Si le problème se pose en ces termes, toilettons la législation dès la première lecture !

Pour ma part, je voterai l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 202.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 553, présenté par Mme Benbassa, M. Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Esther Benbassa.

Mme Esther Benbassa. Le groupe écologiste se félicite que le présent projet de loi ait pour ambition de supprimer les inégalités de droit entre les différentes catégories de personnes sans domicile ni résidence fixe en France : bateliers, gens du voyage, SDF. En effet, l'article 21 accorde aux personnes sans domicile stable les mêmes droits civils qu'aux personnes ayant une résidence fixe et sort l'élection de domicile du seul champ de l'action sociale.

Toutefois, tant que la loi n° 69-3 du 3 janvier 1969 ne sera pas abrogée, l'élection de domicile rénovée par le présent projet de loi risque dans certains cas de faire doublon avec la commune de rattachement prévue dans la loi dite « pour les gens du voyage ».

Nous souhaitons donc abroger cette loi discriminatoire, dont certaines dispositions ont été récemment censurées par le Conseil constitutionnel.

M. le président. L'amendement n° 554, présenté par Mme Benbassa, M. Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Esther Benbassa.

Mme Esther Benbassa. Cet amendement de repli, qui recouvre la même réalité que le dispositif précédent, tend à n'abroger que la partie de la loi de 1969 relative à la commune de rattachement.

Je le répète, tant que la loi de 1969 ne sera pas abrogée, l'élection de domicile rénovée par le présent projet de loi risque de faire doublon.

M. le président. L'amendement n° 556, présenté par Mme Benbassa, M. Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Esther Benbassa.

Mme Esther Benbassa. Nous anticipons la possibilité que les amendements visant à abroger la loi sur les gens du voyage ne soient pas adoptés. Cet amendement tend donc à mettre en place des mesures dérogatoires en attendant l'adoption de la proposition de loi du député Raimbourg.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Il est tout à votre honneur, madame Benbassa, de vous préoccuper de cette partie de nos concitoyens. Il est vrai que la loi de 1969 n'est pas acceptable, à tel point que, depuis quelques mois, un groupe de travail au ministère de l'intérieur prépare une modification législative d'ampleur, qui va se traduire très prochainement, je crois, par une proposition de loi présentée par Dominique Raimbourg. Je dis « je crois », parce que j'ai participé aux travaux de ce groupe de travail, mais j'ai dû arrêter faute de temps, en raison du présent projet de loi.

Je pense que ce douloureux problème ne peut être abordé par petits bouts. C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir retirer vos trois amendements au bénéfice de cette future proposition de loi, même si je ne peux pas vous dire quand elle sera examinée. Pour avoir assisté aux premières réunions du groupe de travail, je pense sincèrement que vous serez satisfaite.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. J'ai participé au colloque organisé autour de la proposition de loi de M. Raimbourg, qui contient des dispositions importantes et attendues. J'ai ainsi pu entendre, avec plaisir, que les associations représentant les gens du voyage avaient noté que le Titre IV du projet de loi ALUR comporte, à leur endroit, des dispositions sans discrimination, c'est-à-dire intégrées dans un projet de loi de portée générale.

Le Gouvernement a déjà eu l'occasion d'exprimer son soutien aux propositions que vous avancez, madame Benbassa, notamment l'abrogation de la loi de 1969. Cela se fera dans le cadre de la proposition de loi portée par M. Raimbourg, qui en pilote les travaux préparatoires. Le Gouvernement vous demande donc de bien vouloir retirer ces trois amendements au bénéfice de ce texte.

Vous noterez que j'adopte le même point de vue sur les amendements qui se rattachent à la loi d'orientation agricole ou à la loi de transition énergétique. J'espère ainsi que vous comprendrez la constance de ma position.

M. le président. Madame Benbassa, les amendements n°s 553, 554 et 556 sont-ils maintenus ?

Mme Esther Benbassa. La proposition de loi Raimbourg, c'est très bien, mais j'avais déposé, au nom du groupe écologiste, une proposition de loi similaire dès le mois de juin 2012. Je n'ai aucune garantie que celle de M. Raimbourg viendra en discussion dans l'hémicycle. J'attends donc de votre part des garanties sur les délais, après quoi je pourrai me plier à votre demande.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Il se trouve que le ministre des relations avec le Parlement vient de nous faire le plaisir de nous rejoindre. Il me fait savoir qu'il ne lui est pas possible de répondre de manière très précise sur le calendrier. Ce n'est pas un propos dilatoire : pour ma part, je ne peux pas vous dire à quelle date le présent projet de loi sera examiné en deuxième lecture alors que, vous l'imaginez bien, cette question me tient beaucoup à cœur.

Je comprends votre impatience. Je sais que ces dispositions sont très attendues, je sais le statut discriminatoire que provoquent la loi de 1969 et la tenue du carnet de circulation, mais, je le répète, le Gouvernement soutiendra cette proposition de loi, sans que ni moi-même – je le regrette – ni qui que ce soit d'autre ne puisse répondre de façon précise sur les délais compte tenu, notamment, de la congestion du calendrier parlementaire.

M. le président. Madame Benbassa, que décidez-vous finalement ?

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Faites confiance à la ministre !

Mme Esther Benbassa. Je retire les amendements n°s 553 et 554, mais je maintiens l'amendement n° 556.

M. le président. Les amendements n°s 553 et 554 sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n° 556.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 555 rectifié, présenté par Mme Benbassa, M. Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

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

La parole est à Mme Esther Benbassa.

Mme Esther Benbassa. Comme j'ai retiré les amendements n°s 553 et 554, celui-ci n'a plus de raison d'être.

M. le président. L'amendement n° 555 rectifié est retiré.

L'amendement n° 559, présenté par Mme Benbassa, M. Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 21

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Esther Benbassa.

Mme Esther Benbassa. Il est défendu.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Le dispositif que vous proposez, madame Benbassa, est assez compliqué à mettre en œuvre. Si mes souvenirs sont bons, un tel dispositif a été mis en place avec les commissions locales d'insertion – vous y faites référence –, mais je ne suis pas sûr que cela ait été fait partout; en revanche, je suis certain que cela a disparu partout.

En raison de cette complexité, j'émet, au nom de la commission, un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 559.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Chapitre VI

CRÉER DE NOUVELLES FORMES D'ACCÈS AU LOGEMENT PAR L'HABITAT PARTICIPATIF

Article 22

- ① Au début du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un titre préliminaire ainsi rédigé :
- ② « **TITRE PRÉLIMINAIRE**
- ③ « **LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF**
- ④ « *Art. L. 200-1. – (Non modifié)* L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.
- ⑤ « En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.
- ⑥ « *Art. L. 200-2. – (Non modifié)* Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion définies aux chapitres I^{er} et II du présent titre.
- ⑦ « *Art. L. 200-3. – (Non modifié)* Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif, sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives

d'habitants ou de sociétés d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.

- ⑧ « *Art. L. 200-4. –* Lorsque, par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 201-3, un organisme d'habitation à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.
- ⑨ « *Art. L. 200-5. – (Non modifié)* Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.
- ⑩ « *Art. L. 200-6. –* La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter au présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.
- ⑪ « *Art. L. 200-7. – (Non modifié)* Chaque société d'habitat participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.
- ⑫ « *Art. L. 200-7-1 (nouveau).* – Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.
- ⑬ « *Art. L. 200-8. – (Non modifié)* Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble définie par décret en Conseil d'État.
- ⑭ « *Art. L. 200-9. – (Non modifié)* Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent titre.
- ⑮ « *Chapitre I^{er}*
- ⑯ « **Les coopératives d'habitants**
- ⑰ « *Art. L. 201-1. – (Non modifié)* Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce et par les titres I^{er}, II, II *ter*, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.
- ⑱ « *Art. L. 201-2. – (Non modifié)* Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de

contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :

- 19 « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- 20 « 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;
- 21 « 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;
- 22 « 4° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° du présent article ;
- 23 « 5° Entretenir et animer des lieux de vie collective ;
- 24 « 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.
- 25 « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative régie par l'article L. 201-1.
- 26 « *Art. L. 201-3. – (Non modifié)* Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier des services mentionnés au 6° de l'article L. 201-2, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.
- 27 « Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société déterminé par décret en Conseil d'État.
- 28 « *Art. L. 201-4. – (Non modifié)* Les statuts prévoient que les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions permettant de déroger à ce délai.
- 29 « *Art. L. 201-5. – I.* – Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. Toute modification de cette clause nécessite une décision à l'unanimité des associés.
- 30 « Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.
- 31 « Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.
- 32 « Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- 33 « II. – Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution

de l'indice de référence des loyers. Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.

- 34 « III. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le prix maximal de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limitée au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.
- 35 « IV. – L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.
- 36 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.
- 37 « *Art. L. 201-6. – (Non modifié)* La société coopérative d'habitants constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- 38 « *Art. L. 201-7. – (Non modifié)* Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Un règlement est adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8.
- 39 « *Art. L. 201-8. – (Non modifié)* Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment :
- 40 « 1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;
- 41 « 2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° ;
- 42 « 3° La date d'entrée en jouissance ;
- 43 « 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;
- 44 « 5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;
- 45 « 6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :

- 46 « a) La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;
- 47 « b) La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.
- 48 « Lorsque le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective.
- 49 « Art. L. 201-9. – (*Non modifié*) I. – En cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.
- 50 « II. – La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.
- 51 « Art. L. 201-10. – (*Non modifié*) La société coopérative d'habitants fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.
- 52 « Art. L. 201-11. – (*Non modifié*) Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des articles 16 et 18 de la même loi est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par le présent code ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.
- 53 « Art. L. 201-12. – (*Non modifié*) Les deux derniers alinéas de l'article 16, l'article 17 et le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.
- 54 « Chapitre II
- 55 « **Les sociétés d'autopromotion**
- 56 « Art. L. 202-1. – (*Non modifié*) Les sociétés d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.
- 57 « Art. L. 202-2. – Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela, elles peuvent :
- 58 « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- 59 « 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;
- 60 « 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ;
- 61 « 4° (*nouveau*) Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.
- 62 « Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.
- 63 « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.
- 64 « Art. L. 202-3. – (*Non modifié*) Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.
- 65 « En cas d'attribution en propriété, un règlement précise la destination des parties réservées à l'usage privatif des associés et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.
- 66 « Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble emporte l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité avec cette loi et est annexé aux statuts de la société.
- 67 « En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts.
- 68 « L'état descriptif de division, les règlements mentionnés au présent article et les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.
- 69 « Art. L. 202-4. – (*Non modifié*) Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble, en proportion de leurs droits dans le capital.
- 70 « Art. L. 202-5. – (*Non modifié*) L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 202-4 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.
- 71 « Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique, sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des

droits sociaux et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

- 72 « La mise en vente publique est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes peut être mis en vente séparément.
- 73 « La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui est tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication sont affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.
- 74 « *Art. L. 202-6. – (Non modifié)* Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble, telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.
- 75 « *Art. L. 202-7. – (Non modifié)* Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné à l'article L. 202-3.
- 76 « Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.
- 77 « Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance prévus à l'article L. 202-3 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.
- 78 « L'article L. 202-5 est applicable à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en application du présent article.
- 79 « Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme au premier alinéa du présent article. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

- 80 « Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement de copropriété ou en jouissance prévu à l'article L. 202-3 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote en disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.
- 81 « *Art. L. 202-8. – (Non modifié)* Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts :
- 82 « 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;
- 83 « 2° Soit chaque associé dispose d'une voix.
- 84 « *Art. L. 202-9. – (Non modifié)* I. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.
- 85 « Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- 86 « Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.
- 87 « II. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes définitifs de l'opération de construction. À défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.
- 88 « Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.
- 89 « Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.
- 90 « Le troisième alinéa du présent II demeure applicable après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ce même alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

- 91 « III. – Pour l'application du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.
- 92 « Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.
- 93 « IV. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement est exécutoire par provision. Le présent alinéa n'est pas applicable dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.
- 94 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.
- 95 « *Art. L. 202-10. – (Non modifié)* La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.
- 96 « L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.
- 97 « Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues au sixième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.
- 98 « Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas, de leur part, acceptation de la succession ou de la donation.
- 99 « Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 202-5, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés de leurs obligations. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.
- 100 « Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou à le contester en la forme authentique.
- 101 « Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.
- 102 « La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.
- 103 « *Chapitre III*
- 104 « **Dispositions communes**
(*Suppression maintenue de la division et de l'intitulé*)
- 105 « *Art. L. 203-1 à L. 203-8. – (Suppressions maintenues)* »
- M. le président.** L'amendement n° 240, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :
- Alinéa 13, dernière phrase
Supprimer les mots :
d'achèvement de l'immeuble
- La parole est à Mme Mireille Schurch.
- Mme Mireille Schurch.** L'envolée des prix de l'immobilier, la hausse des coûts de la construction ainsi que la raréfaction du foncier provoquent, nous l'avons maintes fois souligné, les difficultés d'accès au logement. C'est pourquoi certaines personnes se regroupent et s'orientent dorénavant vers de nouvelles formes d'accession à la propriété qui leur permettent de réduire les coûts, tout en se rattachant à des valeurs communes de solidarité, d'éco-responsabilité et de convivialité. Tel est le sens de l'habitat coopératif ou participatif.
- Nous nous réjouissons de la reconnaissance de cette démarche que vous avez souhaité inscrire, madame la ministre, dans le projet de loi. Votre texte transpose le mécanisme de la GFA, la garantie financière d'achèvement, relative à la vente en état de futur achèvement, à ces nouvelles sociétés. Or quel que soit leur statut final – copropriété ou jouissance en société d'autopromotion ou en coopérative d'habitants –, dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage en autopromotion, il n'y a pas de vente. Une transposition pure et simple de ce mécanisme ne paraît donc pas adaptée.
- Ajoutons que la GFA est très difficile à obtenir et coûte très cher, surtout si les souscripteurs ne sont pas des professionnels de la construction, mais des groupes d'habitants. Cela nous a été longuement expliqué par de nombreuses associations.
- En outre, la GFA ne répond pas à la diversité des projets. Ainsi, certains groupes peuvent vouloir recourir aux services d'un promoteur professionnel, ou même confier ces opérations à l'un des associés, par exemple un bailleur social, qui accepterait alors cette responsabilité et aurait les moyens d'accéder à ce type de garantie. D'autres groupes, en autopromotion, souhaitent agir pour leur propre compte.
- En fonction de ces situations contractuelles, les risques encourus par le groupe seront bien différents. C'est pourquoi le renvoi pur et simple à une même garantie prévue en matière de vente ne paraît pas adéquat. Nous proposons donc de modifier la dénomination en supprimant tout simplement la référence à la notion d'achèvement de l'immeuble, tout en renvoyant au décret le soin de fixer les modalités de cette garantie.
- M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Dilain, rapporteur. L'habitat participatif est, selon moi, une forme d'accès au logement très importante. Je me réjouis de cette initiative, que le Sénat va enrichir encore par voie d'amendement.

L'habitat participatif n'est pas une lubie, contrairement à ce que certains peuvent penser ; il existe une tradition dans notre pays, pour ne citer que les célèbres Castors, qui est loin d'être négligeable. Il faut prendre l'habitat participatif très au sérieux et l'aider à se développer.

Comme nous avons été plusieurs à le préciser en discussion générale, le phénomène reste tout de même très limité en France, alors qu'il est très présent dans les pays du Nord. Je pense qu'il faut suivre leur exemple.

La garantie d'achèvement, qui renvoie à une notion financière très précise, n'avait pas sa place, en tant que telle, dans la philosophie de l'habitat participatif. Cependant, les représentants de ce mouvement ont pris conscience qu'il leur fallait obtenir une garantie d'achèvement, si je puis dire. Il convient par conséquent de supprimer le caractère financier, mais de prévoir une garantie définie par décret, afin que des gens ne s'embarquent pas dans des projets qui ne seraient pas assez structurés pour aller jusqu'à leur terme.

L'amendement de Mme Schurch correspond tout à fait à cette demande. C'est pourquoi la commission a émis un avis favorable.

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

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'obligation d'obtention d'une garantie financière d'achèvement constitue une réelle protection pour les concepteurs d'un projet d'habitat participatif.

Je vous ai fait part à maintes reprises de mon attachement au développement de cette forme d'habitat. Nous avons par ailleurs supprimé par ordonnance la garantie intrinsèque, qui était un facteur de fragilité pour les acquéreurs.

Les termes « garantie financière d'achèvement » vous semblent trop marqués par la promotion immobilière. Il s'agit cependant de ne pas laisser des gens, fussent-ils coopérateurs, désarmés face à la cessation de paiement ou le départ de constructeurs peu scrupuleux. Ils ne sont pas préservés du fait du statut coopératif du projet.

Vous ayant indiqué ces réserves, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

M. Joël Labbé. L'article 22 traite de l'habitat participatif. Qu'il soit en promotion privée, en habitat social ou coopératif, qu'il prenne la forme de coopérative d'habitants, d'habitat groupé ou encore d'autopromotion, l'habitat participatif interroge notre vision traditionnelle de faire la ville en remplaçant l'habitant en tant qu'acteur à part entière de son cadre de vie.

Certains de nos voisins européens, notamment les Norvégiens ou les Suisses, ont intégré depuis longtemps l'expertise d'usage au processus d'aménagement. Comme il est dit dans l'excellent rapport de notre collègue Claude Dilain, l'habitat participatif représente 5 % du parc immobilier en Suisse, soit 130 000 logements, 15 % du parc immobilier en Norvège, soit 650 000 habitants, et même 40 % des logements à Oslo !

En France, ces expériences sont encore marginales. On ne recense que quelques centaines de logements, mais cette philosophie se développe de plus en plus chez nos concitoyens. Certaines collectivités ont soutenu de tels projets comme Rennes, Strasbourg, Montreuil, Toulouse, Grenoble, Lorient et Saint-Nolff dans le Morbihan. Je mesure à quel point cette loi est attendue et nécessaire, tant il relève du parcours du combattant de sécuriser et de mener à bien de tels projets. C'est pourquoi je tiens à saluer le travail de Mme la ministre et de son équipe, ainsi que des parlementaires, puisque nous l'enrichissons pour ajouter une nouvelle façon de vivre et d'habiter au XXI^e siècle.

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Je voudrais m'adresser aux auteurs de l'amendement, Mme Schurch et M. Le Cam.

Mme la ministre a raison de souligner que la protection du coopérateur – peu importe la forme, d'ailleurs – est extrêmement importante dans l'habitat participatif. Or aujourd'hui, qu'on le veuille ou non, la meilleure garantie d'achèvement de l'immeuble est financière. Imaginez-vous une coopérative qui se trouverait à mi-chantier, sans garantie, avec des coopérateurs qui n'assureraient plus leur participation ? Il faut absolument prévoir une garantie extrinsèque qui certifie l'achèvement de l'immeuble.

Cela étant dit, je comprends vos arguments : les coopérateurs ne disposent pas toujours des fonds suffisants pour trouver une banque. Peut-être convient-il de prévoir un soutien sous forme de caution d'un autre organisme ?

Quoi qu'il en soit, la garantie d'achèvement de l'immeuble est à mon avis incontournable pour développer ce système d'habitat participatif.

M. Claude Dilain, rapporteur. Je n'ai pas dit autre chose !

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Vu la situation, je comprends que l'on essaye de développer toutes les formules pour créer non seulement plus de logements, mais aussi des formes d'habitat qui conviennent à ceux qui y vivent. On devrait parfois condamner les architectes à habiter dans les immeubles qu'ils conçoivent...

Cela dit, je suis assez étonné de la façon dont les choses évoluent. Nous sommes en train de passer d'une législation applicable à tout le monde – et quelle législation, encore accrue par ce texte ! – à une législation à la tête du client pour ainsi dire. On multiplie les dérogations – nous le verrons à l'article 59 – aux obligations d'équipement, de garantie, etc., selon la catégorie du demandeur, de son mode de vie. Cela n'a pas grand-chose à voir avec notre façon habituelle de légiférer.

On peut soumettre tout le monde aux mêmes obligations, mais selon des voies différentes : ici, trouver un moyen de garantir l'achèvement des immeubles projetés ! Que fera-t-on si l'immeuble n'est pas achevé ? Que fera le maire ? Que répondra-t-il aux personnes qui viendront se plaindre ?

Trouver des solutions pour permettre l'achèvement des immeubles même en cas de défaillance, ce serait le bon sens, mais dispenser ces opérations des obligations de sécurité et de garantie applicables à tous, cela me paraît un

peu léger, à la fois pour les coopérateurs et pour la collectivité, même si cela part d'un bon sentiment. Comme chacun sait, l'enfer est pavé de bonnes intentions...

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

Mme Mireille Schurch. Notre amendement vise à répondre à une demande émanant des personnes qui s'orientent vers de nouvelles formes d'accession à la propriété.

Il y aura toujours une garantie financière, puisque nous supprimons simplement les termes « d'achèvement de l'immeuble », la GFA étant liée à une vente en état futur d'achèvement. En attendant de trouver une nouvelle solution, nous proposons de supprimer les termes qui lient directement à une vente, les acquéreurs étant coconstructeurs de leur future habitation.

Il convient, me semble-t-il, de renvoyer à un décret la fixation des modalités de cette garantie financière. Par cet amendement, il n'est donc nullement question d'exonérer quiconque d'une garantie financière d'achèvement de construction.

M. Claude Dilain, rapporteur. Tout à fait, c'est un bon amendement !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 240.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 771, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 34, deuxième phrase

Remplacer les mots :

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

par les mots :

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

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 771.

(L'amendement est adopté.)

9

DEMANDE DE CRÉATION D'UNE MISSION COMMUNE D'INFORMATION

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

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

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures trente, est reprise à vingt et une heures trente.)

M. le président. La séance est reprise.

10

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

SUITE DE LA DISCUSSION D'UN PROJET DE LOI DANS LE TEXTE DE LA COMMISSION

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

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Mes chers collègues, je vous demande d'avoir une pensée pour ceux d'entre nous qui seront présents en séance demain et samedi. Par solidarité, je vous invite à faire preuve de concision.

M. le président. Nous poursuivons l'examen des amendements déposés à l'article 22.

Article 22 (suite)

M. le président. L'amendement n° 694 rectifié, présenté par Mmes Lienemann, Demontès et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 53

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 201-... – Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport-travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier, ou lors de travaux de réhabilitation du bâti sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin des dits travaux, et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans, à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail.

« Un décret en Conseil d'État définit l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.

La parole est à Mme Bernadette Bourzai.

Mme Bernadette Bourzai. Je partage la satisfaction du Gouvernement et de la commission de voir progresser le dossier relatif à l'habitat participatif. Je me félicite également de la concertation qui a pu être menée entre le ministère, les parlementaires et tous les organisations militant en faveur de ce type d'habitat.

Par le présent amendement, le groupe socialiste souhaite donc enrichir et préciser le projet de loi, qui vise à offrir la possibilité aux coopératives d'habitants de se constituer sous les différentes formes de sociétés prévues par la loi. Le capital social d'une société peut en effet être constitué de trois façons : apports en numéraire, en nature et en industrie.

L'apport en industrie, sous forme de services, de travail ou de mise à disposition de connaissances professionnelles, n'est pas considéré aujourd'hui comme un apport en capital social, et les parts afférentes ne sont donc pas cessibles. Dès lors, il ne s'agit pas de prendre en compte l'ensemble des parts sociales en industrie, mais celles correspondant à un apport travail dans les conditions définies ci-après.

Les coopératives souhaitent offrir la possibilité de valoriser le travail fourni pendant les heures de loisir par leurs membres lors de la construction, de la rénovation ou de la réhabilitation, c'est-à-dire lors d'une phase importante de travaux, délimitée dans le temps et en présence d'un dispositif d'encadrement technique garantissant la qualité des travaux et la sécurité sur le chantier. Un minimum d'heures, défini par décret, doit être effectué afin que cet apport travail soit représentatif.

Compte tenu de la spécificité des coopératives d'habitants, le nombre minimum d'heures, propre à la coopérative et supérieur au nombre défini par décret, sera fixé par vote unanime en assemblée générale. Cette procédure permettra de prendre en compte les spécificités, tant au regard de l'âge que des qualifications et autres savoir-faire, propres à chaque coopérateur effectuant un apport en industrie.

Cet apport permettra aux personnes concernées d'apporter le montant initial nécessaire à l'engagement dans une coopérative d'habitants. Cette disposition contribuera à rendre plus abordable l'accès à un logement.

Par ailleurs, dans les autres statuts d'occupation du logement, il sera possible de tenir compte des travaux réalisés non seulement par le locataire, sous forme d'une diminution du montant du loyer pendant une période donnée, mais aussi par le propriétaire, la valeur de cession des parts non encadrées ou du logement en tenant compte.

La reconnaissance de l'apport travail à travers la cession de parts sociales en industrie-travail permettra ainsi de tendre vers une équité de statuts d'occupation du logement.

Il s'agit donc de rendre cessibles ou remboursables les parts sociales en industrie apportées sous forme de travail et de préciser les conditions d'application par un décret en Conseil d'État.

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

M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques. Il s'agit d'une procédure inhabituelle, mais elle répond à la demande des représentants de l'habitat participatif.

La commission a donc émis un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Vous avez raison, madame la sénatrice, l'apport en industrie s'inscrit pleinement dans l'esprit de l'habitat coopératif, car il permet de valoriser le travail des coopérateurs eux-mêmes. À cet égard, l'autoconstruction et l'autoréhabilitation sont également deux chantiers essentiels pour favoriser la réappropriation citoyenne de l'habitat.

Toutefois, l'apport en industrie est aujourd'hui conditionné par le droit commun, comme vous l'avez rappelé, au fait que les parts acquises dans ces conditions ne peuvent être cédées, de manière à éviter tout risque de travail dissimulé. Or les dispositions de cet amendement ne présentent pas une telle garantie et font courir le risque de travail dissimulé, puisque le remboursement des parts équivaldrait de fait à une rémunération cachée.

Si je partage pleinement l'idée selon laquelle l'apport en industrie s'inscrit dans la démarche de l'habitat participatif, le risque que je viens d'évoquer demeure néanmoins. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je voudrais rappeler à Mme la ministre, qui ne l'ignore pas, que cette nouvelle législation sur l'habitat participatif revient à reconstituer un champ qui a déjà existé. C'est d'ailleurs l'occasion de constater combien les sociétés modernes se sont complexifiées,...

Mme Mireille Schurch. Tout à fait !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. ... car ce qui se faisait sans difficulté il y a encore cinquante ou cent ans devient insupportable aujourd'hui.

Cela étant, madame la ministre, nous sommes prêts à retravailler la rédaction de notre amendement avec vos services pour éviter les risques que vous avez soulevés.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 694 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 682 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 80

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 3° de l'article L. 202-2.

« Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associés signent cette charte qui est annexée à leur contrat de bail.

La parole est à Mme Bernadette Bourzai.

Mme Bernadette Bourzai. Cet amendement vise à s'assurer de l'engagement participatif du locataire par la signature, à l'entrée dans les lieux, d'un document dans lequel il s'engage à respecter les règles de fonctionnement de l'habitat participatif.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement tend à faire partager une certaine philosophie de l'habitat. La commission a donc émis un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, afin d'être aussi concise et solidaire que le souhaite le président Raoul, je me contenterai, lorsque mes arguments rejoignent ceux de la commission, d'être synthétique. N'y voyez aucun manque d'attention de ma part.

En l'occurrence, le Gouvernement émet, comme la commission, un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 682 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 241 est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 695 rectifié est présenté par Mmes Liene-mann, Demontès et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 102

Insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 202-... - La société peut donner caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social et par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

« La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété, à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

« La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, la société peut, dans les conditions précitées, se porter caution hypothécaire des associés. La saisie ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé, à l'amiable ou, le cas échéant, après réalisation du nantissement des parts sociales. Elle vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Les conditions de mise en œuvre du présent alinéa sont définies par décret en Conseil d'État.

La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 241.

Mme Mireille Schurch. Je vais essayer d'être brève, mais notez tout de même que le projet de loi fait 332 pages et compte 87 articles !

M. Philippe Dallier. Sans compter les articles additionnels !

Mme Mireille Schurch. Nous pourrions demander à Mme la ministre d'alléger son texte, mais je ne crois pas qu'elle accepterait. *(Sourires.)*

Aujourd'hui, les personnes désirant mutualiser leurs ressources et le foncier dans un projet d'habitat groupé ont le choix entre la copropriété, la société civile coopérative de construction et la société immobilière d'attribution.

Le projet de loi a pour but de garantir une certaine sécurité sur le plan économique et financier – ce qui peut se comprendre – pour les concepteurs de projets, qu'ils soient autopromoteurs ou coopérateurs. C'est la raison pour laquelle deux nouvelles structures juridiques sont créées : les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion.

Toutefois, ces projets resteront confrontés à la difficulté de l'accès au financement. À cet égard, nous avons été alertés par l'association Habicoop, qui est citée dans l'étude d'impact, sur le fait que le projet de loi ne comportait aucune disposition équivalente à l'article L. 212-7 du code de la construction et de l'habitat, qui permet à la société de donner caution hypothécaire pour les emprunts individuels des associés ou cessionnaires. Il apparaît donc nécessaire de transposer cette faculté aux sociétés d'autopromotion, qui sont une forme particulière de société d'attribution, afin que l'accès au financement bancaire individuel soit facilité.

Pour favoriser l'accès au financement des sociétés d'attribution en seule jouissance, nous souhaitons compléter cet article par des dispositions spécifiques. En effet, les sociétés d'attributions ou coopératives de construction ont la possibilité d'apporter une caution hypothécaire à leurs associés pour les emprunts qu'ils contractent afin de financer les appels de fonds. Pour permettre les prêts individuels, il convient donc de prévoir une sûreté acceptable par les créanciers. Raison pour laquelle nous proposons d'autoriser le mécanisme de caution hypothécaire.

M. le président. La parole est à Mme Bernadette Bourzai, pour présenter l'amendement n° 695 rectifié.

Mme Bernadette Bourzai. Il est défendu.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Là encore, autoriser une société d'autopromotion de l'habitat participatif à se porter caution est inhabituel. La commission a néanmoins émis un avis favorable, car elle considère que l'encadrement de ce dispositif est suffisamment strict pour que cet assouplissement soit tout à fait opérationnel et écarte les prises de risque excessives.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 241 et 695 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. L'amendement n° 476, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II. - L'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements réalisés par une société d'habitat participatif conformément à l'article L. 200-4, le fait que le demandeur n'ait pas participé activement à la conception du projet d'habitat participatif peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un de ces logements. »

II. - En conséquence, alinéa 1

Faire précéder cet alinéa de la mention :

I. -

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Nous rendons la question de l'habitat participatif encore plus complexe en y intégrant la notion de mixité sociale, qui est une bonne chose.

Cet amendement vise à préciser, dans le cas de la location d'un logement d'HLM dans une résidence d'habitat participatif, que le locataire doit non seulement répondre aux critères habituels du logement locatif social, mais aussi s'engager de manière participative dans la gestion de la société d'habitat participatif.

Concilier le respect des critères du logement locatif social et l'engagement dans la société d'habitat participatif signifie que la problématique doit être traitée postérieurement à la décision rendue par la commission d'attribution des logements.

Quelle que soit la solution retenue, elle doit respecter deux principes : attribution souveraine des logements sociaux par les organismes d'HLM et droit au maintien dans les lieux du locataire du parc social.

Les dispositions de cet amendement, afin de respecter ce double critère, prévoient que la signature du bail s'accompagne de la signature d'un document dans lequel le demandeur s'engage à respecter les règles de fonctionnement de l'habitat participatif.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission a fait la preuve de sa volonté d'accompagner l'habitat participatif le plus loin possible, quitte à prendre quelques risques, mais là, c'est non !

Le fait de signer un engagement nous paraît impossible ; cela s'apparenterait à de la sélection, pour ne pas dire de la discrimination.

La commission a donc émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Définir ce que serait ou non une participation s'avérerait très compliqué, monsieur Labbé. Je vous invite à retirer votre amendement.

M. le président. Monsieur Labbé, l'amendement n° 476 est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. J'ai entendu la commission et le Gouvernement : je le retire, monsieur le président.

M. Philippe Dallier. Voilà un beau geste ! (*Sourires.*)

M. le président. L'amendement n° 476 est retiré.

Je mets aux voix l'article 22, modifié.

(*L'article 22 est adopté.*)

Articles additionnels après l'article 22

M. le président. L'amendement n° 204, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les articles L. 353-15-1, L. 441-2-3, L. 442-6 et L. 613-3 ainsi que les articles 6, 20-1 et 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont applicables aux logements-foyers. »

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Les habitants des logements-foyers ont longtemps vécu sans que leur statut, leurs droits et obligations concernant la vie dans ces foyers soient précisément définis.

La loi SRU du 14 décembre 2000, au travers des articles L. 633-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, a constitué une première étape dans la définition d'un statut. Cependant, ces textes n'ont pas suffisamment pris en compte des éléments essentiels de la vie des résidents de ces logements ni leurs caractéristiques spécifiques.

Tout d'abord, pour beaucoup de ses occupants, l'habitat en logement-foyer est un habitat stable et prolongé, dans lequel ils sont appelés à vivre pendant de nombreuses années.

Ensuite, les loyers ou redevances demandés sont particulièrement élevés. Ils peuvent aller jusqu'à près de 500 euros pour une chambre de neuf mètres carrés. Pourtant, les droits des résidents sont très en deçà des droits des locataires : la représentation des résidents est limitée à des conseils de concertation non décisionnaires et ne s'apparente pas à ce qui existe dans les HLM, par exemple. Les résidents n'ont pas les droits des locataires ; ils sont soumis à des contrats de résidence et à des règlements intérieurs répressifs, venus d'un autre âge : la préservation de leur vie privée n'est pas assurée, ils n'ont pas le droit de poser leur propre serrure, d'avoir un animal domestique ou de modifier l'ameublement.

Enfin, nous partageons la préoccupation que vous exprimez dans un entretien à *Afriscope*, madame la ministre, dans lequel vous indiquez que votre priorité est que « les travailleurs immigrés soient considérés comme des citoyens à part entière ». Pour cela, « les foyers de travailleurs migrants doivent être transformés en résidences sociales et rénovés ».

Adopter notre amendement serait un premier pas dans cette direction, puisqu'il vise à supprimer toutes les dérogations au droit commun qui pénalisent gravement les résidents des logements-foyers, tant du point de vue du droit au respect de la vie privée et familiale que du droit à être protégé des conditions d'un logement indigne ou indécent.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Il me paraît absolument indispensable de se soucier de la qualité de vie dans ces foyers. Nous avons tous en mémoire des événements assez horribles qui ont pu s'y dérouler.

Cela dit, il ne faut pas oublier que l'on ne peut avoir les mêmes droits dans un foyer que dans un appartement classique.

La commission a considéré que le dispositif de l'amendement n° 204 était un peu excessif. En revanche – j'anticipe un peu –, elle a émis un avis favorable sur l'amendement n° 205, dont l'adoption permettra la protection des droits et le respect des personnes, sans tout remettre en cause.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Moi aussi, je vais anticiper en disant que je partage l'avis de M. le rapporteur. Je vous demande donc de bien vouloir retirer l'amendement n° 204, madame la sénatrice.

Vous avez opportunément cité mon entretien dans *Afriscopie*. Je me rappelle également d'une de vos questions orales sans débat, à laquelle nous donnons suite dans le présent projet de loi. Nous avons aussi pris en compte vos réflexions dans notre manière d'intervenir avec l'un des principaux gestionnaires de foyers, Adoma, outil à la disposition de l'État, qui a été très utile pour faire disparaître les bidonvilles dans les années soixante et soixante-dix et dont nous souhaitons qu'il retrouve toute sa vocation sociale.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 204 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Mme la ministre et M. le rapporteur ont décidé d'aller à toute allure... Je vais donc faire de même : je retire l'amendement n° 204, et considérez, monsieur le président, que l'amendement n° 205, qui a reçu deux avis favorables, a été défendu.

M. le président. L'amendement n° 204 est retiré.

L'amendement n° 205, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le troisième alinéa de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le contrat et le règlement intérieur ne peuvent comporter de clauses instituant des limitations, autres que celles fixées par la loi, à la jouissance à titre privé par la personne logée du local privatif mis à sa disposition et constituant son domicile. »

Cet amendement a été défendu.

La commission et le Gouvernement se sont prononcés.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 22.

Article 22 bis A (Non modifié)

- ① L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Dans les établissements dans lesquels un comité de résidents est créé, les représentants des personnes logées sont désignés par ce comité.
- ③ « Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret. »

M. le président. L'amendement n° 475 rectifié, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 633-4. - Dans chaque établissement, tel que défini à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation et un comité de résidents.

« Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal de représentants des personnes logées désignés par le comité de résidents du foyer concerné. Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

« Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

« Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période de trois ans au plus renouvelable. Il est constitué de résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.

« Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire. Il désigne en son sein ses représentants qui siègeront au conseil de concertation.

« Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.

« Selon une périodicité et des modalités définies dans le règlement intérieur, le gestionnaire met à la disposition du comité de résident un local afin qu'il puisse se réunir et lui donne accès à des moyens de communication adaptés.

« Les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la parution de la présente loi. »

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Afin d'améliorer la concertation et le dialogue entre le gestionnaire d'un foyer et ses occupants, cet amendement vise à mettre en place un comité de résidents.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Un comité de résidents serait une protection supplémentaire, et sa création nous paraît très utile. L'avis de la commission est donc favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement, auquel je suis très favorable, va de pair avec d'autres dispositions du projet de loi qui visent à associer pleinement les usagers de certaines institutions. Cela vaut pour l'hébergement comme pour les foyers.

La participation et l'autonomie des plus fragiles sont parmi les valeurs qui sous-tendent ce texte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 475 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 22 bis A est ainsi rédigé.

Article additionnel après l'article 22 bis A

M. le président. L'amendement n° 206, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 22 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après le sixième alinéa de l'article 261-D du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements foyers. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I ci-dessus est compensée, à due concurrence par une augmentation du taux de l'impôt sur les sociétés.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. En France, le logement de droit commun à usage d'habitation, qu'il soit meublé ou non, ainsi que l'intégralité du logement social sont en principe exonérés de la TVA. Or le plus grand gestionnaire de logements-foyers, que vous avez nommé à l'instant, madame la ministre, et dont le capital est détenu à plus de 50 % par l'État, a pratiqué en 2012 des augmentations de redevances allant très au-delà de l'indice légal de référence des loyers dans certaines de ses résidences, en les justifiant par l'augmentation de la TVA de 5,5 % à 7 %.

Toutefois, les gestionnaires de logements-foyers ont pour objet non pas de « mettre à disposition un local assimilable à un local commercial », mais bien de loger des résidents de manière permanente dans un logement-foyer. Ils sont investis d'une mission de service public : l'aide au logement des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants et des personnes défavorisées. Pourtant, les redevances peuvent être très élevées, je l'ai dit, un résident pouvant payer jusqu'à 500 euros pour neuf mètres carrés, hors de la capitale.

Dès lors, un tel assujettissement à la TVA pénalise et frappe durement les résidents de ces logements-foyers. Il les place dans une situation très difficile, voire discriminatoire, quand on la compare à celle prévalant dans le logement social de type HLM.

La position de la direction générale des impôts est parfaitement claire. Dans une instruction du 13 avril 2007, il est rappelé que les logements-foyers sont exonérés de plein droit de la TVA. Dans les faits, il n'en est rien ! Bien sûr, il nous a été répondu que si, en plus de l'hébergement, au moins trois des prestations de ces foyers étaient rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les hôtels, cela entraînait la soumission à la TVA.

Or, vous le savez, il y a bien longtemps que ces foyers-logements ne sont plus des foyers-hôtels et que les prestations ne sont plus du tout rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les hôtels. Aujourd'hui, on peut plutôt parler de conditions similaires à celles rencontrées dans les logements sociaux du parc locatif privé : le nettoyage des parties communes ou, éventuellement, la présence d'un gardien.

Enfin, les quittances de loyer délivrées aux résidents ne mentionnent nullement la TVA et sont donc d'une grande opacité. Si les prestations annexes fournies avec la location sont soumises à la TVA, elles devraient donc être facturées séparément de la redevance.

En réponse à une question orale que je vous ai posée le 7 mars dernier, vous aviez dit, et je vous ai entendu le répéter à l'instant, être sensible à cette question. J'écouterai donc avec attention l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Il est vrai que le régime de la TVA applicable aux logements-foyers peut varier en fonction des prestations.

Une chose est certaine, ce régime doit être clarifié. Néanmoins, la commission pense qu'il appartient à la loi de finances de le faire. Elle demande donc aux auteurs de l'amendement de bien vouloir le retirer.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme je vous l'avais dit lors de la séance de questions orales sans débat à laquelle vous faites référence, madame la sénatrice, un certain nombre de problèmes existent. Nous travaillons actuellement avec le ministre chargé du budget ainsi qu'avec le rapporteur général du budget sur ce sujet qui en combine plusieurs. Les foyers de travailleurs migrants ne sont en effet pas les seuls concernés. En outre, cette question relève, par nature, de la loi de finances.

Je pourrai vous apporter une réponse plus directe quand le travail, actuellement en cours, sera achevé, peut-être lors de l'examen du présent projet de loi en deuxième lecture.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 206 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 206 est retiré.

Article 22 bis

- ① I. – La loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 13 est ainsi modifié :
- ③ a) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « L'assemblée est réunie dans le même délai à la demande du conseil de surveillance » ;
- ⑤ b) Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil de surveillance, qui peut demander l'inscription d'une ou de plusieurs questions à l'ordre du jour. » ;
- ⑦ c) À la troisième phrase de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots « et comporter la reproduction du dernier alinéa du présent article » ;
- ⑧ d) À la dernière phrase du dernier alinéa, après le mot : « effectué », sont insérés les mots : « dans le délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande » ;
- ⑨ 2° Le second alinéa de l'article 17 est ainsi modifié :
- ⑩ a) Après la première occurrence du mot : « syndicat », sont insérés les mots : « nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, » ;
- ⑪ b) Après le mot : « désignée », sont insérés les mots : « chaque année » ;
- ⑫ c) Sont ajoutés les mots et une phrase ainsi rédigée : « appelée à approuver les comptes sociaux. Cette personne rend compte aux associés des décisions prises par le syndicat de copropriété lors de la première assemblée générale tenue après l'assemblée du syndicat. » ;
- ⑬ 3° L'article 18 est ainsi modifié :
- ⑭ a) Le premier alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :
- ⑮ « Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour un mandat d'une durée maximale de trois ans renouvelable. Ils sont révocables par l'assemblée générale. Le conseil de surveillance élit son président parmi ses membres. À moins que les statuts n'aient fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil de surveillance, ces règles sont fixées par l'assemblée générale. » ;
- ⑯ b) Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :
- ⑰ « Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir avisé la société, de toutes pièces, documents, correspondance ou registres se rapportant à la gestion de la société.
- ⑱ « Lorsqu'une communication est faite au conseil de surveillance, elle est valablement faite à la personne de son président. Chaque année, le conseil de surveillance rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission. » ;
- ⑲ 4° Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :
- ⑳ « Art. 18-1. – À défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion est effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission.
- ㉑ « Il peut avoir recours aux dispositions du troisième alinéa de l'article 18. » ;
- ㉒ 5° L'article 19-1 est ainsi modifié :
- ㉓ a) À la seconde phrase, les mots : « les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci » sont remplacés par les mots : « l'associé » et les mots : « de son bien » sont remplacés par les mots : « du lot qui lui a été attribué » ;
- ㉔ b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ㉕ « Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code.
- ㉖ « Le retrait est de droit lorsque l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance. » ;
- ㉗ 6° L'article 33 est ainsi modifié :
- ㉘ a) Au second alinéa, après la seconde occurrence du mot : « associés », sont insérés les mots : « ou "propriété" pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble » ;
- ㉙ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉚ « Est puni de 15 000 € d'amende le fait, pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non conforme au deuxième alinéa. »
- ㉛ II. – Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi.
- M. le président.** L'amendement n° 423 rectifié, présenté par MM. Gilles, Leleux, Doublet, D. Laurent, Marseille, Laménie et Gaillard, Mme Duchêne, MM. Cambon, Grignon, Lefèvre, P. Leroy et Pierre, Mme Sittler, M. Revet, Mlle Joissains, MM. Bernard-Reymond, Couderc, Cardoux et Chauveau et Mme Bruguière, est ainsi libellé :
- Après l'alinéa 8
- Insérer cinq alinéas ainsi rédigés :
- ...° L'article 16 est ainsi modifié :
- a) Au deuxième alinéa, les mots : « deux tiers » sont remplacés par les mots : « trois quarts » ;
- b) L'article est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les décisions prévues au deuxième alinéa, lorsque la majorité des trois quarts des associés vote pour la dissolution anticipée de la société, la valeur de rachat des parts de la minorité des associés ne peut pas être inférieure à la valeur vénale du bien immobilier.

« Le prix est déterminé proportionnellement à la quote-part de l'associé cédant. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 96, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 23

Rédiger ainsi cet alinéa :

a) Après les mots : « notamment lorsque », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée : « l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance, ou lorsque l'associé ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné. » ;

II. - Alinéa 26

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Il est défendu.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Dans un souci de brièveté, je dirai que le dispositif nous va très bien : il est moins audacieux que ce que la commission des affaires économiques avait proposé mais plus équilibré.

M. Jean-Jacques Mirassou. Excellente synthèse !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 96.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 22 bis, modifié.

(L'article 22 bis est adopté.)

Article 22 ter

① L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi modifié :

② 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

③ « Les organismes publics ou privés qui s'engagent dans ce dispositif sont agréés par l'État au vu de leur compétence à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires. » ;

④ 1° bis (nouveau) Au deuxième alinéa, les mots : « sont soumises à l'agrément de l'État et » sont supprimés ;

⑤ 1° ter (nouveau) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par périodes d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que le changement de destination des locaux qui devait faire suite à l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu. » ;

⑥ 2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

⑦ a (nouveau) À la fin de la première phrase, l'année : « 2013 » est remplacée par l'année : « 2018 » ;

⑧ b (nouveau) La dernière phrase est ainsi rédigée :

⑨ « Dans un délai de dix-huit mois après la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un premier rapport bisannuel de suivi et d'évaluation est déposé au Parlement. » – *(Adopté.)*

TITRE II

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE
ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Chapitre I^{er}

REPÉRER ET PRÉVENIR L'ENDETTEMENT ET
LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS

Section 1

Créer un registre d'immatriculation des
copropriétés

Article 23

① Le code de la construction et de l'habitation est complété par un livre VII ainsi rédigé :

② « LIVRE VII

③ « IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA
COPROPRIÉTÉ

④ « TITRE I^{er}

⑤ « IDENTIFICATION DES IMMEUBLES
RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

⑥ « Chapitre unique

⑦ « De l'immatriculation des syndicats de
copropriétaires

⑧ « Art. L. 711-1. – I. – Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance de dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⑨ « Figurent au registre les informations permettant d'identifier le syndicat, de préciser son mode de gestion et de connaître les caractéristiques financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti, notamment le nom, l'adresse et la date de création du syndicat ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic et le nombre et la nature des lots.

- 10 « Si le syndicat fait l'objet d'une des procédures menées en application des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de l'article L. 615-6 du présent code, ces informations figurent au registre.
- 11 « Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code, ces informations figurent au registre.
- 12 « II. – L'obligation d'immatriculation n'est applicable qu'aux syndicats administrant les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.
- 13 « L'obligation de transmission de données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.
- 14 « Art. L. 711-2. – (*Non modifié*) I. – Les copropriétaires ont un droit d'accès aux données relatives au syndicat dont ils font partie et peuvent solliciter le syndic aux fins de rectification des données erronées.
- 15 « II. – À leur demande, l'État ainsi que ses opérateurs, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, les départements et les régions obtiennent du teneur du registre communication des informations du registre relatives à chaque copropriété située sur leur territoire.
- 16 « III. – À condition que cette communication soit conforme aux finalités du registre précisées à l'article L. 711-1, les informations qu'il contient peuvent être communiquées à des tiers, selon des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.
- 17 « Art. L. 711-3. – Le registre des syndicats de copropriétaires est tenu par un établissement public de l'État, ci-après désigné teneur du registre.
- 18 « Le dépôt du dossier d'immatriculation et les modifications qui y sont apportées sont dématérialisés.
- 19 « Art. L. 711-4. – (*Non modifié*) I. – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer toute modification des données mentionnées à l'article L. 711-1 et de transmettre, à l'issue de chaque exercice comptable, les données financières actualisées prévues par décret en Conseil d'État.
- 20 « L'obligation d'actualisation des données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.
- 21 « À l'exception du cas mentionné au II de l'article L. 711-5, la réalisation des démarches d'immatriculation du syndicat des copropriétaires ainsi que la transmission des modifications des données incombent au syndic.
- 22 « II. – Lorsque le syndicat n'est pas immatriculé, un ou plusieurs copropriétaires peuvent mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic de conduire les démarches d'immatriculation.
- 23 « Art. L. 711-5. – I. – Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété dans le registre mentionné à l'article L. 711-1.
- 24 « En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée au II de l'article L. 711-4 est restée infructueuse pendant un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat.
- 25 « Le notaire informe le teneur du registre de toute information erronée figurant au registre.
- 26 « II. – Pour les immeubles neufs et les immeubles mis en copropriété, les démarches d'immatriculation sont conduites par le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.
- 27 « Art. L. 711-6. – I. – Le défaut d'immatriculation signalé par toute personne intéressée auprès du teneur du registre donne lieu, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, à l'application d'une amende à l'encontre du syndic ainsi qu'à l'application d'une astreinte, qui court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à l'immatriculation du syndicat.
- 28 « L'immatriculation effectuée par le notaire en application du I de l'article L. 711-5 donne lieu à l'application d'une amende à l'encontre du syndic.
- 29 « II. – L'absence de transmission de données ou d'actualisation des données constatée par le teneur du registre, ou qui lui est signalée par toute personne intéressée ou par le notaire, donne lieu, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, à l'application d'une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données.
- 30 « III. – Le montant des amendes et astreintes prévues aux I et II ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.
- 31 « Les amendes et astreintes prévues aux mêmes I et II sont recouvrées comme en matière de contributions directes au profit du teneur du registre.
- 32 « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité du manquement constaté et ne peut être supérieur à 20 € par lot.
- 33 « Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.
- 34 « IV. – Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics que s'ils sont immatriculés au registre et si les données sont actualisées.
- 35 « Art. L. 711-7. – (*Non modifié*) Les conditions d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. »

M. le président. L'amendement n° 315 rectifié, présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

Cet amendement n'est pas soutenu.

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

L'amendement n° 97, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéas 8 à 35

Remplacer ces alinéas par vingt-quatre alinéas ainsi rédigés :

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

« II. – Le registre des syndicats de copropriétaires est tenu par un établissement public de l'État.

« Figurent au registre, pour être portés à la connaissance du public :

« 1° le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;

« 2° Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou à l'article L. 615-6 du présent code ;

« 3° Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code.

« III. – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer toute modification des données mentionnées au II.

« Ils transmettent, à l'issue de chaque exercice comptable, le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes.

« Ils transmettent également, le cas échéant, le diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1 du présent code.

« IV. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés précise les conditions de publicité de ces informations ainsi que les conditions de consultation du registre.

« *Art. L. 711-2.* – I.- Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

« II. – À l'exception du cas mentionné au I, le syndic fait la déclaration d'immatriculation.

« Le syndic accomplit les formalités prévues au III de l'article L. 711-1.

« III. – Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des pièces prévues au III de l'article L. 711-1 sont dématérialisés.

« *Art. L. 711-3.* – Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété.

« En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée à l'article L. 711-4 est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

« Les frais ainsi engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, par le syndicat.

« Le notaire informe l'établissement public en charge de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate.

« *Art. L. 711-4.* – Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public en charge de la tenue du registre les informations prévues au III de l'article L. 711-1, l'établissement public ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder.

« En l'absence d'immatriculation dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure, l'établissement public ou la personne saisit le juge pour qu'il ordonne l'exécution par le syndic de son obligation, le cas échéant assortie d'une astreinte par jour de retard, due à compter de la mise en demeure. Le juge peut également condamner le syndic au paiement d'une amende.

« Le montant de l'amende ne peut être supérieur à 20 € par lot. Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.

« L'amende ou l'astreinte ordonnée par le juge est versée à l'établissement public en charge de la tenue du registre.

« Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.

« *Art. L. 711-5.* – Les conditions d'application du présent chapitre sont précisées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Dans la discussion générale, j'avais insisté sur l'importance du rapport Dilain sur les copropriétés. J'avais également insisté sur le fait que la commission des lois avait cherché à donner le plus de fluidité possible au registre qui devait être constitué.

Par cet amendement, nous proposons que l'accès aux informations détenues par ce registre soit élargi, que les documents demandés soient faciles à fournir et que l'actualisation du registre au fur et à mesure de la tenue des réunions

du syndicat soit possible. Cet amendement, enfin, tend à aménager le régime des sanctions, dans un sens qui nous paraît plus équilibré.

M. le président. L'amendement n° 142 rectifié, présenté par M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 15

Rédiger ainsi cet alinéa :

« II.- À leur demande, l'État, ses services ainsi que ses opérateurs, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, les associations visées à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, les départements et les régions obtiennent du registre communication des informations du répertoire relatives à chaque copropriété située sur leur territoire.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 97 ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Cette réécriture est plus simple, ce qui n'est pas forcément un défaut, et elle est tout à fait conforme au rapport Braye.

Dans ces conditions, après mûre réflexion, la commission a émis un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vais répondre de manière un peu plus détaillée, car je ne partage pas l'avis de M. le rapporteur.

Les changements qui seraient apportés par l'adoption de cet amendement ne vont pas permettre d'améliorer le contenu et le fonctionnement du registre d'immatriculation. Au contraire, ils risquent de le fragiliser. Par exemple, la suppression de l'habilitation donnée au pouvoir réglementaire de préciser les données que devra contenir le registre – le décret en Conseil d'État prévu par le projet de loi sera en effet l'occasion d'une concertation approfondie avec les professionnels – ou la suppression de la possibilité d'adaptation pour les petites copropriétés ne me paraissent pas de bonnes idées.

Dans des syndicats où la désorganisation est chronique, le recensement doit rester la priorité, et les données demandées doivent rester raisonnables pour ne pas décourager, notamment, les syndicats bénévoles.

En outre, prévoir un système d'amende judiciaire à la place de l'amende administrative va accroître inutilement la charge de travail des tribunaux.

Enfin, la suppression de la condition liée aux subventions n'est pas judicieuse. Le préalable à une intervention publique est l'organisation de la copropriété, dont l'immatriculation fait désormais partie.

Comme vous l'avez compris, monsieur le rapporteur pour avis, nous souhaitons garder un système suffisamment simple pour être accessible, mais il doit demeurer une nécessité, notamment pour l'attribution de subventions dans le cadre d'opérations de requalification des copropriétés dégradées.

Le dépôt de cet amendement paraît d'une bonne intention, mais sa traduction législative est imparfaite. Nous avons, nous aussi, fait le travail de manière très sérieuse, bien qu'ébranlés par le fait que nos avis divergent, ce qui n'est pas si fréquent.

Après expertise juridique par les services de mon ministère et de la Chancellerie, il nous semble qu'adopter cet amendement fragiliserait le dispositif mis en place dans le projet de loi. C'est pourquoi je souhaiterais que vous le retiriez. À défaut, j'y serai défavorable.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 97 est-il maintenu ?

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. La situation est rarissime, mais je maintiens mon amendement, madame la ministre, avec toute la crainte révérencielle qui s'impose.

Je veux dire à nos collègues que j'ai travaillé sur cette question en coordination avec la commission des lois, M. Braye et le Conseil supérieur du notariat. Je ne néglige pas du tout l'importance et l'avancée que représente le registre d'immatriculation des copropriétés. Mais, avec les éléments d'information aussi simples que je propose, il n'est plus besoin de prévoir un délai d'exigibilité.

Ce système présente l'immense avantage d'être facile à mettre en place. Il est fluide, il s'adapte à toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille, et il ne dispense pas de toute actualisation des éléments au fur et à mesure de la vie des copropriétés.

Le dispositif est lourd, car 700 000 copropriétés seront concernées. Pour ma part, je me suis juste efforcé de le rendre plus fluide, en travaillant, je le répète, en lien avec les interlocuteurs que j'ai cités.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 97.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 23, modifié.

(L'article 23 est adopté.)

Article 24 **(Non modifié)**

- ① I. – Les syndicats de copropriétaires sont immatriculés selon les modalités prévues au chapitre unique du titre I^{er} du livre VII du code de la construction et de l'habitation :
- ② 1° Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- ③ 2° Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- ④ 3° Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
- ⑤ II. – Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.
- ⑥ III. – Les articles L. 711-4 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :
- ⑦ 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- ⑧ 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

- ⑨ 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

M. le président. L'amendement n° 316 rectifié, présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 24.

(L'article 24 est adopté.)

Article additionnel après l'article 24

M. le président. L'amendement n° 317 rectifié, présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau, est ainsi libellé :

Après l'article 24

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La présente section entre en vigueur après un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

- ① I. – Après l'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :
- ② « Art. 8-2. – 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.
- ③ « Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.
- ④ « Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai d'une semaine à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice. »
- ⑤ II. – Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 23 de la présente loi, est complété par un titre II ainsi rédigé :
- ⑥ « TITRE II
- ⑦ « INFORMATION DES ACQUÉREURS
- ⑧ « Chapitre unique
- ⑨ « Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété
- ⑩ « Art. L. 721-1. – Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :
- ⑪ « 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

- ⑫ « 2° Le nombre de lots ;

- ⑬ « 3° Le montant moyen annuel de la quote-part à la charge du vendeur du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- ⑭ « Les annonces précisent également si le syndic des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.

- ⑮ « Art. L. 721-2. – En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

- ⑯ « 1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- ⑰ « a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

- ⑱ « b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

- ⑲ « c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

- ⑳ « 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- ㉑ « a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

- ㉒ « b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndic des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndic par l'acquéreur ;

- ㉓ « c) L'état global des impayés de charges au sein du syndic et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

- ㉔ « d) (nouveau) Lorsque le syndic des copropriétaires dispose d'un fonds de prévoyance, le montant cumulé des cotisations au fonds de prévoyance versées par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

- ㉕ « Par exception, lorsque le syndic de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

- ㉖ « 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

- ㉗ « 4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot prévue à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

- ㉘ « 5° Une notice d'informations relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndic de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

- 29 « 6° (*nouveau*) Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.
- 30 « À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.
- 31 En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 4° sont annexés au cahier des charges.
- 32 « *Art. L. 721-3. – (Non modifié)* Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271-1. »
- 33 III. – L'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le *a* du 1° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :
- 34 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 35 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 36 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

M. le président. La parole est à M. Félix Desplan, sur l'article.

M. Félix Desplan. Lors de la discussion générale, j'ai souligné la vivacité en Guadeloupe du désir d'accession à la propriété, malgré la crise économique. Plus de 60 % des ménages y sont propriétaires, mais ils n'ont pas toujours les capacités financières d'entretenir leur logement. Rappelons que la moitié de la population est susceptible de bénéficier d'un LLTS, un logement locatif très social.

Dans les communes de Pointe-à-Pitre et des Abymes essentiellement, des logements sociaux construits il y a trente ou quarante ans sont vendus à leurs anciens locataires. Le taux des propriétaires occupants est faible ; la plupart des propriétaires ont déserté un logement devenu vétuste pour le mettre en location.

Souvent retraités avec des revenus modestes, les copropriétaires n'ont pas les capacités financières de réaliser les travaux indispensables à l'entretien et à la conservation des parties communes, sans parler des travaux de confortement parasismique, ce qui met parfois en danger la sauvegarde des bâtiments et la sécurité des occupants. Ils méconnaissent aussi les règles de fonctionnement de la copropriété et se retrouvent démunis face à des syndicats professionnels. Lorsqu'ils décèdent, l'indivision aggrave le processus.

L'amélioration de l'information et la formation de ces publics, dont la préoccupation première est bien souvent de savoir si leur immeuble fera partie d'un programme de rénovation urbaine, sont indispensables. Ce texte y contribue, ce dont je me réjouis.

Mais au-delà, considérant la multiplicité et l'ampleur des difficultés pesant sur ces copropriétés privées dégradées, il convient de renforcer très concrètement l'action publique. Il faut faciliter l'accès aux dispositifs de prévention et de lutte contre les copropriétés dégradées et subventionner les propriétaires aux très faibles revenus. Il n'existe en Guadeloupe aucune OPAH copropriété dégradée, pas plus qu'il n'existe de plan de sauvegarde concernant ces copropriétés. Or ce sont ces deux mesures qui permettent la mobilisation des aides de l'ANAH, l'Agence nationale de l'habitat.

M. le président. L'amendement n° 98, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Cet amendement tend à préciser que la fiche synthétique de la copropriété doit être mise à jour chaque année par le syndic.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est favorable à cette précision utile.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 98.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 377 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. L'article 25 est intéressant en ce qu'il prévoit de mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété. Toutefois, certaines dispositions donnent vraiment le sentiment que tous les syndicats ne sont pas à la hauteur de leur tâche.

Aux termes de l'alinéa 4, « le défaut de réalisation de la fiche synthétique » – rendue obligatoire – « est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire ».

Je veux bien poser comme a priori que les syndicats ne feront pas ce que la loi leur demande, mais j'aimerais qu'on m'explique comment se passera la révocation du syndic, avec les conséquences qui s'ensuivront. Le syndic est-il révoqué sur le champ ? Faut-il réunir l'assemblée générale des copropriétaires pour en nommer un autre ? Faut-il demander au juge de nommer un syndic provisoire ?

Honnêtement, je pense que vous allez très loin. Voilà pourquoi nous proposons de supprimer l'alinéa 4.

M. le président. L'amendement n° 99, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéa 4, deuxième phrase

Remplacer les mots :

d'une semaine

par les mots :

de quinze jours

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Cet amendement porte à quinze jours le délai dont dispose le syndic pour fournir la fiche technique de la copropriété au copropriétaire qui en fait la demande.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Concernant l'amendement n° 377 rectifié, la fiche synthétique est véritablement essentielle, ...

M. Philippe Dallier. C'est sûr !

M. Claude Dilain, rapporteur. ... car elle est un point de départ important pour l'acquéreur. On ne peut donc pas accepter de ne pas prévoir de sanctions. Même si celles-ci sont un peu lourdes, la commission y tient.

Dans ces conditions, je vous demande, mon cher collègue, de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, la commission émettra un avis défavorable.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 99, M. Vandierendonck, dans sa grande sagesse, adoucit un peu les choses, en portant le délai de transmission de la fiche technique à deux semaines.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Ça change tout ! (Sourires.)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 377 rectifié, mais est favorable à l'amendement n° 99.

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

M. Philippe Dallier. On peut effectivement prévoir des sanctions, mais expliquez-moi ce que veut dire en droit la révocation. C'est tout le problème ! Or on laisse passer cette question.

Qui révoque le syndic ? Le copropriétaire qui n'a pas reçu la fiche technique dans les quinze jours ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. L'assemblée générale !

M. Philippe Dallier. Excusez-moi, mais cela n'a pas de sens !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 377 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Jean Desessard. La droite n'est pas mobilisée ce soir ! (Sourires.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 99.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 395 rectifié *bis*, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement vise à prévoir que les fameuses dispositions de l'alinéa 4 que nous avons quasiment maintenues en l'état ne s'appliquent pas aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement concerne les copropriétés dont les propriétaires sont des personnes morales et qui ne comprennent aucun local d'habitation.

Dans la mesure où il s'agit de conditions économiques ou commerciales, il est possible de prévoir des dérogations. C'est pourquoi la commission, après une longue discussion, a émis un avis favorable.

M. Philippe Dallier. Oh, j'ai bien fait de rester !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Ce n'est pas sûr... (Sourires.)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, vous avez effectivement bien fait de rester : le Gouvernement est également favorable à cet amendement, qui va dans le bon sens !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Ça se fête !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 395 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 777, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Après l'alinéa 4

Insérer huit alinéas ainsi rédigés :

I. *bis* - L'article 46 de la même loi est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est complétée par les mots : « ainsi que sa surface habitable » ;

b) À la seconde phrase, les mots : « toute mention de superficie » sont remplacés par les mots : « toute mention de la superficie de la partie privative » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« La superficie de la partie privative et la surface habitable sont définies par décret en Conseil d'État. » ;

3° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé : « Pour la superficie de la partie privative, les dispositions du premier alinéa... » ;

4° Aux sixième et septième alinéas, après les mots : « Si la superficie » sont insérés les mots : « de la partie privative ».

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

IV. – Le I *bis* du présent article est applicable aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous avons assez souvent parlé des surfaces : la surface habitable et la surface Carrez.

Cet amendement vise à apporter un début de réponse à la coexistence de ces deux surfaces : la surface habitable, définie par le code de la construction et de l'habitation, et la surface dite Carrez, inscrite dans la loi de 1965.

Cette dualité peut poser certaines difficultés, notamment pour les professionnels et, surtout, pour les propriétaires qui achètent leur appartement en ayant la surface « Carrez », mais qui, dans le cadre d'une location, doivent inscrire dans le contrat de location la surface habitable.

J'ai réfléchi à une harmonisation des deux surfaces, mais cela posait des difficultés importantes, puisque la surface habitable est la véritable référence prise en matière fiscale, par exemple.

Dans ces conditions, cet amendement est une première avancée : il prévoit que tout acte de vente d'un lot d'une copropriété mentionnera les deux surfaces, ce qui constitue une protection contre les propriétaires qui souhaitent mettre leur bien en location.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 777.

(L'amendement est adopté.)

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

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 375 rectifié est présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 576 rectifié est présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 10 à 14

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 375 rectifié.

M. Philippe Dallier. Les alinéas 10 à 14 prévoient une obligation de publicité pour des informations relativement détaillées.

Je vous proposerai une autre logique dans l'amendement n° 127 rectifié, qui va venir en discussion : rendre obligatoire, lors de la première visite des lieux, une fiche reprenant tous les éléments que vous demandez.

En matière d'annonces immobilières, la publicité peut être de différente nature. Or, dans la vitrine des agences immobilières, il paraît un peu compliqué de faire figurer tous ces documents à côté de la photographie de l'appartement ; par

contre, ce peut être un peu plus simple sur internet. En fait, vous traitez tous les cas de figure de la même manière, alors qu'ils sont assez différents.

L'amendement n° 375 rectifié vise à supprimer les alinéas 10 à 14, tandis que l'amendement n° 127 rectifié prévoit de remettre l'ensemble des documents à l'acheteur éventuel, plutôt que de les publier dans l'annonce.

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour présenter l'amendement n° 576 rectifié.

M. Pierre-Yves Collombat. Nous proposons un choc de simplification au stade de la publicité seulement, et non pas au moment de signer l'acte.

À la première étape, qui est celle de la publicité, on peut peut-être se passer de cette quantité de documents extrêmement techniques, tel le montant moyen annuel de la quote-part à la charge du vendeur du budget prévisionnel de la copropriété payé par le vendeur, calculé sur les deux exercices comptables précédant la publication de l'annonce. Franchement, je ne suis pas sûr d'avoir tout compris...

M. le président. L'amendement n° 127 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 10

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 721-1. - En cas de vente d'un lot ou d'une partie de fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété, les informations suivantes doivent être communiquées par écrit à tout acquéreur potentiel lors de la première visite :

II. - Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 4° Le fait pour le syndicat des copropriétaires de faire ou non l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Il est défendu.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Je peux comprendre que vous trouviez le processus un peu lourd au moment de la publication de l'annonce. Néanmoins, la phrase que vous avez citée, monsieur Collombat, correspond tout simplement aux charges.

M. Jean-Jacques Mirassou. C'est une information capitale !

M. Claude Dilain, rapporteur. Je puis vous dire que cette information est essentielle pour l'achat.

M. Jean-Jacques Mirassou. Eh oui !

M. Claude Dilain, rapporteur. Je connais malheureusement des copropriétés dégradées. Je connais aussi, je vous l'assure, non pas un, mais de nombreux acquéreurs qui se sont laissés entraîner par des achats qui ne correspondaient pas à leurs revenus, parce qu'ils avaient oublié de prendre en compte les charges afférentes et parce qu'on avait aussi oublié de leur communiquer à toutes les étapes de la vente. Il est vrai que, dans certains secteurs, cette disposition peut paraître excessive, mais la règle doit être la même partout.

Monsieur Collombat, comme je l'ai déjà souligné il y a quelques instants en insistant sur le rôle fondamental de la fiche signalétique, le moment de la publication de l'annonce est décisif: il faut que, dès cette étape, l'acquéreur éventuel dispose d'informations qui, au fond, ne sont pas si compliquées. En particulier, il est important qu'en plus de celle du prix de vente, l'annonce comporte la mention du prix des charges.

M. Jean-Jacques Mirassou. C'est évident!

M. Claude Dilain, rapporteur. Sinon, l'acheteur potentiel fera des calculs qui ne sont pas exacts, et plus jamais l'information ne lui sera donnée. Je peux vous citer des familles qui ont acheté dans ces conditions.

Pour toutes ces raisons, la commission demande le retrait des amendements identiques n° 375 rectifié et 576 rectifié et de l'amendement n° 127 rectifié; s'ils sont maintenus, elle y sera défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Collombat, comme M. le rapporteur vous l'a fait observer, la formule que vous avez citée désigne le prix des charges.

J'ai indiqué à M. Dallier que j'étais favorable à une réflexion sur l'application de la loi Carrez, dans une forme adaptée, pour l'acquisition des maisons. De même, il me semble que la transparence sur le montant des charges est très importante. En effet, une partie des acquéreurs, notamment ceux qui achètent au sein de copropriétés dégradées, évaluent le poids sur leur budget du remboursement de l'emprunt, mais n'évaluent pas forcément de manière pertinente le poids des charges.

C'est dans le même esprit que nous voulons travailler sur le fonds de travaux, pour que les copropriétaires sachent réellement, au moment de l'acquisition, quel sera le poids des charges dans leur budget, au lieu de le découvrir à l'occasion d'un décompte, parfois au bout de plusieurs mois.

À mes yeux, la communication de ces informations est extrêmement saine, sécurisante et utile. La situation actuelle vous paraît peut-être plus simple, mais elle entraîne des risques, notamment pour les plus fragiles. De fait, comme il n'existe pas de devoir d'information vraiment formalisé, certains copropriétaires découvrent la réalité des charges après la signature de l'acte de vente.

Le Gouvernement est donc défavorable à ces trois amendements.

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Que tous les renseignements soient fournis au moment de l'acquisition, j'y suis favorable, mais, au moment où l'annonce est publiée, quel est l'intérêt d'informations comme le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété, le nombre de lots et le nombre de copropriétaires constituant le syndicat de copropriété?

Madame la ministre, je suis d'accord avec vous pour que ces informations soient communiquées au moment de la vente – d'ailleurs, vous avez peut-être remarqué que je n'ai pas cosigné l'amendement qui porte sur cette étape. Au moment de la publicité, en revanche, je n'en comprends pas vraiment l'utilité: les gens vont voir, après quoi ils se renseignent!

Du reste, mes chers collègues, songez aux escroqueries que certains arrivent à organiser: ceux qui ont placé leur fortune chez M. Madoff, et qui pourtant étaient en principe intelligents, ont trouvé parfaitement normal, pendant vingt ans, de bénéficier de rendements de 15 %; pour ma part, je trouve cela bizarre!

M. Jean-Jacques Mirassou. Ce n'est pas pareil! Tu compares des choses qui n'ont rien à voir!

M. Pierre-Yves Collombat. Si tu as envie de te faire avoir, tu te fais avoir!

M. Jean-Jacques Mirassou. C'est nul!

M. Pierre-Yves Collombat. Que l'acquéreur dispose de tous les renseignements au moment de conclure l'acte de vente, j'en suis d'accord, mais, au moment de la publicité, c'est différent!

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Collombat, je pense que je peux vous convaincre. Songez qu'il suffit, quand on est entré dans une agence, de faire une offre d'achat, et que le vendeur l'accepte, pour qu'on se trouve engagé. L'acheteur pourra bien découvrir, au moment de l'acte authentique, le montant des charges: il sera lié, sans que le prix des charges puisse être un motif de dédit.

M. Claude Dilain, rapporteur. Tout à fait!

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est pourquoi il est nécessaire que cette information soit communiquée très en amont. Au moment où un futur acquéreur étudie l'achat d'un bien et négocie un prêt avec une banque, il doit pouvoir calculer ce qu'il percevra, le cas échéant, au titre de l'APL et ce qu'il devra déboursier chaque mois au titre des charges. S'il découvre cette dernière donnée au moment de la signature de l'acte authentique, il est trop tard et l'information n'est pas efficace.

M. Pierre-Yves Collombat. Entendu, madame la ministre!

M. le président. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Le moment où l'annonce est publiée est aussi celui où l'acheteur potentiel compare; il est fondamental qu'il ait connaissance du montant des charges pour pouvoir faire son choix.

M. Jean-Jacques Mirassou. C'est capital!

M. Claude Dilain, rapporteur. S'il y a une belle photo mais que les charges sont monstrueuses, il vaut mieux qu'il le sache!

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

M. Philippe Dallier. S'agissant aussi bien de la fiche synthétique et de la nécessité d'assurer au futur acquéreur la meilleure information possible, nous sommes absolument d'accord; nous débattons des modalités de mise en œuvre.

Alors que l'alinéa 4 de l'article 25 prévoit la révocation sur-le-champ du syndic en cas de non-réalisation de la fiche signalétique, aucune sanction n'est prévue si une annonce ne comporte pas les informations demandées. Tout cela ne me paraît pas très cohérent!

L'adoption de l'amendement n° 127 rectifié garantirait au futur acquéreur de disposer d'informations écrites. De fait, c'est une chose de les afficher en vitrine, c'en est une autre de les lui remettre en main propre!

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 375 rectifié et 576 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 127 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 577 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéas 16 à 30

Remplacer ces alinéas par cinq alinéas ainsi rédigés :

« 1° Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

« 2° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

« 3° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot prévue à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

« 4° Une fiche synthétique relative à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur.

« À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division. À sa demande, le syndic ou le copropriétaire vendeur, s'il en dispose, lui remet la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 376 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

I. - Alinéas 18 à 26

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

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

II. - Alinéa 32

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Franchement, je trouve que nous allons vraiment très loin : celui qui s'intéresse à un logement repartira avec des documents innombrables sous le bras !

Entre autres documents dont la communication est prévue, le projet de loi mentionne « le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés » et « les procès-verbaux des

assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ». Il cite aussi, au titre des documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur, « le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente », « les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur » et « l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ». Sans oublier le carnet d'entretien de l'immeuble !

Mes chers collègues, je crois qu'il faut arrêter. Nous vous proposons de satisfaire le même objectif avec une formule simple : l'acquéreur potentiel recevrait une fiche récapitulative des données financières de la copropriété, dont le contenu serait déterminé par un décret en Conseil d'État.

M. le président. L'amendement n° 100, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéa 32

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Il s'agit d'un amendement d'appel en vue de la navette : nous souhaitons qu'une réflexion approfondie soit menée sur le déséquilibre de la relation contractuelle entre le vendeur et l'acquéreur résultant du nouvel article L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation. Le monde notarial a fait observer que, dans certains cas, ce problème pouvait retarder la vente de plus de deux mois.

Si le syndic se trouve dans l'impossibilité de fournir rapidement les pièces demandées ou si une procédure de nomination d'un mandataire *ad hoc* ou d'un administrateur provisoire est en cours, il nous paraît nécessaire, dans la mesure où le vendeur reste tenu par la promesse de vente, de prévoir une forme de délai de caducité de cette promesse.

En tout cas, il importe de rééquilibrer la relation entre l'acquéreur et le vendeur.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Lenoir, j'aimerais vous convaincre de l'absolue nécessité d'informer.

M. Jean-Claude Lenoir. Nous en sommes d'accord !

M. Claude Dilain, rapporteur. Je comprends qu'il soit difficile de repartir avec tous ces documents, mais quand on se retrouve avec des dettes qu'on n'a pas prévues, comme je puis vous assurer que cela arrive, c'est encore plus lourd !

J'ajoute que cette disposition est issue du rapport de M. Dominique Braye, qui a accompli un travail réellement considérable. Lorsque j'étais maire de Clichy-sous-Bois, il m'a auditionné, deux fois, pendant toute une après-midi.

Si, après avoir organisé des auditions très nombreuses, M. Braye a formulé cette proposition, et s'il y tient – il suffit de lui téléphoner pour s'en assurer –, c'est parce qu'elle correspond à des drames. J'ajoute que ces drames ne sont pas seulement individuels, mais aussi collectifs. De fait, quand l'un des copropriétaires ne paie plus ses charges, tout le monde en pâtit et on entre dans un engrenage de

dégradation. Or je puis vous affirmer que, quelles que soient les qualités socio-professionnelles des copropriétaires, cet engrenage va vite et va loin !

Peut-être Dominique Braye, le Gouvernement et moi-même peuvent-ils passer pour un peu trop perfectionnistes, mais je vous garantis que ces dispositions sont absolument nécessaires, parce qu'elles répondent à des réalités. Peut-être ne vivez-vous pas ces réalités, et je vous souhaite de ne pas les vivre, mais soyez-y attentif, car de très nombreux maires m'ont confié qu'ils avaient découvert l'existence dans leur commune d'une copropriété qui va mal.

En conséquence, la commission est défavorable à l'amendement n° 376 rectifié.

En ce qui concerne l'amendement n° 100, je trouve logique que le délai de rétractation coure à partir du moment où l'acquéreur a toutes les pièces en main ; l'avis de la commission est donc défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Les avis du Gouvernement sont identiques à ceux de M. le rapporteur, qui a parlé avec une grande clarté. Comme lui, je vous invite à consulter le rapport de Dominique Braye, qui est très éclairant sur les dispositions à prendre pour sécuriser les transactions et éviter de jeter des familles, à l'instant où l'acte authentique est signé, et sans aucune issue possible, dans des situations de surendettement durable.

M. Jean Desessard. M. Braye n'a jamais été autant aimé à gauche qu'aujourd'hui ! (*Sourires.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote sur l'amendement n° 376 rectifié.

M. Jean-Claude Lenoir. Qu'il n'y ait pas de malentendu : nous poursuivons le même objectif.

Le projet de loi prévoit l'obligation de joindre tous ces documents à la promesse de vente. Nous savons pourtant que si l'on veut éviter qu'une personne comprenne, il faut précisément la noyer sous un flot d'informations et de documents.

M. Claude Dilain, rapporteur. D'où l'intérêt que les informations soient données dès la publication de l'annonce !

M. Jean-Claude Lenoir. Pour notre part, nous proposons qu'une fiche récapitulative soit remise à l'acquéreur potentiel.

M. Jean-Jacques Mirassou. Qui l'établira ?

M. Jean-Claude Lenoir. Mes chers collègues, je vais faire une comparaison : quand nous recevons des rapports très épais, les lisons-nous ? Non, nous lisons la fiche récapitulative ! La meilleure façon pour l'accédant à la propriété d'être informé de la situation réelle de la copropriété, c'est donc de disposer d'une fiche récapitulative, dont le contenu serait déterminé par un décret en Conseil d'État.

Finalement, vous confondez le fait d'avoir accès à des informations et l'obligation, prévue par le projet de loi, de joindre à la promesse de vente tous les documents mentionnés.

Franchement, un peu de bon sens ! Et qu'on ne nous accuse pas de ne pas être favorables à l'information des acheteurs !

M. le président. La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Lenoir, justement non : nous ne confondons pas la mise à disposition et la transmission. C'est même pour cela que nous insistons sur la transmission, car la seule mise à disposition signifierait que personne ne lirait jamais les documents.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 376 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Je retire l'amendement n° 100, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 100 est retiré.

L'amendement n° 396 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 32

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété lorsque le lot ou la fraction du lot est à destination autre que d'habitation. »

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Il existe un décalage entre le contenu de l'article 25 et l'exposé des motifs le justifiant. Nous voulons donc simplement que les nouvelles obligations soient cantonnées au dit exposé des motifs, à savoir le « renforcement de la protection des acquéreurs de logement en prévoyant notamment une série de mentions obligatoires dans les annonces immobilières concernant les copropriétés [...] ainsi que la liste des documents à annexer à la promesse de vente ».

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Si l'on considère que ces documents sont absolument indispensables et présentent un intérêt certain, je ne vois pas pourquoi on s'en exonérerait au motif que les locaux ne sont pas à usage d'habitation.

Dans une telle situation, l'acquéreur a aussi besoin d'informations ! Par exemple, j'ai eu connaissance du cas d'un pharmacien qui, dans une copropriété commerciale, a découvert soudain qu'il payait l'eau au tantième. Comme son établissement était grand, il payait beaucoup de charges d'eau. Il en acquittait plus que la laverie, toute petite, qui se trouvait à côté, alors qu'il n'avait même pas de douche dans son local. Ce sont donc vraiment des informations importantes.

L'avis de la commission est donc défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 396 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 25, modifié.

(L'article 25 est adopté.)

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement**Article 26**

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 17 est ainsi modifié :
- ③ a) Au deuxième alinéa, après la première occurrence du mot : « générale », sont insérés les mots : « suivant la mise en copropriété » et, après les mots : « un syndic », il est inséré le mot : « provisoire » ;
- ④ b) Après le mot : « parties », la fin du même alinéa est ainsi rédigée : « ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le syndic provisoire. » ;
- ⑤ c) Le dernier alinéa est complété par les mots : « du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble » ;
- ⑥ 1° *bis* Après l'article 17-1, il est inséré un article 17-2 ainsi rédigé :
- ⑦ « Art. 17-2. – Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots d'habitation dans la copropriété qu'il est amené à gérer. » ;
- ⑧ 2° L'article 18 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑩ b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « – de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16, 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 ; »
- ⑫ c) Au quatrième alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;
- ⑬ d) Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑭ « – de 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'amende et de l'astreinte prévues au même article L. 711-6 ;
- ⑮ « – d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- ⑯ « – de proposer, lorsque le syndic est soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, 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.
- ⑰ « II. – Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;
- ⑱ e) Au cinquième alinéa, après le mot : « prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical » ;
- ⑲ f) Le septième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑳ « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. » ;
- ㉑ g) Après le huitième alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ㉒ « À l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.
- ㉓ « III. – Le syndic est également chargé : » ;
- ㉔ h) Au début de l'avant-dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- ㉕ *h bis*) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ㉖ « V. – En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice. » ;
- ㉗ i) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ㉘ « Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.
- ㉙ « La désignation d'un nouveau syndic en cours de mandat vaut révocation du mandat en cours. » ;
- ㉚ 3° L'article 18-1 A est ainsi modifié :
- ㉛ a) Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- ㉜ « La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'État.

- 33 « Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- 34 « Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État. » ;
- 35 *b)* Au début de la première phrase, les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;
- 36 *c)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 37 « Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux. » ;
- 38 4° L'article 18-1 est ainsi modifié :
- 39 *a)* À la première phrase, les mots : « au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale » sont remplacés par les mots : « , selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État » ;
- 40 *b)* La seconde phrase est supprimée ;
- 41 5° (*Supprimé*)
- 42 6° L'article 19-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 43 « Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. » ;
- 44 7° L'article 20 est ainsi modifié :
- 45 *a)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 46 *a bis)* Après la troisième phrase du premier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :
- 47 « Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. » ;
- 48 *b)* Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- 49 « II. – Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur.
- 50 « Le syndic délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :
- 51 « 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;
- 52 « 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.
- 53 « Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.
- 54 « Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. » ;
- 55 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- 56 *a)* À la dernière phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrats », sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;
- 57 *b)* Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 58 « En cas de révocation ou de non-renouvellement du syndic, la désignation du nouveau syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.
- 59 « Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- 60 « Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrat de syndic qui lui sont communiqués, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- 61 « Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;
- 62 *c)* (*Suppression maintenue*)
- 63 *d)* Au début du quatrième alinéa, les mots : « Il reçoit, en outre » sont remplacés par les mots : « Le conseil syndical reçoit » ;

- 64 e) À la première phrase du sixième alinéa, après le mot : « descendants, », sont insérés les mots : « ses parents en ligne collatérale, » ;
- 65 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- 66 a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 67 b) La première phrase du troisième alinéa est complétée par les mots : « , sous réserve de désigner expressément ledit mandataire par son nom ou, s'il est membre du conseil syndical, par son nom ou sa fonction au sein de cet organe » ;
- 68 b bis) (nouveau) Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 69 « Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, leurs ascendants ou descendants, qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale. » ;
- 70 c) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- 71 « II. – L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.
- 72 « Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou à l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.
- 73 « Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- 74 « III. – Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.
- 75 « Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions du II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité. » ;
- 76 10° Après le premier alinéa de l'article 23, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 77 « Afin de faire acte de candidature à l'élection du conseil syndical, toute société propriétaire de plusieurs lots dans une copropriété peut mandater un de ses associés pour la représenter. À ce titre, chaque associé ne dispose que d'un seul mandat spécifique pour un seul lot. D'autres associés peuvent remplir individuellement un mandat identique pour chacun des autres lots de la société civile immobilière. » ;
- 78 11° Après l'article 42, il est inséré un article 42-1 ainsi rédigé :
- 79 « Art. 42-1. – La communication par voie électronique, y compris l'usage de la lettre recommandée électronique définie à l'article 1369-8 du code civil, est valable dans les relations entre syndic, administrateur provisoire, président du conseil syndical et copropriétaires. »
- 80 II. – (Non modifié) Au quatrième alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I ».

M. le président. L'amendement n° 671 rectifié bis, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, MM. Vaugrenard, Vincent et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« – de soumettre, au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic. »

La parole est à M. Jean-Jacques Mirassou.

M. Jean-Jacques Mirassou. Copropriétaires et professionnels de la copropriété reconnaissent aujourd'hui le caractère indispensable d'un archivage de qualité, qui permette de retracer précisément et en toute sécurité la vie juridique, comptable et financière de l'immeuble, les travaux et diagnostics réalisés, ainsi que les contentieux engagés.

Les archives des syndicats de copropriétaires sont de plus en plus volumineuses et nécessitent fréquemment des solutions dédiées.

Les syndicats, en raison du nombre de documents à conserver, des durées de détention, du coût important de l'entreposage dans leurs bureaux et de l'insuffisante formation de leurs personnels sur ce sujet, ne possèdent pas toujours les compétences nécessaires pour assurer un archivage conforme aux exigences de leurs clients, des règles de sécurité et des obligations qui sont les leurs.

Les archives appartenant au syndicat des copropriétaires, un archivage externalisé peut faciliter le changement de syndic et éviter ainsi les multiples contentieux, stériles et onéreux, qui tout en encombrant durablement les tribunaux, paralysent la vie des copropriétés, voire empêchent leur redressement quand elles sont en difficulté.

C'est la raison pour laquelle, régulièrement, les syndicats de copropriétaires choisissent d'avoir recours à un prestataire spécialisé pour assurer le stockage et la gestion des archives

de leur ensemble immobilier. Ainsi, l'intégrité de ces archives est pérennisée et ils se prémunissent contre un possible contentieux lié à leur transmission.

Or l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui traite des pouvoirs et obligations du syndic, ne prévoit pas l'hypothèse, désormais fréquente, où ces archives, ayant fait l'objet d'un contrat d'archivage entre le syndicat des copropriétaires et un prestataire spécialisé, sont détenues et conservées par un tiers différent du syndic.

Il serait donc pertinent que le syndic ait obligation de soumettre, au vote de l'assemblée générale, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée, et ce aux frais du syndicat lui-même, une telle décision ne pouvant donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est totalement d'accord avec l'argumentaire de M. Mirassou et émet un avis favorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Il n'y a aucun argument à ajouter à cette défense d'amendement. L'avis du Gouvernement est également favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 671 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 372 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 16, première phrase

1° Après le mot :

proposer

insérer les mots :

à compter du 1^{er} janvier 2016

2° Supprimer les mots :

lorsque le syndic est soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Permettez-moi tout d'abord, mes chers collègues, une petite remarque liminaire : jamais le nom de M. Brayé n'a été autant cité dans ce débat !

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. C'est vrai !

M. Jean-Claude Lenoir. Toutefois, Dominique Brayé n'est plus sénateur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il n'est même plus à l'UMP ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Je suis trop récent dans notre assemblée pour avoir eu le privilège de siéger à ses côtés. Néanmoins, je trouve quelque peu étonnant que son nom

soit cité pour étayer les arguments de la gauche, qui tient absolument à noyer les citoyens accédant à la propriété sous des tonnes d'informations.

Par ailleurs, je note l'effort réalisé par Jean-Jacques Mirassou pour faire, de son amendement, une présentation compendieuse. Je vais faire de même et résumer l'exposé des motifs de cet amendement n° 372 rectifié.

Le projet de loi comporte l'obligation, pour tout syndic professionnel, de proposer la mise en place d'un « extranet copropriété » permettant à chaque conseil syndical et à tous les copropriétaires d'accéder, en permanence et en toute transparence, aux documents relatifs à l'immeuble et aux documents comptables.

Cette excellente disposition, qui se révélera un véritable outil au service des consommateurs, ne doit toutefois pas être réservée aux seuls syndics professionnels soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « loi Hoguet ». Elle doit s'appliquer à tous les syndics, qu'ils soient professionnels ou bénévoles.

Le dispositif dont nous parlons est effectivement au service de la transparence. Il permettra l'accès, à tout moment, au règlement de copropriété, à l'état descriptif de division, au carnet d'entretien, au contrat de syndic, aux contrats d'assurance de l'immeuble, au budget prévisionnel de l'exercice en cours, entre autres. Cet « extranet copropriété » doit donc être proposé à l'ensemble des syndicats de copropriétaires, et non uniquement à ceux qui seraient gérés par un syndic professionnel.

En outre, nous proposons, dans notre amendement, de reporter la mise en œuvre de cette disposition au 1^{er} janvier 2016, afin que les syndics de taille modeste, qui ne disposent pas de ressources en interne, puissent s'organiser avant de proposer à leurs clients ce nouvel outil.

Je précise, en conclusion, que je suis prêt à lire l'ensemble de l'exposé des motifs de tous les amendements que nous avons déposés si les représentants de la majorité ne font pas un effort pour écouter la défense de leurs propres amendements et, ainsi, nous permettre de progresser dans les débats un peu plus vite !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. D'accord !

M. Pierre-Yves Collombat. Adjugé, vendu !

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Je tâcherai d'être le plus bref possible, monsieur Lenoir. Votre disposition présente effectivement un intérêt à terme, mais l'échéance de janvier 2016 me paraît un peu trop proche, en particulier pour les syndics bénévoles qui s'occupent de petites copropriétés, parfois familiales. Vous avez poussé votre idée un peu loin, dirais-je.

Je vous propose donc de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 372 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

L'amendement n° 260 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Namy, Marseille et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Alinéas 19 à 23

Remplacer ces alinéas par dix alinéas ainsi rédigés :

f) Après le huitième alinéa, sont insérés neuf alinéas ainsi rédigés :

« - d'ouvrir deux comptes bancaires séparés au nom du syndicat :

« l'un, le compte de fonctionnement courant, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat et imputées toutes les sommes ou valeurs incombant au syndicat dans le cadre des articles 14-1 et 14-2 de la présente loi et résultant de l'exécution du budget de charges courantes et du paiement des travaux et opérations exceptionnelles ;

« l'autre, le compte de prévoyance, pour recevoir sans délai les sommes versées pour alimenter le fonds de prévoyance. Les montants ainsi collectés seront éventuellement productifs d'intérêts au profit du syndicat, jusqu'à leur utilisation finale, par transfert sur le compte de fonctionnement courant pour le paiement des travaux ou opérations exceptionnelles, pour lesquels ces fonds ont été versés.

« Toutefois, pour le compte de fonctionnement courant, l'assemblée générale peut, à la majorité visée à l'article 25, et, le cas échéant, à l'article 25-1, dispenser le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

« Ce compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents à chaque syndicat. Sur chaque sous-compte, le syndic effectue sans délai les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat des copropriétaires concerné et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Aucune autre opération ne peut être réalisée sur un sous-compte.

« Ce compte ne peut faire l'objet d'une convention de fusion de capitaux ou d'une compensation avec aucun autre compte.

« Ce compte bancaire unique et la comptabilité du syndicat devront faire l'objet d'un contrôle annuel dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État.

« À l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

« III. – Le syndic est également chargé : » ;

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. J'ai conscience d'aborder un sujet difficile. Dans le cadre des auditions de la commission, nous avons eu l'occasion, M. le rapporteur et moi-même, de recevoir les syndics professionnels et de débattre de cette obligation de comptes séparés dans certaines copropriétés, qui fait suite à la création du fonds de prévoyance pour

anticiper le financement des travaux. Cette proposition est évidemment intéressante sur bien des aspects, mais il ne faut pas pour autant oublier certaines contraintes.

Nous ne voyons pas d'inconvénient à poser le principe d'un recours à des comptes séparés, mais nous considérons aussi qu'il faut laisser la possibilité au syndicat, lorsque l'assemblée générale le décide et que le syndic est un professionnel, de déroger à cette règle.

En effet, la multiplication des comptes bancaires ne manquera pas de poser un certain nombre de problèmes non négligeables. De toute évidence, elle entraînera une multiplication des opérations comptables, dont le nombre sera très élevé. Qu'on le veuille ou non, cela va donc très certainement accroître les charges. Des difficultés surviendront également lorsque l'on souhaitera mettre en œuvre un contrôle exhaustif par les garants financiers, dont le rôle et les missions sont par ailleurs appelés à être renforcés dans le cadre des dispositions du présent projet de loi.

C'est pourquoi nous considérons qu'il est nécessaire de permettre aux syndicats de copropriétaires, s'ils le décident, de recourir au compte unique.

Dans ce cas, le syndic sera obligé d'ouvrir à son nom un compte bancaire affecté à la gestion de l'ensemble des syndicats de copropriété. Au sein de ce compte, il devra en outre attribuer à chaque syndicat un sous-compte individualisé comptablement, sur lequel seront reportés tous les versements et prélèvements se rapportant à ce syndicat. Grâce à cette mesure, ce dernier aura accès, de façon exhaustive, à tous les mouvements bancaires de la copropriété, au même titre que s'il disposait d'un compte séparé.

De plus, nous proposons que ce compte unique fasse l'objet d'un contrôle annuel obligatoire. Ces contrôles pourront être effectués soit par le commissaire aux comptes du syndicat, lorsque ce dernier est tenu à cette obligation, soit, à défaut, par son expert-comptable. Ils pourront aussi être réalisés par les garants financiers dont le rôle est renforcé par les dispositions de l'article 9 du projet de loi.

Je voudrais insister sur un point, car j'ai été sensible aux observations formulées par les représentants des syndics professionnels. Ceux-ci nous ont fait part de réelles inquiétudes quant à la rentabilité des cabinets de syndic, qui n'est pas aussi élevée que ce que l'on a tendance à croire, et, surtout, quant à l'avenir de leur profession. Ce métier intéresse de moins en moins de jeunes et ce désintérêt est susceptible de poser un réel problème.

Je comprends ce qu'apportent les propositions faites, mais, en définitive, nous sommes confrontés à l'habituel effet de balancier. Les problèmes sont tels qu'il faut agir et, à un moment donné, le balancier bascule trop loin de l'autre côté. Il me semble que si nous avons pu trouver un équilibre, tous les partenaires, à la fois les copropriétaires et les syndics, en auraient tiré avantage.

M. le président. Les trois amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 314 rectifié est présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau.

L'amendement n° 379 rectifié est présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 578 rectifié est présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Placade, Requier, Tropeano, Vall, Vendasi et Barbier.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 20, deuxième phrase

Supprimer cette phrase.

L'amendement n° 314 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour présenter l'amendement n° 379 rectifié.

M. Jean-Claude Lenoir. Il s'agit de laisser au syndic le choix de la banque dans laquelle seront ouverts tous les comptes bancaires séparés de l'ensemble des syndicats de copropriété dont il assure la gestion. C'est également une façon de générer des économies pour les copropriétaires.

M. le président. L'amendement n° 578 rectifié n'est pas soutenu.

L'amendement n° 467 rectifié, présenté par MM. Delahaye et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéa 20, deuxième phrase

Après les mots :

l'article 25

insérer les mots :

et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1 sans que le syndic puisse prélever des honoraires supplémentaires

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 242, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 20, deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

sans que le syndic puisse solliciter ni prélever des honoraires supplémentaires dans ce cas

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement vise simplement à garantir la liberté des copropriétaires de choisir la banque dans laquelle est ouvert le compte de la copropriété.

Comme le souligne l'UFC-Que choisir, il convient de protéger les copropriétaires de certaines pratiques des syndicats : afin d'empêcher les premiers de choisir librement la banque, les seconds risquent de prétendre à des frais de gestion dissuasifs. L'association, forte de sa présence sur le terrain, relève que de nombreux syndicats procèdent ainsi depuis treize ans pour dissuader les copropriétaires d'ouvrir un compte bancaire séparé et de leur choix.

L'adoption de cet amendement permettrait donc, selon nous, de restaurer un climat de confiance entre copropriétaires et syndicats.

M. le président. L'amendement n° 378 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 20, deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

relevant ainsi d'une prestation particulière et justifiant à ce titre d'une rémunération spécifique

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement vise à autoriser le syndic à percevoir une rémunération particulière dès lors que le syndicat de copropriété ne souhaite pas que son compte bancaire séparé soit ouvert là où le syndic a déjà concentré la plupart des comptes des syndicats qu'il administre.

M. le président. L'amendement n° 249 rectifié *quater*, présenté par MM. Savin et Milon, Mmes Sittler, Primas et Lamure et M. Pinton, est ainsi libellé :

Alinéa 20

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il est possible de déroger au principe du compte séparé par un vote de l'assemblée générale en faveur d'un compte unique auprès du syndic.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 370 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. » ;

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Dans le contexte économique difficile que nous connaissons aujourd'hui, il est important de laisser aux copropriétaires le choix de voter une dispense au compte bancaire séparé et de choisir le compte unique.

M. le président. L'amendement n° 371 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1, lorsque le syndicat comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, dispenser le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. » ;

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Dans un contexte économique difficile, il est important, dans un souci de limitation des coûts, d'instituer un régime dérogatoire pour les petites copropriétés, en leur laissant le choix de voter une dispense au compte bancaire séparé et de choisir le compte unique.

M. le président. L'amendement n° 494 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel et Dubois, Mme Férat et MM. Guerriau, Jarlier, Amoudry, Merceron et Savin, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 21

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait alors apparaître dans les écritures de l'établissement un sous-compte individualisant comptablement des versements et prélèvements afférents à chaque syndicat. Sur chaque sous-compte, le syndic effectue sans délai les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat des copropriétaires concerné et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Aucune autre opération ne peut être réalisée sur un sous-compte. Ce compte ne peut faire l'objet d'une convention de fusion de capitaux ou d'une compensation avec aucun autre compte. Le compte bancaire unique et la comptabilité du syndic devront faire l'objet d'un contrôle annuel dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État.

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 579 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Ne sont pas soumis à ces dispositions les comptes individualisés ouverts au nom d'un syndicat auprès d'une caisse créée par la loi et dont le remboursement des fonds est garanti par une autorité indépendante légalement instituée.

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Certaines professions réglementées ne relevant pas de la loi Hoguet, telles que les géomètres-experts, les notaires et les huissiers, exercent l'activité de syndicat de copropriété. S'agissant des premiers, une caisse, dénommée caisse des règlements pécuniaires, a été créée par la loi du 28 juin 1994 modifiant la loi du 7 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres-experts. Elle a vocation à recevoir l'intégralité des fonds, effets ou valeurs reçus par les géomètres-experts pour le compte de leurs mandants à l'occasion de leurs activités immobilières.

Ce dispositif offre une sécurité aux mandants, en garantissant un remboursement de l'intégralité des fonds déposés par le biais de l'assurance souscrite par l'ordre.

Puisque la sécurité des copropriétaires est garantie par cette caisse des règlements pécuniaires, le compte séparé ne s'impose pas pour les géomètres-experts exerçant l'activité de syndicat de copropriété.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Les comptes séparés ne sont pas nouveaux ; la loi de 1965, qui les a créés, les rend obligatoires, sauf dérogation. Le présent projet de loi consacre l'obligation du compte séparé pour toutes les copropriétés ; alors qu'il devait être la règle, le compte séparé est aujourd'hui l'exception : les assemblées générales étant sûrement soumises à des influences bénéfiques, il se trouve que seules 5 % des copropriétés disposent actuellement d'un compte séparé.

M. Jean Desessard. Seulement 5 % ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Oui, mon cher collègue. Cela signifie que 95 % des copropriétés n'ont pas de compte séparé.

Le compte séparé est une garantie pour les syndicats de copropriétaires contre le risque de voir disparaître les fonds mandants au profit du syndic ou de ses créanciers à l'occasion de difficultés financières, mais aussi contre l'impossibilité de reconstituer les comptes de la copropriété lorsqu'ils sont noyés dans un compte unique.

La commission est donc défavorable aux amendements n°s 260 rectifié *bis*, 370 rectifié, 371 rectifié, 494 rectifié et 579 rectifié, qui, sous une forme ou sous une autre, tendent à remettre en cause l'obligation de compte séparé, qui était une mesure forte du rapport de l'ANAH.

Les autres amendements en discussion ont pour objet une question subsidiaire. Le projet de loi prévoit que le syndic ouvre le compte dans la banque qu'il a choisie, mais que l'assemblée générale des copropriétaires peut imposer une autre banque à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité de l'ensemble des copropriétaires, qu'ils soient présents ou non.

Il s'agit là d'une mesure logique : à partir du moment où le compte est ouvert au nom du syndicat et qu'il produit des intérêts à son profit, il est logique que l'assemblée générale puisse demander un changement de banque. Pour autant, le texte du projet de loi est équilibré : la décision de l'assemblée générale sera assez difficile à obtenir, puisque l'article 25 nécessite d'obtenir l'assentiment de la majorité des copropriétaires, contrairement à l'article 24, qui requiert l'assentiment des seuls copropriétaires présents ou représentés.

De plus, afin de ne pas compliquer le travail des syndicats, je vous présenterai un amendement à l'article 27 visant à imposer que le deuxième compte séparé, celui qui est créé en cas de fonds de prévoyance, soit ouvert dans la même banque. Il serait très difficile que, pour une même copropriété, il y ait un compte courant dans une banque et un compte du fonds de prévoyance dans une autre.

La commission est donc défavorable à l'amendement n° 379 rectifié, qui vise à supprimer la possibilité pour l'assemblée générale de choisir sa banque.

Attachée à l'équilibre de la mesure, la commission est également défavorable à l'amendement n° 242, présenté par Mme Schurch, même si j'en comprends parfaitement la

logique. Il n'est pas anormal que, du fait des frais de gestion plus importants liés à la décision de l'assemblée générale de changer de banque, le syndic obtienne des honoraires supplémentaires.

Il conviendra simplement, madame la ministre, d'être attentif à ce que ces honoraires ne constituent pas une forme de pénalité. Je suis d'avis qu'il vaut mieux prévoir des frais de gestion supplémentaires, qui, eux, sont justifiés.

Enfin, la commission émet également un avis défavorable sur l'amendement n° 378 rectifié. La liste des prestations particulières sera déterminée par un décret.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La question du compte séparé mêle deux objectifs antagonistes : d'un côté, la simplicité de gestion par les syndics des sommes qui leur sont confiées et la maîtrise des frais bancaires de leurs opérations de trésorerie, voire leur rémunération ; de l'autre, la capacité des copropriétaires à contrôler directement l'utilisation de leurs fonds et à les récupérer pleinement en cas de liquidation judiciaire du syndic.

Parce qu'une partie de leur rémunération provient des produits financiers issus de ces comptes uniques, fort naturellement, les syndics n'ont guère été enclins à réduire les encours de trésorerie de ces comptes et à réaliser des travaux. C'est ce qu'ont pointé du doigt des associations de locataires comme les associations de consommateurs, et certains d'entre vous, mesdames, messieurs les sénateurs, ont souligné les limites du compte unique.

Je souhaite que les choses soient claires en la matière : le Gouvernement a fait le choix de privilégier l'objectif de la protection et de la sécurisation des copropriétaires. Cela ne signifie pas qu'il ignore les avantages que confère au syndic la possibilité de gérer leur portefeuille de copropriétés *via* un compte unique. Cela ne signifie pas non plus qu'il ignore que le métier de syndic est difficile, souvent ingrat, et pourtant absolument indispensable au fonctionnement des copropriétés.

Après avoir pesé le pour et le contre, après avoir tiré les leçons des expériences et des sinistres du passé, le Gouvernement a décidé qu'il fallait mettre fin à la dérogation presque jamais utilisée du compte séparé.

Je tiens à cette décision, car je suis convaincue qu'elle est indispensable pour rétablir la confiance et mettre fin au mélange des genres. Un syndic n'est pas un établissement financier à la recherche de fonds à placer ; il fournit un service pour lequel il doit être rémunéré, au juste prix. Parfois, les prestations de certains syndics ont été sous-évaluées et la relation contractuelle n'était plus fondée sur une facturation au juste prix du service rendu.

J'entends cependant l'inquiétude des professionnels, qui a été relayée assez largement par certains d'entre vous, mesdames, messieurs les sénateurs. Elle est compréhensible et, de fait, le risque financier qui pèse sur une copropriété de quelques lots n'est pas comparable à celui qui pèse sur une copropriété de plusieurs centaines de lots. Les budgets annuels varient de quelques milliers d'euros à plusieurs centaines de milliers d'euros, voire davantage dans certains cas.

Sans renier notre volonté de protéger les copropriétaires, nous pensons, en ayant poursuivi les échanges, qu'une réflexion est possible pour tenir compte de cette réalité et

adapter la règle en fonction du risque qui pèse sur les copropriétaires et, notamment, de la capacité de transparence à l'égard des copropriétaires. C'est un point qui peut s'inscrire dans une discussion globale avec les professionnels de l'immobilier, afin de faire évoluer ce texte dans un cadre très maîtrisé. Je le rappelle, le choix du Gouvernement, c'est celui de la protection des copropriétaires.

Pour toutes ces raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'ensemble de ces amendements.

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Il ne m'a pas été répondu sur l'amendement n° 579 rectifié.

Je ne nie pas la nécessité et l'intérêt pour les copropriétaires d'avoir des comptes séparés du compte du syndic. Mais là, il est question d'un cas très particulier, celui de professions soumises à des règles prudentielles particulières, qui les obligent à domicilier leur compte dans un certain type de caisse. Le compte est ainsi individualisé, le nom de la copropriété apparaît dans son libellé et les fonds qui y sont déposés bénéficient de la garantie de la caisse.

Cette règle ne s'appliquant pas aux syndics, je souscris pleinement à l'idée que la règle du compte séparé s'applique aux syndics relevant de la loi Hoguet ; en revanche, s'agissant de ces professions soumises à une réglementation très particulière, je ne vois pas pourquoi on leur imposerait de revoir leur mode d'organisation actuel, dans la mesure où celui-ci est gage d'une plus grande sécurité pour les copropriétaires et moins coûteux.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vais répondre précisément à la question posée par M. Collombat, au travers de l'amendement n° 579 rectifié, sur la dispense de comptes séparés pour les syndics disposant de comptes dans une caisse créée par la loi et garantie par une autorité indépendante, ce qui correspond, notamment, au cas des géomètres-experts exerçant une activité de syndic.

Lorsqu'ils exercent en tant que syndics, les géomètres-experts sont soumis aux dispositions de l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en application de l'article 8-1 de la loi 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres-experts.

Les dispositions de l'article 26 du projet de loi relatif à l'accès au logement et à l'urbanisme rénové ont pour objet, d'une part, de rendre les comptes séparés ouverts au nom du syndic obligatoires et, d'autre part, de laisser la liberté à l'assemblée générale des copropriétaires de choisir une banque distincte de celle du syndic.

Ces dispositions impliquent également que les géomètres-experts ne pourront plus déposer les fonds, effets ou valeurs reçus du syndic à un compte ouvert au nom de la caisse des règlements pécuniaires des géomètres-experts dans la banque de leur choix ou à la Caisse des dépôts et consignations, qui les retracent dans leurs écritures.

L'article 26 implique aussi que la caisse des règlements pécuniaires ne pourra plus bénéficier des produits financiers issus du placement des fonds du syndic. Si les géomètres-experts ne bénéficient pas directement du produit des placements – vous avez raison, monsieur Collombat –, en revanche, la caisse des règlements pécuniaires des géomètres

en bénéficie actuellement au détriment des copropriétaires, car les fonds déposés sont directement issus des copropriétaires.

Le versement des fonds, effets, ou valeurs reçus pour le compte du syndicat à un compte ouvert au nom de la caisse des règlements pécuniaires des géomètres-experts ôte, par voie de conséquence, la possibilité laissée au syndicat de choisir sa banque et de bénéficier des produits financiers résultant du placement des fonds lui appartenant.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement ne souhaite pas introduire de dispense de compte séparé et émettra donc un avis défavorable sur cet amendement.

Monsieur Collombat, j'espère avoir été claire. Tout le problème réside dans le fait que c'est la caisse des règlements pécuniaires des géomètres qui bénéficierait directement des bénéfices des placements financiers, si nous autorisions l'exception que vous souhaitez.

M. Pierre-Yves Collombat. Ce sont les banques qui en bénéficient !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 260 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 379 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 242.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 378 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 370 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 371 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 494 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 579 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 380 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 26, première phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Le texte du projet de loi que nous examinons prévoit que, en cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale en vue de désigner un nouveau syndic.

La description de l'empêchement est très imprécise, si bien que l'on ne sait pas exactement quelle est sa nature. Une telle incertitude est source de contentieux.

En outre, le décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 prévoit déjà la possibilité pour le président du conseil syndical de convoquer lui-même l'assemblée générale.

Mes chers collègues, nous vous proposons par conséquent de supprimer la première phrase de l'alinéa 26.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. J'espère que tous les tenants du choc de simplification me suivront dans mon avis défavorable sur cet amendement ! *(Sourires sur les travées du groupe socialiste.)*

Le décret de 1967 prévoit bien une procédure de convocation de l'assemblée générale, mais, dans les faits, la plupart du temps, lorsque le syndic est empêché, les copropriétaires doivent avertir le juge qui nomme un mandataire *ad hoc* uniquement pour convoquer l'assemblée générale permettant de désigner un nouveau syndic. Les copropriétaires se plaignent de cette complication, naturellement.

En outre, l'empêchement fait l'objet d'une définition précise, puisque, comme vous l'avez vu, le texte du projet de loi précise qu'il s'applique à certaines situations, et la carence à d'autres. Tout cela est donc assez précis, contrairement à ce que vous affirmez.

Le projet de loi actuel améliore effectivement la situation instaurée par la loi de 1965 et même celle qui est instaurée par le décret de 1967, puisque dorénavant, lorsque le syndic est empêché, le président du conseil syndical qui, je le répète, est le seul représentant légitime démocratiquement élu, a le pouvoir de convoquer une assemblée générale afin de désigner un nouveau syndic. Franchement, il ne s'agit pas d'un droit exorbitant ! Cette disposition facilite la vie des syndicats et allège leurs comptes, car payer un syndic est une dépense.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 380 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 411 rectifié *bis*, présenté par MM. Doligé, Cardoux, Beaumont, Couderc et Bizet, Mmes Bouchart et Bruguière, MM. Cantegrit, Cointat, de Legge et de Montgolfier, Mmes Deroche et Duchêne, MM. Ferrand, Fleming, B. Fournier, Gaillard, Gournac, Grosdidier, Houel, Laufoaulu, Lecerf et Lefèvre, Mme Mélot, MM. Milon, Pierre et Pinton, Mme Primas et M. Revet, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 26

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« VI . - Toutes les décisions votées par la copropriété en assemblée générale sont exécutoires par le syndic à moins qu'elles ne s'opposent à une disposition légale. Le non-respect de ces obligations emporte le remboursement de l'équivalent d'une année d'honoraires. » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

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

L'amendement n° 778, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 29

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. » ;

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de clarification, dont les dispositions, cependant, méritent peut-être quelques explications.

Cet amendement vise à régler le cas où la nomination d'un nouveau syndic intervient en cours de mandat et ne conduit pas automatiquement à la révocation immédiate du précédent. C'est-à-dire, par exemple, que l'assemblée générale désigne un nouveau syndic au mois de juin, mais ne révoque pas pour autant son syndic, qui doit aller jusqu'au terme de son mandat, en septembre.

Par conséquent, mes chers collègues, je vous l'annonce d'ores et déjà, la commission est défavorable à l'amendement n° 381 rectifié, qui sera satisfait par cette nouvelle rédaction.

M. le président. L'amendement n° 381 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 29

Compléter cet alinéa par les mots :

sauf décision contraire de l'assemblée générale

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Je prends acte de la proposition formulée par M. Dilain. Je n'ai pas eu l'occasion d'examiner de près la nouvelle rédaction. Cependant, je crédite M. le rapporteur d'une très grande bonne foi et je retire donc cet amendement, monsieur le président.

M. Claude Dilain, rapporteur. Merci !

M. le président. L'amendement n° 381 rectifié est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 778 ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 778.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 382 rectifié *bis*, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 29

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article 18, il est inséré un article 18 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 18 bis. - Par dérogation à l'article 18, pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires conviennent librement, avec le syndic dans le cadre de son contrat, des missions du syndic, des honoraires de celui-ci, de la durée du mandat, des modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et des modalités de perception des fonds.

« Si un seul lot est la propriété d'une personne physique, le régime de droit commun de l'article 18 précité est applicable. » ;

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Je voudrais faire remarquer, notamment à M. Desessard, que l'internationalisation du marché de l'immobilier tertiaire conforte l'intérêt d'une plus grande liberté des parties dans leurs relations avec leur syndic.

Dans cette hypothèse, il convient de soumettre à la liberté contractuelle le mandat de syndic, les missions qu'il prévoit, ainsi que le montant de la rémunération, la durée du mandat et les modalités de placement de fonds des syndicats de copropriétaires, étant observé que si un seul lot de copropriété de syndicat appartient à une personne physique, l'article 18 est applicable de plein droit.

D'où la rédaction qui vous est ici proposée, mes chers collègues.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis favorable.

M. Jean-Claude Lenoir. Quel choc ! *(Sourires.)*

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Lenoir, vous proposez d'appliquer différemment certaines mesures protectrices de la loi de 1965 dans le cas où les locaux ne sont pas d'habitation.

Comme je l'ai dit, l'objectif du projet de loi ALUR est d'améliorer la protection des copropriétaires de locaux d'habitation et non celle de personnes morales propriétaires de locaux qui ne sont pas des logements.

Par conséquent, tout en restant parfaitement cohérent, le Gouvernement est favorable à votre amendement.

M. Jean-Claude Lenoir. Merci !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 382 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 445, présenté par MM. Fouché, Laufoaulu, B. Fournier, Bécot, Doligé, Grosdidier, Fleming, Lefèvre, Portelli, Houel, Doublet, D. Laurent, G. Bailly, Pierre, Beaumont, Lecerf, Bourdin et Leleux, est ainsi libellé :

Alinéa 32

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les prestations de gestion courantes sont également définies dans le contrat de manière forfaitaire, fixées lors de l'assemblée générale et révisables une fois par an.

La parole est à M. Alain Fouché.

M. Alain Fouché. Que l'on régleme mieux la profession de syndic ne me contrarie pas. Dans toutes les professions, certains sont honnêtes et d'autres ne le sont pas. Les premiers ne pourront pas s'offusquer de cette réglementation.

Sur cet article, qui concerne la prestation de gestion courante, je rappelle que la France compte près de 8 millions de logements en copropriété et 12 000 cabinets de syndics, dont la rémunération varie très fortement.

L'objet de cet amendement est d'encadrer les prestations facturées par les syndics, en particulier celles de gestion courante. En effet, les syndics sont aujourd'hui en mesure d'en fixer librement les montants ce qui entraîne des coûts parfois exorbitants. Par conséquent, cet amendement vise à les fixer forfaitairement dans le contrat et à permettre de les réviser à chaque assemblée générale.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Je suis d'accord avec vous, monsieur Fouché. Toutefois, l'alinéa 32 que vous entendez compléter dispose déjà que « la rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. »

Par conséquent, je considère que votre amendement est satisfait et je vous demande de le retirer.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La rémunération forfaitaire des syndics concerne précisément les prestations de gestion courante qui seront fixées dans le contrat voté à l'assemblée générale. La révision devra être fixée selon une périodicité annuelle déterminée par le contrat conformément au présent texte.

L'amendement que vous proposez est donc clairement satisfait, monsieur le sénateur. Je vous demande de le retirer ; à défaut, j'émets un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Fouché, l'amendement n° 445 est-il maintenu ?

M. Alain Fouché. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 445 est retiré.

L'amendement n° 446, présenté par MM. Fouché, Laufoaulu, B. Fournier, Doligé, Grosdidier, Cléach, Fleming, Lefèvre, Portelli, Houel, Doublet, D. Laurent, G. Bailly, Pierre, Beaumont, Lecerf, Bourdin et Leleux, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 32

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La prestation particulière « État daté » ne peut être facturée plus d'une fois pour une vente faisant apparaître plusieurs éléments de la copropriété dans le même acte de vente. Son montant est fixé forfaitairement dans le contrat de copropriété lors de l'assemblée générale et révisable une fois par an.

La parole est à M. Alain Fouché.

M. Alain Fouché. Cet amendement vise des prestations particulières, notamment l'état daté. Il s'agit d'une prestation facturée par le syndic lors d'une vente, mais dont le montant n'est pas encadré, ni même discuté lors de l'assemblée générale.

Cet amendement tend à empêcher les facturations multiples par le syndic de plusieurs états datés lors d'une même vente. Par exemple, si un propriétaire vend deux ou trois biens immobiliers dans la même copropriété – il peut s'agir

d'un appartement, d'un garage, d'une cave –, à la même date, ces biens apparaissant donc dans un même acte de vente, le syndic ne sera en mesure de percevoir qu'un seul état daté, alors que, aujourd'hui il peut en percevoir plusieurs.

Or les montants des états datés sont à la tête du client : ils peuvent aller d'une centaine d'euros à plus de 600 ou 700 euros. L'intérêt de cet amendement est donc de soumettre le montant de l'état daté aux copropriétaires lors des assemblées générales afin de l'intégrer au contrat de propriété. Sans état daté, évidemment, on ne peut pas signer chez le notaire.

Les montants facturés par les syndics peuvent s'élever à 500 euros pour un deux-pièces et 400 euros pour un parking et à beaucoup plus pour les mêmes biens situés à quarante mètres – j'ai vu un certain nombre de dossiers surprenants, mais je ne nommerai pas les syndics concernés, qui sont pourtant connus à Paris.

Le syndic envoie des documents qui font parfois cinq ou même huit pages, avec des cases à cocher. Tout cela représente des sommes considérables. Je crois qu'il faut les encadrer et qu'à chaque assemblée générale le montant de ces états datés doit être fixé. En effet, beaucoup de gens se font avoir – passez-moi l'expression, mes chers collègues – avec ces tarifs, ce qui est scandaleux.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Fouché, je ne crois pas que ce que vous proposez soit possible. En effet, l'état daté, ce sont les charges, qui sont donc attachées à un lot. Vous dites vous-même qu'il peut s'agir d'un appartement, d'une cave, d'un parking... Tout cela est très différent. Si je comprends bien votre amendement, il s'agit de faire un état daté global. Or, étant donné la différence des lots, il est impossible de le faire, une fois par an. Il faut nécessairement procéder lot par lot.

Par conséquent, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Fouché, dans la présentation que vous avez faite de votre proposition vous avez apporté au débat deux éléments, bien que le second ne figure pas dans l'amendement lui-même.

Tout d'abord, l'état daté, effectivement, même s'il concerne plusieurs lots, ne peut être facturé qu'une seule fois. Cela nous semble problématique, étant donné que chaque état daté correspond à un lot. Il ne nous semble par conséquent pas logique d'imaginer qu'il puisse y avoir une seule facturation pour des états datés correspondant à des lots multiples.

Par ailleurs, vous avez aussi évoqué dans votre présentation le prix de l'état daté. Le plafonnement de ce dernier n'est pas prévu par votre amendement, mais je pense cependant qu'il s'agit d'une piste de réflexion utile pour régler le problème que vous avez indiqué, à savoir l'existence de facturations très élevées pour un lot qui est complémentaire du lot principal – vous avez raison d'évoquer les garages ou les parkings.

Le second point entre dans le cadre de la partie relative à la rémunération des syndics. En revanche, il me semble assez logique de conserver le principe d'une facturation par états datés.

C'est pourquoi, monsieur Fouché, je vous invite à retirer cet amendement.

M. le président. Monsieur Fouché, l'amendement n° 446 est-il maintenu ?

M. Alain Fouché. La facturation de l'état daté, madame la ministre, est parfois exagérée. Certains vendeurs négocient directement avec le syndic. Ainsi, lorsque ce dernier demande 500 ou 600 euros et que les vendeurs ne sont pas d'accord, ils font parfois baisser la facture à 300 ou 400 euros.

Certaines situations ne sont pas normales, et il me semble important qu'une attention particulière soit portée à ce genre de dossiers. Par conséquent, j'accepte de retirer mon amendement, mais à la condition que ma proposition soit re-travaillée.

M. le président. L'amendement n° 446 est retiré.

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

L'amendement n° 369 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 33 et 34

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Pour tenir compte de la nécessité d'actualiser ces prestations, elles font l'objet d'une révision annuelle, à l'initiative du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créée en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

« Cette révision fera l'objet d'une concertation préalable sous l'égide de ce Conseil national au sein du Conseil national de la consommation.

« Les propositions ainsi négociées paritairement sont codifiées dans le décret prévu au premier alinéa.

« Le contrat de syndic respecte, au minimum, les obligations prévues dans un contrat type défini par décret en Conseil d'État, après consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. »

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement vise à clarifier la rédaction actuelle de l'alinéa 25, afin que les prestations complémentaires ne soient pas figées par une liste limitative fixée par un décret ou un arrêté. À défaut, l'encadrement des prestations complémentaires entraînerait une homogénéisation des services offerts aux consommateurs et les priverait du choix d'une offre de services adaptée à leurs besoins.

Par exemple, dans le cadre des rapports locatifs régis par la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables sur les locataires sont fixées limitativement par un décret depuis le 26 août 1987. Ces textes ayant entravé toute modernisation et adaptation des immeubles mis en location, la situation n'a que très peu évolué.

M. le président. L'amendement n° 373 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 34

Rédiger ainsi cet alinéa :

Le contrat de syndic respecte un contrat type dont la teneur est définie en concertation avec le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières prévu à l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Le projet de loi crée un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, qui aura vocation à être consulté sur toute question intéressant les professions régies par la loi Hoguet, dont les syndics de copropriété font partie.

Il paraîtrait incohérent que les termes du contrat type de syndic, destiné à déterminer les relations contractuelles entre un syndicat de copropriétaires et un syndic, soient fixés par le seul pouvoir réglementaire sans concertation avec les professionnels représentés au sein de ce futur Conseil national. C'est la raison pour laquelle je propose, au travers de cet amendement, que la teneur du contrat type soit fixée en concertation avec lui.

M. le président. L'amendement n° 383 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 34

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il tient lieu de décompte détaillé des honoraires tel que prévu à l'annexe 2 de l'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Le maintien, dans le projet de loi, de l'obligation prévue à l'annexe 2 de l'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 apparaît aujourd'hui inutile et redondant. Nous en proposons donc la suppression.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. S'agissant de l'amendement n° 369 rectifié, il me semble, monsieur Lenoir, que vous donnez beaucoup de pouvoir au Conseil national. En effet, ce dernier bénéficie presque d'un transfert de pouvoir réglementaire, dans la mesure où le contrat type serait défini sous son égide.

Ces dispositions ne respectent pas véritablement l'esprit de la loi, et celle-ci est plus équilibrée. Je ne suis d'ailleurs pas certain que cette revendication émane des professionnels.

La commission sollicite donc le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Au travers de l'amendement n° 373 rectifié, monsieur Lenoir, vous posez un problème effectivement très important, puisque le cadre législatif auquel sont soumises les professions réglementées est différent.

L'article 9 du projet de loi prévoit que le Conseil sera consulté par les pouvoirs publics sur toute question concernant les professionnels soumis à la loi Hoguet. Il n'est donc pas tenu compte des professionnels qui appartiennent aux professions réglementées et, à ce titre, obéissent à d'autres règles.

C'est la raison pour laquelle la commission estime que cet amendement est satisfait et en demande le retrait.

Elle suggère également le retrait de l'amendement n° 383 rectifié ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Pour terminer, je formulerai une observation. Sur la forme, il ne me semble pas souhaitable qu'une loi comporte une référence à un arrêté, puisqu'il faut respecter la hiérarchie des normes. Sur le fond, la commission ne souhaite pas que disparaisse l'obligation, pour le syndicat, de procéder à un décompte détaillé de ses honoraires. En outre, j'ai du mal à établir le lien entre ce décompte et le contrat type du syndicat.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Pour les mêmes raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces trois amendements.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 369 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote sur l'amendement n° 373 rectifié.

M. Jean-Claude Lenoir. Je veux juste m'assurer d'avoir bien compris vos propos, monsieur le rapporteur. Vous laissez entendre que l'amendement n° 373 rectifié serait satisfait par l'article 9 du projet de loi, aux termes duquel le contrat type de syndic sera déterminé en lien avec la profession. Est-ce bien le cas ?

M. Claude Dilain, rapporteur. Tout à fait, cher collègue !

M. Jean-Claude Lenoir. Dans ce cas, je retire cet amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 373 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 383 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 374 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 36 et 37

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Il s'agit simplement de nous mettre en conformité avec la position retenue par la cour d'appel de Grenoble, confirmée par la première chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 19 juin 2013, dans lequel elle a considéré que la clause relative aux honoraires pour travaux incluse dans un contrat de syndic n'est ni illicite ni abusive.

M. le président. L'amendement n° 444, présenté par MM. Fouché, Laufoaulu, B. Fournier, Bécot, Doligé, Grosdidier, Cléach, Fleming, Lefèvre, Portelli, Houel, Doublet, D. Laurent, G. Bailly, Pierre, Beaumont, Lecerf, Bourdin et Leleux, est ainsi libellé :

Alinéa 37, seconde phrase

Compléter cette phrase par les mots :
préalablement à leur exécution

La parole est à M. Alain Fouché.

M. Alain Fouché. Les marchés de travaux dans les copropriétés sont parfois gérés de façon floue. Certains syndicats confient fréquemment ces travaux à des entreprises amies avec lesquelles ils ont conclu des accords et peuvent ainsi bénéficier de commissions cachées.

L'objet de cet amendement est donc de prévoir le montant au préalable, c'est-à-dire avant le début de l'exécution des travaux, lors des assemblées générales, afin d'empêcher les abus de rémunération et de permettre aux propriétaires d'en être informés avant. Toutefois, je sais que cette mesure sera difficile à appliquer.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 374 rectifié, car elle ne veut pas qu'un barème s'impose de façon automatique aux copropriétaires.

En revanche, monsieur Fouché, votre proposition d'indiquer la rémunération du syndic préalablement aux travaux envisagés est pleine de bon sens, et la commission émet donc un avis favorable sur l'amendement n° 444.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je souscris à l'argumentation de M. le rapporteur.

Pour ce qui est de l'amendement n° 374 rectifié, il nous semble que les dispositions du projet de loi sont bien plus utiles que le barème. D'une part, elles permettront d'éviter que les syndicats ne soient tentés de faire voter des travaux coûteux et disproportionnés par rapport aux besoins de la copropriété ; d'autre part, elles clarifient également les règles de calcul des honoraires pour les travaux qui ne sont pas inclus dans la gestion courante. Tout l'objectif de ce chapitre est la transparence, qui pacifiera les relations entre syndicats et copropriétaires.

C'est pourquoi le Gouvernement émet le même avis défavorable que la commission sur cet amendement.

Quant à l'amendement n° 444, j'émettrai un avis favorable, suivant en cela la logique de M. le rapporteur, car ces dispositions, en anticipant le prix de la rémunération, favorisent la clarification de la situation.

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

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Notre groupe votera, comme l'a demandé M. le rapporteur, en faveur de l'amendement n° 444.

Nous avons déjà soutenu des amendements de l'opposition, et je suis très heureuse de constater que, de l'autre côté de l'hémicycle, un certain nombre de collègues partagent exactement notre état d'esprit...

M. Claude Dilain, rapporteur. Tout à fait !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. ... et distinguent ceux qui font bien leur travail et ceux qui, manifestement, ont des comportements abusifs.

Cet amendement tend à apporter une contribution utile en vue de définir une profession, afin d'empêcher la généralisation des abus. C'est d'ailleurs le seul moyen pour que la confiance entre l'usager et le professionnel s'installe durablement. Je tiens donc à remercier M. Fouché de sa contribution à notre travail.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 374 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 444.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 384 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 39

Remplacer les mots :

par décret en Conseil d'État

par les mots :

par l'assemblée générale

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. En l'état actuel du droit, conformément à la loi du 10 juillet 1965, c'est l'assemblée générale qui définit les modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété. Or l'article 26 du projet de loi lui retire cette prérogative et prévoit que les modalités de consultation de ces pièces justificatives seront précisées par un décret en Conseil d'État.

Cette méthode risque d'uniformiser les modalités de consultation des pièces justificatives à l'ensemble des immeubles en copropriété, sans tenir compte des besoins ou des souhaits des syndicats de copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle il nous paraît indispensable de réintroduire la fixation de ces modalités de consultation par l'assemblée générale.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission préfère que les modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété – ce n'est pas une affaire sans importance – soient fixées, non par l'assemblée générale, mais par un décret en Conseil d'État. En effet, le syndic participe à l'assemblée générale et y tient quelquefois une place importante.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, je partage l'avis de M. le rapporteur. Le risque est que l'on fixe des modalités de consultation très strictes, qu'il s'agisse des horaires de consultation, de la possibilité ou non de faire des photocopies et du coût même de cette consultation.

Par conséquent, il me semble bien préférable d'en rester à la situation actuelle. Je vous suggère, monsieur le sénateur, de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Lenoir, l'amendement n° 384 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. Madame la ministre, la « situation actuelle » que vous préconisez de maintenir n'est autre que la loi du 10 juillet 1965. Or je propose moi aussi le maintien de cette législation !

Mme Cécile Duflot, ministre. Non, je souhaite que l'on s'en tienne au texte du projet de loi.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Bien essayé, monsieur Lenoir ! *(Sourires.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 384 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 672 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Alinéa 41

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

5° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 18-2, les mots : « l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires », sont remplacés par les mots : « le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives » ;

La parole est à M. Jean-Jacques Mirassou.

M. Jean-Jacques Mirassou. Il s'agit d'un amendement de coordination rédactionnelle, découlant de celui que j'ai défendu auparavant s'agissant des archives des syndicats.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 672 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 385 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 48 à 54

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Aux termes du projet de loi, il appartient au syndic de vérifier que tout candidat acquéreur d'un lot ou d'une fraction de lot ne soit pas déjà copropriétaire dans la même copropriété et, s'il l'est, qu'il ne soit pas en situation d'impayé.

Toutefois, le syndic n'a pas la possibilité de vérifier ce type d'information, car il ne dispose pas de moyens d'investigation très étendus. Il lui est impossible de savoir, par exemple, si le candidat acquéreur n'est pas lié par un pacte civil de solidarité à une personne déjà copropriétaire dans l'immeuble.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons la suppression de cette disposition.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Monsieur Lenoir, je suis contraint d'émettre un avis fortement défavorable sur votre amendement, car cette mesure est un élément fort dans la lutte contre les marchands de sommeil. Voilà des années que je lutte contre ce fléau, contre ces individus qui prospèrent sur la misère du monde. Je serais navré que le Sénat butte sur un tel amendement !

Ce projet de loi va, je l'espère, mettre un terme à un véritable scandale. Au sein d'une copropriété, un marchand de sommeil peut jusqu'à présent acheter un, deux, trois, quatre, cinq ou douze lots – je songe, pour ce dernier chiffre, à un cas précis. Il ne paye ses charges sur aucun d'entre eux, il est endetté sur chacun d'eux : rien ne l'empêche pourtant d'en acquérir un treizième ou un quatorzième. C'est absolument honteux !

Je remercie sincèrement Mme la ministre d'avoir compris cette situation et d'avoir introduit ce dispositif dans le présent texte.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. À mon sens, il s'agit là d'une mesure capitale, qui améliorera considérablement la situation des copropriétés dégradées.

Monsieur Lenoir, je vous dis en conséquence : non, je ne peux pas accepter un tel amendement !

Mme Annie David. Tout mais pas cela ! (*Sourires sur les travées du groupe CRC.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avec cet amendement, nous commençons à aborder les dispositions relatives aux marchands de sommeil. Cette expression n'emporte aucune qualification pénale, mais elle désigne des délinquants que tout le monde connaît bien. Comme M. le rapporteur l'a souligné, ceux-ci sont, pour l'heure, en mesure de multiplier leurs méfaits.

En effet, l'achat de lots supplémentaires permet à un marchand de sommeil de détenir la majorité des tantièmes d'une copropriété et d'empêcher ce faisant de manière définitive des travaux de rénovation.

Qu'est-il demandé aux syndicats *via* cette disposition ? De comparer la liste des copropriétaires avec celle que lui fournit le notaire. C'est un travail minimal. Il suffit de croiser les deux fichiers et d'indiquer si, oui ou non, le nom d'un futur acquéreur potentiel fourni par le notaire figure déjà parmi ceux des copropriétaires de l'immeuble considéré. C'est la seule garantie pour l'application des mesures que, je l'espère, la Haute Assemblée va adopter par la suite pour lutter contre la récurrence des marchands de sommeil et contre la dégradation des immeubles.

En tant que ministre du logement, je suis au côté d'élus qui se battent pied à pied contre des marchands de sommeil qui dégradent des immeubles, voire des quartiers tout entiers, sans avoir aucun moyen de les en empêcher. Nombre d'élus locaux sont en effet placés face à une situation désespérante.

Ces délinquants mettent réellement en danger la vie d'autrui. Néanmoins, jusqu'à présent, rien ne pouvait contrer leur mauvaise foi. En la matière, l'intervention du syndic est absolument nécessaire, parce qu'il dispose de la liste des copropriétaires. Je le répète, il s'agit d'un travail minime, dont l'efficacité est très grande.

Monsieur Lenoir, je vous le dis en toute simplicité : les dispositions relatives à la lutte contre les marchands de sommeil ont été adoptées à l'unanimité de l'Assemblée nationale. L'ensemble des élus qui ont été un jour confrontés de près ou de loin à cette situation savent qu'il faut boucher toutes les failles législatives permettant leur prolifération.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Exactement !

M. Yannick Vaugrenard. Très bien !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vous demande donc de retirer votre amendement.

M. le président. Monsieur Lenoir, l'amendement n° 385 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. Madame la ministre, qu'il n'y ait pas de malentendu entre nous : aucun membre de l'UMP ou de l'opposition ne souhaite évidemment voir prospérer les marchands de sommeil.

M. Claude Dilain, rapporteur. Nous le savons !

M. Jean-Claude Lenoir. Nous n'avons fait que relever une difficulté. Toutefois, si vous affirmez qu'elle peut être facilement surmontée, je me range bien sûr à vos arguments. Le doute étant levé (*Mme la ministre acquiesce.*), je retire mon amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 385 rectifié est retiré.

L'amendement n° 386 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 58

Remplacer les mots :

révocation ou de non-renouvellement du

par les mots :

changement de

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. À nos yeux, il est préférable que les contrats de syndic soient mis en concurrence le plus en amont possible, et non lorsque l'assemblée vote la révocation ou le non-renouvellement de ces instances.

Ainsi, le présent amendement tend à ce que la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic ne soit menée par le conseil syndical ou par les copropriétaires que lorsque la question du changement de syndic est portée à l'ordre du jour.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis favorable, ce qui n'a bien sûr aucun rapport avec le retrait du précédent amendement ! (*Sourires.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Bien sûr !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement tend à lever une ambiguïté de la rédaction actuelle du texte, et le Gouvernement émet donc un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 386 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 387 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 67

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement vise à supprimer l'alinéa 67 du présent article. En effet, les copropriétaires absents ne pouvant plus être représentés sans qu'un manda-

taire soit expressément désigné, il existe un fort risque que l'assemblée générale ne puisse adopter les résolutions exigeant la majorité des voix de tous les copropriétaires.

C'est pourquoi il convient de supprimer la désignation expresse du mandataire par son nom.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Je sais trop comment se dégagent les majorités des assemblées générales ! À mon sens, cette disposition nous ferait courir un très grand risque.

J'émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 387 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 388 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 79

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. 42-1. - Les notifications sont valablement faites par voie électronique. Les modalités sont fixées par décret. »

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Nous savons aujourd'hui que les Américains surveillent tout, les courriels, les entretiens téléphoniques et notamment les téléphones portables ! La sécurisation des échanges entre les différents acteurs d'une copropriété devient ainsi vitale dans notre pays. *(Sourires.)*

Cet amendement tend à circonscrire, pour l'heure, l'usage de la voie électronique aux seules notifications et mises en demeure visées à l'article 64 du décret du 17 mars 1967. Madame la ministre, vous me direz que cette disposition relève du domaine réglementaire. Elle fait l'objet du projet de décret relatif à la dématérialisation, proposé conjointement par vous et par Christiane Taubira, mais ce texte n'est toujours pas achevé en raison de difficultés techniques.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Ce sont les professionnels eux-mêmes qui ont demandé à pouvoir employer la communication électronique ! Du reste, chacun sait quel était l'état de l'informatique en 1967.

Ce serait une erreur que de supprimer cette disposition, qui traduit un compromis. De surcroît, elle est bien encadrée par le projet de loi, qui en assure la modernisation.

La commission émet donc un avis défavorable.

M. Jean-Claude Lenoir. Les Américains vont tout savoir ! *(Sourires.)*

Mme Annie David. C'est déjà fait ! *(Nouveaux sourires.)*

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Pour ma part, je m'interroge : qu'en est-il des copropriétaires qui ne sont pas rompus à la communication électronique ? Continueront-ils à recevoir les informations en question par courrier postal ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Tout à fait !

M. Claude Dilain, rapporteur. C'est ce à quoi je faisais allusion en soulignant que cette disposition était bien encadrée, monsieur Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Merci, madame la ministre, monsieur le rapporteur. C'est tout ce que je voulais savoir.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 388 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 397 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

Les dispositions des articles 17 à 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans leur rédaction antérieure à la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové restent en vigueur lorsque l'immeuble a une destination totale autre que l'habitation.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Cet amendement tend à compléter l'article 26 par un alinéa précisant que les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 se limitent aux buts visés par le présent texte.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Les dispositions de cet amendement ne vont pas dans le bon sens. En effet, leur adoption conduirait à ce que les copropriétés concernées en restent au régime de 1965 et ne bénéficient pas des nouvelles dispositions.

Je ne comprends pas ce qui motive une telle proposition. Le présent texte doit permettre une importante modernisation. Certes, les copropriétés en question ne comprennent aucun lot d'habitation, mais elles doivent tout de même bénéficier des améliorations relatives aux articles 17 à 21 de la loi de 1965.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Lenoir, la loi du 10 juillet 1965 s'applique à tous les immeubles en copropriété, quel que soit leur usage – bâtiments d'habitation, locaux professionnels ou mixtes.

Le Gouvernement a émis un avis favorable sur des amendements tendant à exonérer la gestion des immeubles de bureaux ou de commerce de dispositions qui ne leur étaient manifestement pas adaptées. Toutefois, cela ne signifie pas qu'ils doivent être mis à l'écart de toutes les dispositions de la loi de 1965. Pour le coup, votre proposition me semble beaucoup trop large.

En conséquence, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement. À défaut, il émettra un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Lenoir, l'amendement n° 397 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean-Claude Lenoir. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 397 rectifié est retiré.

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour explication de vote sur l'article.

M. Jean-Claude Lenoir. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, vous l'avez noté, je me suis efforcé de présenter le plus succinctement possible les très nombreux amendements que j'ai eu l'honneur de défendre au nom du groupe auquel j'appartiens.

Nous sommes jeudi soir, il est vingt-trois heures quarante et nous souhaitons tous que nos débats adoptent un rythme un peu plus soutenu.

Je n'ai aucune leçon à donner et n'exerce aucune autorité sur qui que ce soit dans cet hémicycle, mais peut-être pourrions-nous, collectivement et individuellement, hâter le pas pour parvenir le plus vite possible aux articles relatifs à l'urbanisme ?

Mme Annie David. Mais vous avez monopolisé la soirée !

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. M. Lenoir prend soin de faire cette recommandation après avoir parlé ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

M. Jean-Claude Lenoir. En effet, ces dispositions intéressent un très grand nombre de parlementaires, qui attendent de savoir à quel moment ils pourront rejoindre l'hémicycle, certains se trouvant actuellement en province. Il serait bon que nous puissions examiner les articles en question au plus tard demain, en début d'après-midi.

Mes chers collègues, je lance cet appel à chacune et à chacun d'entre vous.

M. Claude Dilain, rapporteur. Y compris à vous-même, cher collègue !

M. Jean-Claude Lenoir. Monsieur le rapporteur, vous aurez noté que, pour ma part, je n'ai pas traîné. En dépit du grand nombre de mes amendements, j'ai été très rapide !

M. Claude Dilain, rapporteur. Cela m'a peut-être échappé... (*Sourires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

M. Jean-Claude Lenoir. Quoi qu'il en soit, c'est bien entendu une résolution que je prends, et à laquelle, j'en suis persuadé, chacun d'entre nous souscrit.

Je le répète, il serait bon que nous abordions les questions relevant du champ de l'urbanisme au plus tard demain après-midi.

M. Pierre-Yves Collombat. Très bien !

M. le président. Monsieur Lenoir, je vous signale que nous travaillons d'ores et déjà à un très bon rythme, même s'il est sans doute possible de l'améliorer encore.

Je mets aux voix l'article 26, modifié.

(*L'article 26 est adopté.*)

Articles additionnels après l'article 26

M. le président. L'amendement n° 781, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 26

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 17-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. 17-1-1.* - Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros :

« 1° L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1. La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée dans les mêmes conditions ;

« 2° L'assemblée générale peut décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres. La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

« Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;

« 3° En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité de ses occupants. »

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il est difficile de légiférer sur les copropriétés, compte tenu de leur diversité. Certaines sont très grandes, d'autres très petites. Si elles présentent quelques problèmes communs, toutes ne sont pas toujours confrontées aux mêmes difficultés.

À ce titre, cet amendement a pour objet les copropriétés de moins de dix lots et dont le budget prévisionnel est inférieur à 15 000 euros. Il s'agit de faciliter l'accès de ces toutes petites structures au régime du syndicat coopératif *via* la suppression de l'obligation de constituer un conseil syndical. On se le figure bien, une telle instance n'est peut-être pas aussi nécessaire dans ce cas que dans les autres.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 781.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 26.

L'amendement n° 33 rectifié, présenté par M. Vairetto, est ainsi libellé :

Après l'article 26

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La dernière phrase du premier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complétée par les mots : « , un même mandataire ne pouvant détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires. » ;

II. – Les deux derniers alinéas de l'article L. 322-9-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association. Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété. »

La parole est à M. André Vairetto.

M. André Vairetto. Cet amendement tend à répondre aux difficultés auxquelles se heurtent les associations syndicales de copropriétaires lorsque le quorum n'est pas atteint lors des assemblées générales.

En effet, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 dispose, dans son article 19, que l'assemblée des propriétaires délibère valablement quand le total des voix des membres présents et représentés est au moins égal à la moitié plus une du total des voix de ses membres.

L'introduction de ces dispositions en 2006 a rendu difficile le fonctionnement de certaines associations avec des délégués élus représentant une part importante des membres, notamment avec des délégués élus en assemblée générale dans chaque copropriété.

Cet amendement vise à autoriser les copropriétaires, dans chaque copropriété, à charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire *ad hoc* ou le syndic de la copropriété dûment mandaté à les représenter auprès de l'assemblée des propriétaires de l'association. Il s'agit ainsi de faciliter le fonctionnement des associations syndicales libres de copropriétaires.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission souhaite entendre l'avis du Gouvernement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, je ne vous donnerai pas lecture exhaustive du raisonnement juridique du Gouvernement.

Par cet amendement, vous permettez, notamment, d'élargir de façon intéressante les possibilités de représentation des propriétaires et des copropriétaires au sein d'une association foncière urbaine. Vous introduisez également une disposition qui, sans apporter de garantie juridique supplémentaire, ne présente pas non plus de difficulté particulière.

J'émet donc un avis de sagesse favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 26.

Article 26 bis (Supprimé)

Section 4

Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

Article additionnel avant l'article 27

L'amendement n° 437, présenté par MM. Revet, Bizet, Pierre, Bécot, Beaumont et Hérisson, est ainsi libellé :

Avant l'article 27

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Lorsque dans le cadre d'une succession, le notaire doit procéder à des recherches généalogiques nécessitant un laps de temps très long, il peut, pour le compte des copropriétaires et sans attendre l'aval de ceux-ci, mettre en location précaire le ou les immeubles, objets de la succession. Il doit, avec tout ou partie du produit de la location, assurer les travaux d'entretien relevant de la responsabilité du propriétaire.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Article 27

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1[°] A (*nouveau*) Après l'article 9, il est inséré un article 9-1 ainsi rédigé :
- ③ « Art. 9-1. – Chaque copropriétaire s'assure contre les risques dont il doit répondre en sa qualité soit de bailleur soit d'occupant. Il remet chaque année au syndic une attestation de l'assureur ou de son représentant. » ;
- ④ 1[°] Au deuxième alinéa de l'article 10, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « et de verser au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, » ;
- ⑤ 2[°] L'article 14-2 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑦ b) Au premier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- ⑧ c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑨ « II. – Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de 10 lots ou plus soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de prévoyance à l'issue de la période de dix ans définie à l'article 1792-4-1 du code civil pour faire face aux dépenses résultant :
- ⑩ « 1[°] Des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- ⑪ « 2[°] Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

- 12 « Ce fonds de prévoyance est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.
- 13 « L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2°.
- 14 « Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement de ces travaux.
- 15 « Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.
- 16 « Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndic est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de prévoyance pendant la durée de validité du diagnostic.
- 17 « Les sommes versées au titre du fonds de prévoyance sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndic des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndic à l'occasion de la cession d'un lot. » ;
- 18 3° L'article 18 est ainsi modifié :
- 19 a) Après le mot : « constituer », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigée : « le fonds de prévoyance prévu au II de l'article 14-2 de la présente loi lorsque l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation et soumis à la présente loi et comporte moins de 10 lots. Cette décision de création ainsi que le montant de la cotisation au fonds de prévoyance sont approuvés à la majorité mentionnée à l'article 25 ; »
- 20 b) Le huitième alinéa est ainsi rédigé :
- 21 « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndic, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de prévoyance prévu au II de l'article 14-2 lorsque le syndic est tenu ou a décidé de constituer ce fonds. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndic. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; »
- 22 4° L'article 19-1 est ainsi rédigé :
- 23 « *Art. 19-1.* – Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndic des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;
- 24 5° Après le deuxième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 25 « Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de prévoyance prévu à l'article 14-2. » ;
- 26 6° Après le deuxième alinéa de l'article 24-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 27 « L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation comporte des travaux d'économie d'énergie. » ;
- 28 7° L'article 24-5 est ainsi modifié :
- 29 a) Après le mot : « équipé », sont insérés les mots : « de stationnements sécurisés pour les vélos ou » ;
- 30 b) Après la dernière occurrence du mot : « permettant », sont insérés les mots : « le stationnement sécurisé des vélos ou ».
- 31 II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 32 1° Le livre VII, tel qu'il résulte des articles 23 et 25 de la présente loi, est complété par un titre III ainsi rédigé :
- 33 « *TITRE III*
- 34 « *ENTRETIEN, CONSERVATION ET AMÉLIORATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ*
- 35 « *Chapitre unique*
- 36 « *Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété*
- 37 « *Art. L. 731-1.* – Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.
- 38 « La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- 39 « Ce diagnostic technique global comporte :
- 40 « 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

- 41 « 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- 42 « 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 43 « 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.
- 44 « Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.
- 45 « *Art. L. 731-2.* – I. – Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.
- 46 « II. – Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.
- 47 « *Art. L. 731-3.* – Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au I de l'article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique global le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, selon des modalités précisées par décret.
- 48 « *Art. L. 731-4.* – Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1.
- 49 « *Art. L. 731-5.* – (*Non modifié*) I. – Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du présent code, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L. 731-1.
- 50 « II. – À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais. » ;
- 51 2° L'article L. 111-6-2 est abrogé.
- 52 III. – (*Non modifié*) Les I et II sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.

M. le président. L'amendement n° 782, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 3

I. - Première phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

II. - Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision rédactionnelle visant l'obligation d'assurance des copropriétaires.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 782.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 101 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 4

Remplacer le mot :

mentionné

par les mots :

ou au fonds de provision pour travaux mentionnés

II. - Après l'alinéa 17

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

d) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

« III. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de moins de dix lots, soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de provision pour travaux dans les conditions prévues au II.

« Par dérogation aux dispositions prévues au II, le montant de la cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires ne peut être inférieur à 3 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

« Lorsque le solde du fonds de provision pour travaux atteint un plafond fixé par décret en Conseil d'État, le versement des cotisations est interrompu. Il ne reprend que si le solde diminue en raison de l'utilisation du fonds. » ;

III. - Alinéa 19

Rédiger ainsi cet alinéa :

a) Le sixième alinéa est supprimé.

IV. - Alinéa 21, première phrase

Après le mot :

prévoyance

rédiger ainsi la fin de cette phrase :

ou au fonds de provision pour travaux prévus à l'article 14-2.

V. - Alinéa 23

Remplacer le mot :

mentionné

par les mots :

ou au fonds de provision pour travaux mentionnés

VI. - Alinéa 25

Remplacer le mot :

prévu

par les mots :

ou du fonds de provision pour travaux prévus

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Par cet amendement, nous proposons de créer dans cet article un II autonome tendant à instituer un fonds de provision pour travaux à destination des petites copropriétés, dont nous avons dit à quel point elles pouvaient être dégradées dans certains secteurs. Ce fonds doit être abondé par des taux de cotisations plus faibles que dans le régime général.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission remercie M. le rapporteur pour avis d'avoir rectifié cet amendement, qui tend à créer un régime spécifique de fonds de prévoyance pour les petites copropriétés. Bien que le dispositif proposé soit susceptible de présenter une fragilité juridique, la commission lui a donné un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement est favorable sur le fond de cet amendement, mais réservé sur sa forme, du fait de l'éventuelle vulnérabilité juridique de ce dispositif.

Je m'en remets donc à la sagesse de cette assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 101 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 389 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 15, seconde phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Le projet de loi crée un fonds de prévoyance obligatoire dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de cinquante lots ou plus, à l'issue de la période de dix ans suivant la réception de l'immeuble, de manière à faire face aux dépenses résultant notamment de travaux.

Or imposer aux copropriétaires de ces immeubles un fonds de prévoyance dont le montant ne peut être inférieur à 5 % revient à créer des charges supplémentaires importantes, dont certains auront des difficultés à s'acquitter.

Ainsi, mieux vaudrait laisser à l'assemblée générale, dès lors que le projet de texte rend obligatoire la constitution de ce fonds, le choix de décider de son montant.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Madame Lamure, il ne s'agit pas de charges supplémentaires, mais simplement d'une provision pour des travaux qui seront nécessaires. Soyons clairs : un toit, des ascenseurs, des peintures subissent l'usure. Il ne faut pas dénaturer le fonds de prévoyance.

Ensuite, précisément, permettre à une assemblée générale de décider d'abonder un fonds de prévoyance à 0,1 % reviendrait à le priver de sens. Le seuil de 5 % ou plus m'apparaît tout de même loin d'être excessif.

J'émetts donc un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 389 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 780, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 21

I. - Première phrase

Remplacer les mots :

qu'il choisit

par les mots :

qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné à l'alinéa précédent

II. - Deuxième phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Afin de ne pas compliquer excessivement la vie des syndicats avec l'obligation de mettre en place des comptes séparés, cet amendement tend, lorsqu'existe un fonds de prévoyance, à faire en sorte que son compte et son compte courant se trouvent dans la même banque.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 780.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 390 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 21, troisième phrase

Supprimer les mots :

ni d'une compensation avec tout autre compte

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Le projet de texte tend à prévoir l'ouverture de deux comptes séparés distincts, l'un destiné à recevoir toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, l'autre sur lequel seront versées les cotisations au fonds de prévoyance.

Or les copropriétaires établissent généralement un seul chèque pour le paiement de l'ensemble de leurs charges. Par souci de simplification, mieux vaudrait donc ne pas interdire une compensation entre ces deux comptes.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. En dehors du fonds de prévoyance, j'ai trop souvent vu des provisions pour travaux être utilisées pour payer les assurances ou le salaire du gardien. Je ne souhaite donc pas offrir la possibilité de cette compensation.

J'émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme Élisabeth Lamure. Autant pour le choc de simplification !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 390 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 250 rectifié *quater*, présenté par MM. Savin, Milon et Lefèvre, Mmes Sittler, Primas et Lamure et M. Pinton, est ainsi libellé :

Alinéa 21

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il est possible pour le syndic d'effectuer des virements entre le compte de prévoyance et le compte bancaire des syndicats des copropriétaires après l'accord d'un vote lors de l'assemblée générale.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement vise à donner au syndic la possibilité d'effectuer des virements entre le compte de prévoyance et le compte bancaire des syndicats de copropriétaires, après l'accord, donné par un vote, de l'assemblée générale.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Défavorable, pour les mêmes raisons que pour l'amendement précédent.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 250 rectifié *quater*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 466 rectifié *bis*, présenté par MM. Delahaye et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéas 37 et 38

Rédiger ainsi ces alinéas :

« Art. L. 731-1. – Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires doit se prononcer tous les dix ans lors d'une assemblée générale sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété. La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées

dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 27, modifié.

(L'article 27 est adopté.)

Article 28

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 9 est ainsi modifié :
- ③ a) Au deuxième alinéa, les références : « e, g, h, i et n » sont remplacées par les références : « a et b du II de l'article 24, des f, g et o » et la référence : « , du d de l'article 26 » est supprimée ;
- ④ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. » ;
- ⑥ c) Au dernier alinéa, les références : « e, g, h et i » sont remplacées par les références : « a et b du II de l'article 24, des f, g et o » et la référence : « , par le d de l'article 26 » est supprimée ;
- ⑦ 2° L'article 10-1 est ainsi modifié :
- ⑧ a) Au deuxième alinéa, après les mots : « à compter de la mise en demeure, », sont insérés les mots : « les honoraires d'avocat, » ;
- ⑨ b) À la fin du c, les mots : « en application du g de l'article 25 » sont remplacés par les mots : « notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 » ;
- ⑩ 3° L'article 24 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑫ b) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;
- ⑬ c) Après le troisième alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :
- ⑭ « II. – Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :
- ⑮ « a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- ⑯ « b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

- 17 « c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné ;
- 18 « d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- 19 « e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- 20 « f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
- 21 « g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation. » ;
- 22 d) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 23 4° L'article 25 est ainsi modifié :
- 24 a) Le e est abrogé ;
- 25 b) Le f devient le e ;
- 26 c) Le g devient le f et est ainsi modifié :
- 27 – la dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- 28 – à la fin du second alinéa, la référence : « g » est remplacée par la référence : « f » ;
- 29 d) (*Suppression maintenue*)
- 30 e) Le h est abrogé ;
- 31 f) Le i devient le g ;
- 32 g) Le j devient le h ;
- 33 h) Le k devient le i ;
- 34 i) Le l devient le j ;
- 35 j) Le m devient le k ;
- 36 k) Le n est abrogé ;
- 37 l) Le o devient le l ;
- 38 m) Le p devient le m ;
- 39 n) Après le m, sont rétablis des n et o ainsi rédigés :
- 40 « n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- 41 « o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;
- 42 5° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 43 « Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25 » ;
- 44 6° L'article 26 est ainsi modifié :
- 45 a) Les c et d sont abrogés ;
- 46 b) Au e, qui devient le c, la dernière phrase est supprimée ;
- 47 c) Le f devient le d ;
- 48 d) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 49 6° bis (*nouveau*) Après le deuxième alinéa de l'article 26-7, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 50 « Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic. » ;
- 51 7° L'article 28 est ainsi modifié :
- 52 a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 53 « La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :
- 54 « 1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;
- 55 « 2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. » ;
- 56 b) Au début du troisième alinéa du II, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 57 c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- 58 « IV. – Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permettent une gestion autonome. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.
- 59 « La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.
- 60 « En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.
- 61 « Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29 de la présente loi, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. » ;
- 62 8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence : « 26 » est remplacée par la référence : « 25 ».

M. le président. L'amendement n° 243, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

« Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret. » ;

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. L'étude réalisée en 2013 par l'UFC-Que choisir sur les cinq grands réseaux nationaux de syndicats montre que les frais privatifs perçus par les syndicats dans le cadre des impayés de charges ou des mutations de lots sont parfois prohibitifs et sans rapport avec le service rendu.

Ainsi, une mise en demeure par simple lettre recommandée avec accusé de réception peut être facturée 60 euros, alors qu'entre 400 euros et 540 euros peuvent être demandés pour un état daté.

C'est pourquoi, mes chers collègues, nous vous proposons d'adopter cet amendement, qui tend à plafonner les frais privatifs.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, mais je souhaite entendre l'avis du Gouvernement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La position du Gouvernement a évolué, notamment après la présentation de l'amendement qu'a défendu tout à l'heure M. Fouché.

Nous avons favorisé la transparence, afin que les copropriétaires puissent effectuer une véritable comparaison des tarifs et des prestations entre les syndicats. Néanmoins, dans un certain nombre de situations, en particulier concernant les états datés, le candidat acquéreur est captif, puisqu'il doit demander ce document au syndic, sans avoir la possibilité de choisir lequel.

Aussi, la disposition que vient de présenter Mme Schurch ne nous paraît pas inutile. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. Cet amendement me paraît tout à fait intéressant, et je le voterai. Il tend en effet à plafonner le prix de l'état daté, mais aussi du recouvrement des créances. Ses dispositions se situent dans la continuité de celles de l'amendement que j'ai déposé tout à l'heure. Nous visons le même objectif : contrôler ces procédures et éviter les prix et les charges exagérés.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 243.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 718, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase de l'article 18-1, après les mots : « de chacune des catégories de charges », sont insérés les mots : « intégrant un décompte spécifique, le

cas échéant, du détail des dépenses d'énergie et d'entretien du chauffage collectif et de la production d'eau chaude sanitaire » ;

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Plus de cinq millions de logements en France sont chauffés par un système de chauffage collectif dont le coût augmente fortement, compte tenu de l'évolution du prix de l'énergie, sans toutefois atteindre le rythme de croissance de celui du chauffage individuel.

Lors de la réception de leurs charges de copropriété, très nombreux sont les propriétaires occupants qui rencontrent des difficultés d'accès à l'information concernant le coût de ce chauffage collectif. Pourtant, le préalable minimal à toute action efficace en matière de maîtrise de l'énergie consiste à connaître sa consommation.

L'amendement n° 718 vise à poser le principe d'un décompte détaillé des dépenses liées à la consommation et à l'entretien du chauffage collectif, au sein de la liste des charges de copropriété.

M. le président. L'amendement n° 719, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase de l'article 18-1, après les mots : « copropriété, notamment », sont insérés les mots : « le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives, » ;

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Il s'agit d'un amendement de repli, qui vise à instaurer une obligation plus souple : transmettre aux propriétaires occupants un dossier explicatif sur le mode de calcul des charges de chauffage, dans le cadre du décompte annuel des charges.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Les dispositions de ces deux amendements font écho à celles des amendements que nous avons discutés au sujet de la loi de 1989. L'avis de la commission sera donc identique. Je suis défavorable à l'amendement n° 718 et favorable à l'amendement n° 719.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis sur chacun de ces amendements.

M. Joël Labbé. Dans ces conditions, je retire l'amendement n° 718, monsieur le président !

M. le président. L'amendement n° 718 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 719.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 704 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Leleux et Guerriau, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 17

Rédiger ainsi cet alinéa :

« c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, sous réserve de l'application de l'article 24-8. L'accord du syndicat des copropriétaires

est nécessaire pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de restauration immobilière portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires. Les dispositions de l'article 9 sont applicables aux travaux portant sur les parties privatives lorsque ceux-ci sont nécessaires à la bonne fin des travaux de restauration immobilière effectués sur les parties communes ;

II. – Après l'alinéa 22

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article 24-6, il est inséré un article 24-8 ainsi rédigé :

« Art. 24-8. – Lorsque des travaux de restauration immobilière ont été notifiés au syndicat des copropriétaires ainsi qu'à chacun des copropriétaires en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, à l'issue du délai mentionné au deuxième alinéa du même article, l'assemblée générale prend acte des engagements pris par les copropriétaires. En l'absence d'engagement de la totalité des copropriétaires à réaliser les travaux notifiés, elle ne peut voter les modalités de réalisation des travaux en application du c) du II de l'article 24 qu'avec l'accord de l'autorité expropriante.

« Les créances du syndicat des copropriétaires résultant de la réalisation des travaux portant sur les parties communes et, le cas échéant, sur les parties privatives, en application du c) du II de l'article 24, sont garanties par le privilège immobilier spécial de l'article 19-1.

« Lorsqu'un lot de copropriété, compris dans une opération de restauration immobilière engagée en application des articles L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une mutation, les obligations et engagements l'affectant sont transmis au cessionnaire, notamment les obligations financières vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. À défaut de cette mention dans l'acte de vente, l'acquéreur peut demander la nullité de la vente dans le délai de deux ans. » ;

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Premièrement, cet amendement tend à apporter une précision rédactionnelle importante : le texte de la commission évoque les travaux prescrits en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme. Or le terme « prescrits » n'est pas adapté.

La procédure de restauration immobilière se décompose en deux parties : d'une part, la déclaration d'utilité publique, qui a pour effet de rendre obligatoires les travaux de restauration ; d'autre part, un programme plus détaillé, notifié aux copropriétaires dans le cadre de l'enquête parcellaire.

Ce sont ces travaux dont les modalités d'application doivent être notifiées, et non prescrites. L'utilisation de ce dernier mot crée une ambiguïté génératrice de confusion entre le dossier de déclaration d'utilité publique et celui de l'enquête parcellaire.

Deuxièmement, par cet amendement, il est accordé, dans le cas d'une absence d'unanimité des copropriétaires pour réaliser les travaux qui leur sont notifiés, un droit de véto à l'autorité expropriante, dans le cadre du vote par l'assemblée générale des copropriétaires sur les modalités des travaux.

Le texte de la commission propose un vote à la majorité pour décider des modalités de réalisation des travaux. Cette nouvelle règle facilitera l'engagement de la restauration immobilière. C'est une bonne chose.

Toutefois, dans le cas où un ou plusieurs copropriétaires n'accepteraient pas de réaliser les travaux qui leur ont été notifiés et seraient donc expropriés au bénéfice de la commune, par exemple, il est important de prévoir un accord de l'autorité expropriante sur les modalités de ces travaux, puisque celle-ci se substituera ensuite aux copropriétaires défaillants.

Troisièmement, cet amendement vise à assurer la garantie du financement des opérations.

Quatrièmement, et enfin, il tend à faire en sorte que les obligations de chacun des copropriétaires soient transférées aux acquéreurs en cas de cession.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission souhaiterait entendre l'avis du Gouvernement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Jarlier, je comprends l'objet de cet amendement, qui vise à faciliter la procédure en opération de restauration immobilière, ou ORI.

Cette disposition présente cependant plusieurs aspects problématiques, notamment s'agissant de l'autorité expropriante qui pourrait permettre au syndicat de voter des travaux sur parties communes dès lors que tous les copropriétaires ne sont pas favorables aux travaux notifiés par l'ORI. Il vaut mieux que le syndicat attende que le copropriétaire soit exproprié. En cas de travaux urgents à réaliser, mieux vaut utiliser les procédures de police spéciales.

Lorsqu'un bien concerné par une ORI est cédé, il me paraît important que l'acheteur sache que l'immeuble fait l'objet d'une notification de travaux et que, le cas échéant, le copropriétaire-vendeur s'est engagé à les réaliser.

Voilà pourquoi ces informations ont vocation à figurer dans les documents prévus à l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation, créé par l'article 25 du projet de loi.

Il s'agit là de deux raisons de fond solides, monsieur Jarlier, et nous avons bien étudié votre amendement. Si vous souhaitez un complément d'explication avant la deuxième lecture, le Gouvernement se tient à votre disposition.

En attendant, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

M. le président. Monsieur Jarlier, l'amendement n° 704 rectifié est-il maintenu ?

M. Pierre Jarlier. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 704 rectifié est retiré.

L'amendement n° 715, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. - Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« (...) Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre réalisés pour les parties communes ;

II. - Alinéa 26

Remplacer le mot :

modifié

par le mot :

rédigé

III. - Alinéa 27

Rédiger ainsi cet alinéa :

« f) À moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation de ces travaux d'intérêt collectif, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f ;

IV. - Alinéa 28

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Suivant les décisions à prendre, les assemblées générales de copropriétaires statuent selon trois niveaux de majorité : simple, absolue ou double.

Actuellement, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, sont adoptés à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité absolue.

Pour ce type de travaux, nous prévoyons au travers de cet amendement que les conditions de majorité soient assouplies et relèvent de la majorité simple, c'est-à-dire de la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

La rénovation énergétique des bâtiments est un immense chantier sur lequel le Gouvernement s'est engagé et qui constitue un levier essentiel pour lutter contre la précarité énergétique, pour préserver le pouvoir d'achat des Français et pour réaliser des économies d'énergie massives, élément essentiel à la réussite de la transition énergétique.

La disposition proposée ici va dans cette direction, puisqu'elle tend à faciliter la prise de décision pour les travaux de rénovation énergétique. (*M. Jean Desessard applaudit.*)

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La règle actuelle est que la majorité prévue à l'article 24 ne s'applique qu'aux travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble. Même si les travaux que vous citez sont importants, monsieur Labbé, je n'ai pas le sentiment qu'ils entrent dans ce cas de figure.

Par ailleurs, je ne souhaite pas que nous entrions dans des dérogations de majorité. Certes, il est tout à fait louable de vouloir favoriser les travaux d'économie d'énergie. Toutefois, si l'on emprunte cette voie, des jurisprudences se développeront et la majorité prévue à l'article 25 diminuera comme peau de chagrin. Elle a d'ailleurs déjà été réduite par rapport au texte initial de la loi de 1965 en ce qui concerne un certain nombre de travaux.

Pour toutes ces raisons, la commission demande le retrait de cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Labbé, nous avons déjà eu cette discussion en commission. À cette occasion, je vous avais répondu, comme je le ferai encore ce soir, que le projet de loi a modifié en profondeur les règles de vote dans les copropriétés.

J'en profite d'ailleurs pour saluer la collaboration extrêmement productive de la Chancellerie, qui nous a beaucoup aidés dans notre travail. Il existait une attente réelle depuis de très nombreuses années en matière de changement des règles de vote dans les copropriétés. Diverses tentatives avaient échoué sur l'impossibilité de travailler en commun avec la Chancellerie. Ma collègue Christiane Taubira, son cabinet et la Chancellerie ont œuvré ici avec une grande efficacité.

Il ne nous semble pas nécessaire d'aller plus loin, notamment de manière spécifique, au risque de déséquilibrer l'ensemble du dispositif que nous avons voulu faire progresser, mais qui doit rester stable.

Je précise que j'approuve l'objectif qui sous-tend cette disposition, c'est-à-dire la réalisation de travaux de rénovation, en particulier thermiques. La campagne de communication très grand public sur la rénovation thermique a commencé. Elle concerne à la fois les bâtiments individuels et les copropriétés ; les travaux seront facilités par les nouvelles règles de vote en copropriété.

Je demande donc le retrait de cet amendement.

M. le président. Monsieur Labbé, l'amendement n° 715 est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Cette fois, exceptionnellement et malgré les deux avis défavorables, je maintiens cet amendement, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 715.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 131 rectifié, présenté par Mme Primas, MM. G. Larcher et Gournac, Mme Duchêne et MM. Savin et Bernard-Reymond, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux d'une aire ou d'un local destiné au stationnement des cycles, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 779, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au second alinéa de l'article 24-1, la référence : « j » est remplacée par la référence : « h » et après le mot : « alinéa », il est insérée la référence : « du I ».

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, dans le cadre de la réécriture de la loi de 1965.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 779.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 785, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

...- Au 4° du 3 du I de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, la référence : « g » est remplacée par la référence : « f ».

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 785.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 28, modifié.

(L'article 28 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 28

M. le président. L'amendement n° 705 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Leleux et Guerriau, est ainsi libellé :

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 24-... ainsi rédigé :

« Art. 24-... - Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c) du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Dans les cas où le syndicat des copropriétaires n'assure pas la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties privatives, la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux portant à la fois sur les parties communes et les parties privatives des immeubles peut être assurée par une association foncière urbaine de restauration immobilière, dont c'est la vocation, en application du 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme.

Afin d'éviter les chevauchements de procédures et les risques contentieux afférents, il est proposé que, lorsque le syndicat des copropriétaires et chacun des copropriétaires a créé ou a adhéré à une association foncière urbaine, une AFU, celle-ci assure tous les travaux, sans compétence concurrente du syndicat sur les parties communes.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Je remercie M. Jarlier de s'intéresser de façon si brillante aux AFU, car il s'agit d'un sujet extrêmement complexe.

M. Pierre-Yves Collombat. Il faut être très AFU-té ! *(Sourires.)*

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission émet un avis favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Votre finesse d'approche de la question des AFU, un sujet éminemment complexe, vous honore, monsieur Jarlier. Beaucoup, y compris la ministre que je suis, marquent un temps d'arrêt devant l'obstacle !

Le Gouvernement est favorable à cet amendement, même si la navette pourra être l'occasion d'un toilettage opportun de ses dispositions, notamment en ce qui concerne le consentement des copropriétaires à l'ensemble des travaux.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 705 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 28.

L'amendement n° 477, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « à l'unanimité de ses membres » sont remplacés par les mots : « à la majorité prévue à l'article 26 » ;

2° Au deuxième alinéa, le mot : « , outre » et les mots : « , l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, » sont supprimés ;

3° À la seconde phrase du troisième alinéa, les mots « l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et » sont supprimés ;

4° Le quatrième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

« Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa précédent. »

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement a pour objet de faciliter l'exercice du droit de surélévation d'un bâtiment par le syndicat des copropriétaires, la cession de ce droit, ainsi

que la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, en supprimant le droit de veto des habitants de l'étage supérieur.

Il s'agit donc d'un outil supplémentaire pour répondre à la pénurie foncière tout en permettant, notamment, de procurer au syndicat un financement exceptionnel, nécessaire pour la réalisation de travaux de requalification énergétique.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement courageux, puisqu'il vise à supprimer le droit de veto, remplacé par un droit de priorité sur les appartements construits. La commission y est favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Il s'agit d'un bon amendement, dont l'adoption permettrait la densification et dégagerait des moyens pour améliorer la copropriété.

Le Gouvernement émet un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 477.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 28.

Article 28 bis
(Non modifié)

- ① L'article L. 321-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Concernant les logements loués dans un bail à ferme, les rapports entre le bailleur et les locataires du logement pendant la durée de la convention sont régis par le titre I^{er} du livre IV du code rural et de la pêche maritime et par le présent chapitre, dans la mesure où il déroge à la législation en vigueur. » – *(Adopté.)*

Chapitre II

REDRESSER EFFICACEMENT LES
COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Section 1

Améliorer la procédure du mandataire
ad hoc

Article 29

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 29-1 A est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ④ b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Pour les copropriétés de plus de 200 lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. » ;
- ⑥ c) Le deuxième alinéa est remplacé six alinéas ainsi rédigés :

- ⑦ « En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :
- ⑧ « 1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;
- ⑨ « 2° 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 ;
- ⑩ « 3° Le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;
- ⑪ « 4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- ⑫ « 5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. » ;
- ⑬ d) Le troisième alinéa est supprimé ;
- ⑭ e) Au quatrième alinéa, les mots : « visés aux trois alinéas précédents » sont remplacés par les références : « mentionnés aux 1° et 2° » et les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;
- ⑮ 2° L'article 29-1 B est ainsi modifié :
- ⑯ a) Aux premier et troisième alinéas, deux fois, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ⑰ b) Le premier alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires *ad hoc* sont fixées par décret. » ;
- ⑱ c) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑲ « Le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux. » ;
- ⑳ d) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ㉑ « Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1. » ;
- ㉒ e) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ㉓ « 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 à compter de la notification de l'ordonnance du juge au syndic. Le mandataire *ad hoc* peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire *ad hoc* peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat. » ;
- ㉔ f) À l'avant-dernier alinéa, les mots : « le cas échéant » sont supprimés ;
- ㉕ g) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

- 26 « Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire *ad hoc* préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois. » ;
- 27 *b)* Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- 28 « Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire *ad hoc*. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire *ad hoc* ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :
- 29 « 1° D'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;
- 30 « 2° De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1. » ;
- 31 3° Après l'article 29-1 B, il est inséré un article 29-1 C ainsi rédigé :
- 32 « *Art. 29-1 C.* – I. – Pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* prévues à l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.
- 33 « II. – Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.
- 34 « III. – Les mandataires *ad hoc* désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :
- 35 « 1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;
- 36 « 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- 37 « 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;
- 38 « 4° Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.
- 39 « IV. – Les mandataires *ad hoc* ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission. »

M. le président. L'amendement n° 468 rectifié, présenté par MM. Delahaye et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéas 4 et 5

Supprimer ces alinéas.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 102, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéa 33

Après la référence :

II. -

insérer les mots :

Toutefois, à titre exceptionnel,

et après le mot :

désigner

insérer les mots :

, par décision spécialement motivée,

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Il est défendu, monsieur le président.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 102.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 29, modifié.

(*L'article 29 est adopté.*)

Section 2

Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

Article 30

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 29-1 est ainsi modifié :
- ③ *a)* Aux première et seconde phrases du premier alinéa, aux première et avant-dernière phrases du deuxième alinéa et à la dernière phrase du dernier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ④ *b)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. - » ;
- ⑤ *c)* À la fin de la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « procureur de la République » sont remplacés par les mots : « maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou par le représentant de l'État dans le département ou par le procureur de la République ou, si le syndic a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire *ad hoc* » ;
- ⑥ *d)* À la dernière phrase du troisième alinéa, après la seconde occurrence du mot « provisoire », sont insérés les mots : « même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic » et, après le mot : « département », sont insérés les mots : « du maire de la commune du lieu de situation

de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, » ;

- 7 e) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- 8 « II. – Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.
- 9 « III. – Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.
- 10 « Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.
- 11 « Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, le mandataire *ad hoc* peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :
- 12 « 1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;
- 13 « 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- 14 « 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;
- 15 « 4° (*nouveau*) Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.
- 16 « Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires. » ;
- 17 2° Les articles 29-2 à 29-6 sont ainsi rédigés :
- 18 « Art. 29-2. – (*Non modifié*) Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.
- 19 « Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. À leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

- 20 « Art. 29-3. – (*Non modifié*) I. – L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.
- 21 « Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :
- 22 « 1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- 23 « 2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.
- 24 « Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.
- 25 « L'ordonnance de désignation emporte également suspension des dispositions contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.
- 26 « II. – Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue au I jusqu'à trente mois.
- 27 « III. – Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.
- 28 « IV. – Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause par l'administrateur provisoire.
- 29 « Art. 29-4. – I. – Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leur créance.
- 30 « II. – À partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État.
- 31 « Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.
- 32 « Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance.
- 33 « III. – Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.
- 34 « Art. 29-5. – I. – L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.
- 35 « Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.
- 36 « II. – Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.

- 37 « Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.
- 38 « L'administrateur provisoire notifie le plan d'apurement définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.
- 39 « À défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.
- 40 « III. – La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien de la suspension de l'exigibilité des créances prévue aux I et II de l'article 29-3.
- 41 « Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.
- 42 « IV. – Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.
- 43 « V. – Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.
- 44 « Art. 29-6. – Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation au *a* de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- 45 « À l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.
- 46 « La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes selon la procédure définie au IV de l'article 29-5. » ;
- 47 3° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :
- 48 « Art. 29-7. – (*Non modifié*) L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.
- 49 « En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.
- 50 « Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.
- 51 « Art. 29-8. – I. – Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :
- 52 « 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- 53 « 2° La division du syndicat.
- 54 « Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.
- 55 « 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.
- 56 « 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. Ces plans sont validés et s'imposent aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.
- 57 « La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.
- 58 « II. – Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.
- 59 « III. – Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.
- 60 « Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.

- 61 « Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.
- 62 « *Art. 29-9. – (Non modifié)* Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges.
- 63 « Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- 64 « *Art. 29-10. – (Non modifié)* L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'État dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.
- 65 « Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission mentionnée au I du même article.
- 66 « Si, lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en cours d'exécution d'un tel plan, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'État dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.
- 67 « L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires, dès lors que cette convention n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.
- 68 « *Art. 29-11. – (Non modifié)* I. – Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :
- 69 « 1° Sur saisine du maire de la commune du lieu de situation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'État dans le département ;
- 70 « 2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.
- 71 « II. – Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux, qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29, L. 326-1 et L. 327-1 du code de l'urbanisme, L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales.
- 72 « La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune du lieu de situation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'État dans le département.
- 73 « III. – L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires.
- 74 « Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.
- 75 « L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.
- 76 « IV. – Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de la convention mentionnée au II du présent article est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge, mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues à l'article 29-1.
- 77 « *Art. 29-12. – I. –* Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.
- 78 « II. – La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.
- 79 « III. – Le juge, saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.

- 80 « IV. – Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.
- 81 « Art. 29-13. – (*Non modifié*) Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues au chapitre II du titre IV du livre V et au titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies à ces mêmes articles.
- 82 « Art. 29-13-1. – Le juge peut :
- 83 « 1° Suspendre le versement des cotisations au fonds de prévoyance sur demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 84 « 2° Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de prévoyance pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.
- 85 « Art. 29-14. – (*Non modifié*) Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »

M. le président. L'amendement n° 103, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

1° Alinéa 10

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le juge peut également désigner un organisme, dont l'activité à titre principal est la gestion des copropriétés, inscrit sur une liste fixée par arrêté du ministre chargé du logement.

2° Alinéa 11, première phrase

Après les mots :

le mandataire ad hoc

insérer les mots :

, s'il est l'une des personnes prévues au présent III,

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Le rapporteur de la commission des affaires économiques, mon excellent collègue Claude Dilain, avait fait observer qu'il était nécessaire d'ouvrir la possibilité de désigner des administrateurs provisoires en dehors de ceux qui sont dûment patentés.

Nous avons essayé de concilier la recherche de personnalités présentant les qualifications et les expériences nécessaires avec la possibilité, sur jugement motivé, de choisir éventuellement des personnes en dehors du cercle des administrateurs judiciaires proprement dits.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Ce serait une mauvaise idée de rendre plus difficile la nomination par le juge d'un opérateur. Dans les copropriétés très dégradées, l'administrateur provisoire n'est pas forcément un administrateur judiciaire. Il est parfois beaucoup plus intéressant de nommer un opérateur.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Si l'on va jusqu'au bout de l'idée qui sous-tend cet amendement, l'agrément par le ministère nécessitera de définir des critères réglementaires précis. Il pourrait être utile, puisque vous aimez les belles lois, monsieur le rapporteur pour avis, de s'en tenir à la voie réglementaire sur ces questions de compétence des organismes pouvant exercer telle ou telle fonction.

Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 103 est-il maintenu ?

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 103 est retiré.

L'amendement n° 790, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 62

I. - Après les mots :

redressement de la copropriété

insérer les mots :

, notamment d'individualisation du chauffage,

II. - Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise à permettre à l'administrateur provisoire d'avoir recours au juge pour autoriser la décision de passage du chauffage collectif au chauffage individuel.

Dans les copropriétés dégradées, l'individualisation des charges est souvent la seule porte de sortie. Malheureusement, une telle décision nécessite des majorités du type de celles qui sont définies à l'article 26, qui sont impossibles à réunir. Cet amendement vise à passer à une individualisation du chauffage, bien entendu si le juge l'autorise, même si l'on n'a pas obtenu l'accord *ad hoc* de l'assemblée générale.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 790.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 469 rectifié, présenté par MM. Delahaye et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéa 63

Supprimer les mots :

à titre gracieux

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 30, modifié.

(L'article 30 est adopté.)

Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31

- ① Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte des articles 23, 25 et 27, est complété par un titre IV ainsi rédigé :
- ② « TITRE IV
- ③ « **TRAITEMENT DES DIFFICULTÉS DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES**
- ④ « *Chapitre unique*
- ⑤ « **Opérations de requalification des copropriétés dégradées**
- ⑥ « *Art. L. 741-1.* – Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.
- ⑦ « Ces opérations sont menées sur un périmètre défini par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.
- ⑧ « Chaque opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire, qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :
- ⑨ « 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
- ⑩ « 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- ⑪ « 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- ⑫ « 4° La mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1 ;
- ⑬ « 5° Le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du présent code ainsi que de la procédure d'administration provisoire renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- ⑭ « 6° (*nouveau*) La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération ;
- ⑮ « L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du même code.
- ⑯ « a) (*Supprimé*)
- ⑰ « b) (*Supprimé*)

⑱ « *Art. L. 741-2.* – L'État peut déclarer d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, une opération de requalification de copropriétés dégradées, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification du site ne peut être menée par les collectivités territoriales ou leurs groupements du fait de sa complexité et de l'ampleur des investissements nécessaires et si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1. Le décret en Conseil d'État est pris après avis du représentant de l'État dans la région et consultation des communes ainsi que, le cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat concernés.

⑲ « Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa du présent article, sur proposition de l'établissement public chargé de réaliser l'opération, le représentant de l'État dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3, de même que le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue à l'article L. 741-1, de celles qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3.

⑳ « Afin de faciliter la mise en œuvre des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne prévus au 3° de l'article L. 741-1, lorsque l'établissement public foncier chargé de conduire l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article effectue un signalement auprès des personnes publiques disposant des prérogatives de police spéciale dans le cadre des actions d'acquisition, qui lui sont confiées en vertu du 1° du même article, concernant un immeuble ou un logement situés dans le périmètre de l'opération, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un rapport doit intervenir dans un délai d'un mois à compter du signalement. »

M. le président. L'amendement n° 792, présenté par M. Dilan, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 15

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé peut être assortie de l'obligation de joindre à la déclaration préalable faite par le propriétaire en application de l'article L. 213-2 du même code un rapport sur la salubrité et la sécurité du bien établi par les services de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou par un organisme spécialement missionné à cet effet par le titulaire du droit de préemption urbain renforcé. Le délai prévu au troisième alinéa de l'article L. 213-2 est suspendu tant que ce rapport n'est pas fourni par le propriétaire qui, pour obtenir sa réalisation, peut se prévaloir des dispositions de l'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

II. - Alinéa 18, première phrase

1° Remplacer les mots :

et si le site

par les mots :

, si le site

2° Compléter cette phrase par les mots :

et si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation mentionnée au dixième alinéa de l'article L. 741-1 a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise à faciliter la mise en œuvre des opérations, très lourdes, de requalification de copropriétés dégradées dans le cadre d'une opération d'intérêt national.

Pour que l'opération puisse se faire, il faut que la commune dispose d'un droit de préemption renforcé. Tel est l'objet de cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 792.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 31, modifié.

(L'article 31 est adopté.)

Article additionnel après l'article 31

M. le président. L'amendement n° 706 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Leleux et Guerriau, est ainsi libellé :

Après l'article 31

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Elles peuvent prévoir les travaux nécessaires pour assurer la sécurité contre les risques d'incendie ou de panique. »

II. - Le début de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 313-4-2 du même code est ainsi rédigé :

« Si un propriétaire, ou un copropriétaire, fait connaître, au plus tard 3 mois après la clôture de l'enquête, son intention... *(le reste sans changement)* ».

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Il s'agit de faciliter la réalisation de travaux de sécurité dans les opérations de restauration immobilière, notamment dans les copropriétés dégradées.

Le I de l'amendement a pour objet de préciser que les travaux de restauration immobilière peuvent comprendre ceux qui sont nécessaires pour assurer la sécurité publique, notamment en matière de prévention d'incendie, dans un immeuble ou un ensemble d'immeubles, ce qui répond à des préoccupations récurrentes des collectivités publiques, notamment.

Le II tend à préciser les délais de réponse des copropriétaires à qui les travaux de restauration immobilière ont été notifiés lors de l'enquête parcellaire : le délai de trois mois suivant la clôture de cette enquête permettra aux copropriétés

d'avoir le temps d'instruire le dossier des travaux à faire sur les parties communes, donc aux copropriétaires de connaître le montant de la quote-part qui leur reviendra et d'adhérer au projet d'ensemble en toute connaissance de cause.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission considère que les extensions prévues par cet amendement ne sont pas justifiées ; elle a donc émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 706 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 32

① Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

② 1° Après l'article L. 321-1, il est inséré un article L. 321-1-1 ainsi rédigé :

③ « *Art. L. 321-1-1.* – Nonobstant les missions définies à l'article L. 321-1, l'État peut confier, en application de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, à un établissement public foncier la réalisation d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de deux mois.

④ « Pour réaliser une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, l'établissement public foncier d'Île-de-France peut bénéficier du concours de l'Agence foncière et technique de la région parisienne mentionné à l'article L. 321-29, selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements. » ;

⑤ 2° Après le 3° de l'article L. 321-29, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑥ « Elle peut mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées mentionnées à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ou apporter son concours à l'établissement public foncier d'Île-de-France pour la réalisation d'opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national. » ;

⑦ 3° À la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 327-1, après le mot : « pour », sont insérés les mots : « réaliser les opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, agir en tant qu'opérateur dans le cadre de la procédure prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ».

M. le président. L'amendement n° 791, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 3, première phrase

1° Après le mot :

confier

insérer les mots :

par décret en Conseil d'État

2° Remplacer le mot :

réalisation

par le mot :

conduite

II. - Alinéa 3, seconde phrase

Remplacer le mot :

deux

par le mot :

trois

III. - Après l'alinéa 3

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« La conduite de l'opération mentionnée au premier alinéa comporte :

« - la coordination des actions des personnes publiques signataires de la convention mentionnée à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la préparation de ladite convention ;

« - la réalisation de tout ou partie des actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° du même article.

IV. - Alinéa 4

Remplacer le mot :

réaliser

par le mot :

conduire

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de clarification, pour le cas d'un établissement public foncier intervenant dans le plan de redressement d'une copropriété dégradée.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 791.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 32, modifié.

(L'article 32 est adopté.)

Article 33

① L'article 1607 *ter* du code général des impôts est ainsi modifié :

② 1° Le premier alinéa est complété par les mots : « et immobilières ainsi qu'au financement de leurs interventions dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national qui leur sont confiées, par décret en Conseil d'État, selon les modalités prévues par l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme. » ;

③ 2° Après la première phrase du deuxième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :

④ « Une partie de ce produit peut être consacrée au financement des opérations d'intérêt national de requalification de copropriétés dégradées qui leur sont confiées

par décret en Conseil d'État selon les modalités prévues par l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme, dans la limite de 5 € par habitant. » – *(Adopté.)*

Article 34

① I. – Le chapitre II du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 252-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

③ « Le présent article s'applique aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, elles peuvent s'appliquer à un ou plusieurs lots. » ;

④ 2° Après l'article L. 252-1, il est inséré un article L. 252-1-1 ainsi rédigé :

⑤ « *Art. L. 252-1-1.* – Si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le mandataire commun prévu au dernier alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est le preneur. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de cette même loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.

⑥ « Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de ladite loi.

⑦ « Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.

⑧ « Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

⑨ 3° L'article L. 252-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

⑩ « Les articles L. 353-7 et L. 353-16 du présent code sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail à réhabilitation. » ;

⑪ 4° L'article L. 252-4 est ainsi rédigé :

⑫ « *Art. L. 252-4.* – I. – Un an avant l'expiration du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions des II et III du présent article.

⑬ « II. – Six mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut, s'il est occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informer le preneur de son intention de prolonger le bail à réhabilitation.

⑭ « Dans le même délai, le bailleur qui n'est pas occupant peut proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation.

- 15 « La notification reproduit les termes du II du présent article et de l'article L. 252-5.
- 16 « III. – Trois mois avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.
- 17 « Le non-respect par le preneur de cette obligation est inopposable au bailleur.
- 18 « Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location et d'occupation. » ;
- 19 5° Sont ajoutés des articles L. 252-5 et L. 252-6 ainsi rédigés :
- 20 « *Art. L. 252-5.* – Le locataire qui n'a ni conclu le contrat de location proposé par le bailleur, ni accepté l'offre de relogement faite par le preneur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation.
- 21 « *Art. L. 252-6.* – Le présent chapitre est d'ordre public. »
- 22 II. – (*Non modifié*) Le chapitre III du même titre V est ainsi modifié :
- 23 1° Après l'article L. 253-1, il est inséré un article L. 253-1-1 ainsi rédigé :
- 24 « *Art. L. 253-1-1.* – I. – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propiétaire et usufruitier. L'usufruitier peut seul se voir réclamer le paiement des charges de copropriété correspondant aux dépenses qui lui incombent au titre de la convention et il en supporte seul la charge définitive. Les garanties prévues aux articles 19 et 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne peuvent, au titre des charges supportées par l'usufruitier, porter sur la nue-propiété.
- 25 « II. – Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est, de droit, le mandataire commun prévu au dernier alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées aux articles 24 et 25 et au *c* de l'article 26 de cette même loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-propiétaires.
- 26 « Si la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots d'une copropriété, l'usufruitier prend seul les décisions mentionnées aux articles 24 et 25, à l'exclusion du *n*, et au *c* de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Ces décisions ne peuvent engager le syndicat au delà de l'extinction de l'usufruit, sauf si elles ont été ratifiées par une assemblée générale composée des seuls nus-propiétaires.
- 27 « III. – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;
- 28 2° L'article L. 253-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 29 « Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention. » ;
- 30 3° Après le premier alinéa de l'article L. 253-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 31 « – soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ; ».
- 32 III. – (*Non modifié*) Le second alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :
- 33 1° Les mots : « d'usufruit d'un lot » sont remplacés par les mots : « de démembrement du droit de propriété » ;
- 34 2° Les mots : « , sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, » sont supprimés ;
- 35 3° Le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est ».
- 36 IV. – Les règlements de copropriété existants dont tout ou partie des lots relèvent de la convention d'usufruit mentionnée à l'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation doivent, conformément au *f* du II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, être mis en conformité avec la présente loi dans un délai d'un an à compter de sa promulgation. – (*Adopté.*)

Article 35

- 1 Le chapitre V du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 2 1° L'article L. 615-1 est ainsi rédigé :
- 3 « *Art. L. 615-1.* – I. – 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, ou un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot 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'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires ou de l'administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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 du groupe

d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier concerné. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

- ④ « II. – Le projet de plan de sauvegarde est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département et à l'avis du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et, le cas échéant, du président du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 301-5-2.
- ⑤ « III. – Si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier concerné est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, le projet de plan de sauvegarde de la commission prévue au I du présent article, puis le plan approuvé par le représentant de l'État dans le département sont adressés pour information au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ou à l'administrateur provisoire, s'il en existe un. Dès réception du plan approuvé par le représentant de l'État dans le département, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de l'approbation du plan, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire.
- ⑥ « IV. – Faute de réunion de l'assemblée générale ou en cas de rejet des mesures du plan de sauvegarde et si les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut saisir le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire en application de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou pour déclarer l'état de carence dans les conditions prévues à l'article L. 615-6.
- ⑦ « V. – Les I à IV ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2. » ;
- ⑧ 2° L'article L. 615-2 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑩ b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « – redresser la situation financière de la copropriété ; »
- ⑫ c) Au quatrième alinéa, après le mot : « réaliser », sont insérés les mots : « ou faire réaliser par un tiers » ;
- ⑬ d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑭ « Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire, si l'immeuble fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et, le cas échéant, les personnes privées intéressées 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. » ;

- ⑮ e) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- ⑯ « II. – Le représentant de l'État dans le département désigne, parmi les membres de la commission ou hors de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde.
- ⑰ « Le coordonnateur peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas, dans les délais prévus, les engagements contenus dans le plan de sauvegarde. Si une procédure judiciaire est engagée sur le fondement des articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il veille à l'articulation du plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur mentionné à l'article 29-11 de la même loi.
- ⑱ « Il établit un rapport de sa mission.
- ⑲ « III. – Le représentant de l'État peut, après évaluation et consultation de la commission mentionnée au I de l'article L. 615-1 et selon les modalités prévues au II du même article, modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou prolonger le plan de sauvegarde, par période de deux ans, si le redressement de la copropriété le nécessite. » ;
- ⑳ 3° L'article L. 615-3 est ainsi rédigé :
- ㉑ « Art. L. 615-3. – La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'État dans le département et comprend, notamment, le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le président du conseil général du département, sur le territoire desquels sont situés les immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, le président du conseil syndical, ou leurs représentants, ainsi que, le cas échéant, l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un représentant chargé de la représenter au sein de la commission.
- ㉒ « Le représentant de l'État dans le département peut confier au maire de la commune concernée ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat la présidence de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 lorsque l'une de ces autorités est à l'initiative du plan de sauvegarde. » ;
- ㉓ 4° Après l'article L. 615-4-1, il est inséré un article L. 615-4-2 ainsi rédigé :
- ㉔ « Art. L. 615-4-2. – Le syndic met à la disposition du représentant de l'État dans le département, du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde.
- ㉕ « Ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.

26 « Le défaut de communication des documents engage la responsabilité du syndic et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-8 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.

27 5° (*nouveau*) À l'article L. 615-5, la référence : « L. 615-4-1 » est remplacée par la référence : « L. 615-4-2 ».

M. le président. L'amendement n° 391 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 21, première phrase

Après les mots :

le cas échéant,

insérer les mots :

le syndic et

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement a pour objet d'ajouter la présence du syndic dans la commission chargée d'élaborer le diagnostic d'une copropriété confrontée à de graves difficultés, et cela en raison de la bonne connaissance qu'il a de la situation de l'immeuble.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Si le syndic peut être invité à participer à cette commission chargée de proposer un plan de sauvegarde – c'est même souvent le cas –, il y a des situations où il ne doit pas être y assister. On ne peut pas imposer sa présence par la loi.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 391 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 393 rectifié, présenté par M. Calvet, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 26

Après le mot :

syndic

insérer les mots :

un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. L'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation précise que le syndic est tenu de mettre à la disposition des autorités publiques et de la commission les documents nécessaires à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du plan de sauvegarde, sous peine de sanctions disciplinaires.

Or le texte ne précise pas à partir de quand ce défaut de communication entraîne des sanctions vis-à-vis du syndic.

C'est la raison pour laquelle il est important de préciser que cette responsabilité peut être engagée à condition qu'une mise en demeure restée infructueuse pendant plus d'un mois ait été au préalable adressée au syndic.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Favorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 393 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 35, modifié.

(L'article 35 est adopté.)

Article 36 (Non modifié)

① Après la première phrase du second alinéa de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée :

② « Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. » – (*Adopté.*)

Article 36 bis

① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

② 1° Le premier alinéa de l'article L. 2243-2 est ainsi modifié :

③ a) À la première phrase, après le mot : « recherche », sont insérés les mots : « dans le fichier immobilier de la conservation des hypothèques » ;

④ b) La seconde phrase est ainsi rédigée :

⑤ « Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. » ;

⑥ 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2243-3, le mot : « six » est remplacé par le mot : « trois » ;

⑦ 3° Après le deuxième alinéa de l'article L. 2243-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑧ « Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil général du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou du département. » ;

- 9 4° (*nouveau*) Au quatrième alinéa de l'article L. 2243-4, après le mot : « deuxième », sont insérés les mots : « ou au troisième ». – (*Adopté.*)

Section 4

Réformer la procédure de carence**Article 37**

- 1 Le chapitre V du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 2 1° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :
- 3 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 4 – au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 5 – à la première phrase, après le mot : « sécurité », sont insérés les mots : « et la santé » et, après le mot : « constater », sont insérés les mots : « , dans un délai fixé par le juge qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, » ;
- 6 – à la fin de la même phrase, les mots : « ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre » sont remplacés par les mots : « , 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, y compris dans les parties privatives » ;
- 7 b) Après le premier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :
- 8 « II. – Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. » ;
- 9 c) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 10 d) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 11 « La notification des conclusions de l'expertise judiciaire vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique et L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du présent code. » ;
- 12 e) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :
- 13 – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

- 14 – après le mot : « saisine », sont insérés les mots : « à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, » ;

- 15 f) Sont ajoutés des V à VIII ainsi rédigés :

- 16 « V. – Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

- 17 « VI. – Le cas échéant, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, le président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

- 18 « VII. – Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires, le syndic ou le propriétaire peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

- 19 « VIII. – La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. » ;

- 20 2° L'article L. 615-7 est ainsi modifié :

- 21 a) Au premier alinéa, après les mots : « d'habitat », sont insérés les mots : « de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes, » ;

- 22 b) Les deuxième à quatrième alinéas sont supprimés ;

- 23 c) Au début des sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas, sont ajoutées, respectivement, les mentions : « 1° », « 2° », « 3° », « 4° » et « 5° » ;

- 24 d) Au sixième alinéa, les mots : « d'acquisition » sont remplacés par les mots : « mentionné au V de l'article L. 615-6 » et, après les mots : « parties d'immeubles », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

- 25 e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d'immeubles », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

- 26 f) Le dixième alinéa est ainsi modifié :

- 27 – au début de la première phrase, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » ;

- 28 – après les mots : « parties d'immeubles, » sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

- 29 – à la fin de la seconde phrase, les mots : « déclaration d'utilité publique » sont remplacés par les mots : « publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet » ;

- 30 g) Les onzième et avant-dernier alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

- 31 « Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers. » ;
- 32 *b)* Au dernier alinéa, les mots : « le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « l'expropriant » ;
- 33 3° L'article L. 615-8 est ainsi modifié :
- 34 *a)* Au second alinéa, les mots : « ainsi que l'indemnisation des propriétaires » sont supprimés ;
- 35 *b)* Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- 36 « L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.
- 37 « La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 du présent code et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et L. 511-2 du présent code. » ;
- 38 4° Sont ajoutés des articles L. 615-9 et L. 615-10 ainsi rédigés :
- 39 « *Art. L. 615-9.* – Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces mêmes articles. Ces allocations sont versées par l'organisme payeur à l'expropriant.
- 40 « *Art. L. 615-10.* – I. – Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable.
- 41 « II. – Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.
- 42 « Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.
- 43 « En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, l'amélioration et la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.
- 44 « Pour les propriétaires occupants, cette redevance est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 et suivants et L. 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies à ces mêmes articles.
- 45 « III. – L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.
- 46 « Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne, dans sa comptabilité, des sommes en prévision de la réalisation des travaux.
- 47 « IV. – Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme peut lui être délégué.
- 48 « V. – Dans le cadre de l'expérimentation prévue au présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6. La procédure est poursuivie dans les conditions prévues à l'article L. 615-7.
- 49 « VI. – Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privatifs, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété. »
- M. le président.** L'amendement n° 57 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler, est ainsi libellé :
- I. – Après l'alinéa 9
- Insérer un alinéa ainsi rédigé :
- ...) Au deuxième alinéa, après le mot : « notifiés », sont insérés les mots : « sous trois mois » ;

II. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au troisième alinéa, après le mot : « peut », sont insérés les mots : « sous trois mois » ;

III. – Alinéa 22

Rédiger ainsi cet alinéa :

...) Au deuxième alinéa, après le mot : « soumet », sont insérés les mots : « sous trois mois » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 47 rectifié, présenté par M. Dallier, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

Alinéas 40 à 49

Supprimer ces alinéas.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 37.

(L'article 37 est adopté.)

Article 38 *(Non modifié)*

- ① L'article 2374 du code civil est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du 1° *bis* est ainsi modifié :
- ③ a) Après le mot : « bâtis », sont insérés les mots : « et des cotisations au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 de la même loi » ;
- ④ b) Sont ajoutés les mots : « ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens » ;
- ⑤ 2° Après le 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :
- ⑥ « 1° *ter* Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° du présent article, l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation, si le bien vendu est assorti d'un droit d'usage sur des biens d'intérêt collectif.
- ⑦ « Toutefois, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues au même article L. 615-10 de l'année courante et des deux dernières années échues ; ».

M. le président. L'amendement n° 784, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Remplacer les mots :

d'un droit d'usage

par les mots :

d'une servitude

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 784.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 38, modifié.

(L'article 38 est adopté.)

Article 39 *(Supprimé)*

Section 5

Mesures diverses

Article 40

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° Les articles 45-1, 46-1 et 49 sont abrogés ;
- ③ 2° Le premier alinéa de l'article 47 est ainsi rédigé :
- ④ « Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente loi. » – *(Adopté.)*

Chapitre III

RENFORCER LES OUTILS DE LA LUTTE
CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Section 1

Permettre l'unification des polices de l'habitat

Article 41

- ① I. – L'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Après le troisième alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat peuvent transférer au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. Lorsque le transfert porte sur les compétences exercées en application des articles L. 123-3, L. 123-4 et L. 511-1 et suivants du même code, en cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale, le représentant de l'État dans le département s'y substitue, dans les conditions prévues à l'article L. 2215-1 du présent code. Dans ce cas, les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'État dans le département sont à la charge de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. Lorsque le transfert porte sur les compétences exercées en application des articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale,

le représentant de l'État dans le département s'y substitue, dans les conditions mentionnées à l'article L. 2122-34 du présent code. » ;

- ④ 2° À la première phrase du premier alinéa du III, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre ».
- ⑤ II. – Après l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 ainsi rédigés :
- ⑥ « *Art. L. 301-5-1-1.* – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a signé avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 et lorsque les maires des communes membres de l'établissement ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au premier alinéa du III de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut déléguer au président de cet établissement ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique.
- ⑦ « Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerce les prérogatives qui lui ont été transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée, d'une part, avec les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, avec le représentant de l'État dans le département. Cette convention, qui tient compte du programme local de l'habitat, précise notamment :
- ⑧ « 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne dans le périmètre de l'établissement public ;
- ⑨ « 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;
- ⑩ « 3° Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'État ou de ses établissements publics ;
- ⑪ « 4° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne, des situations de péril ou d'exposition au risque d'incendie ;
- ⑫ « 5° Les conditions de son évaluation et les conditions dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.
- ⑬ « Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux mêmes articles.
- ⑭ « Ces arrêtés et mesures sont notifiés au représentant de l'État dans le département.
- ⑮ « En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale dans l'exercice des compétences déléguées, le représentant de l'État dans le département se substitue à lui dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.
- ⑯ « Dans les cas mentionnés au présent article, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le reloge-

ment des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 1334-4 du code de la santé publique et L. 521-1 et suivants du présent code.

- ⑰ « Pour assurer l'hébergement temporaire ou le logement des occupants, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3.
- ⑱ « Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au logement des occupants sont recouvrées par l'établissement public de coopération intercommunale comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code.
- ⑲ « L'établissement public de coopération intercommunale auquel l'État a transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales exerce celles-ci dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé.
- ⑳ « *Art. L. 301-5-1-2.* – Le représentant de l'État dans le département peut déléguer aux maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale et disposant d'un service communal d'hygiène et de santé mentionné au troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, et à leur demande, les prérogatives qu'il exerce en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du même code.
- ㉑ « Le maire exerce ces prérogatives au nom et pour le compte de l'État, dans des conditions précisées par voie de convention. Cette convention fixe :
- ㉒ « 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne ;
- ㉓ « 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission ;
- ㉔ « 3° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne ;
- ㉕ « 4° Les conditions de son évaluation et celles dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.
- ㉖ « Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux mêmes articles.
- ㉗ « Ces arrêtés sont notifiés au représentant de l'État dans le département.
- ㉘ « Dans le cadre de cette délégation, le maire, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le logement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 1334-4 du code de la santé publique et L. 521-1 et suivants du présent code.
- ㉙ « Pour assurer l'hébergement temporaire ou le logement des occupants, le maire dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3.
- ㉚ « Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au logement des occupants sont recouvrées par la commune comme en matière de contributions

directes et sont garanties par les dispositions du 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. »

- ③① III. – (*Non modifié*) À la première phrase du premier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3 du même code, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « , le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune bénéficiaire de la délégation prévue aux articles L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 du présent code ».

M. le président. L'amendement n° 499 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Guerriau et Maurey, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 6

Après le mot :

département

insérer les mots :

, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé,

II. - Alinéa 7

1° Première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

et avec le directeur général de l'agence régionale de santé

2° Seconde phrase

Après le mot :

habitat

insérer les mots :

ainsi que du projet régional de santé et des contrats locaux de santé visés aux articles L. 1434-1 et L. 1434-17 du code de la santé publique

III. - Alinéa 14

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé ou à son délégué

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 786, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéas 16 et 28

Supprimer les mots :

L. 1334-4 du code de la santé publique et

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Cet amendement vise à supprimer une référence au code de la santé publique.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 786.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 500 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Guerriau et Maurey, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 20

Après le mot :

peut

insérer les mots :

, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé,

II. - Alinéa 21

1° Première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

signée entre lui, le représentant de l'État dans le département, le directeur général de l'agence régionale de santé ou son délégué

2° Seconde phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

La convention prend en compte les objectifs du programme local de l'habitat, du projet régional de santé, et des contrats locaux de santé visés aux articles L. 1434-1 et L. 1434-17 du code de la santé publique, s'ils existent et elle fixe :

III. - Alinéa 27

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé ou à son délégué

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 41, modifié.

(*L'article 41 est adopté.*)

Section 1 *bis*

Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier

Article 41 bis

- ① I. – Le chapitre III du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° L'intitulé est complété par les mots : « et la mэрule » ;

- ③ 2° Au début, est ajoutée une section 1 intitulée : « Lutte contre les termites » et comprenant les articles L. 133-1 à L. 133-6 ;

- ④ 3° Est ajoutée une section 2 ainsi rédigée :

- ⑤ « Section 2

- ⑥ « *Lutte contre les mэрules*

- ⑦ « *Art. L. 133-7.* – Dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. À défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

- ⑧ « Art. L. 133-8. – Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.
- ⑨ « En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.
- ⑩ « Art. L. 133-9 (nouveau). – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.133-8, un état relatif à la présence de mэрules est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6. »
- ⑪ II. – (Non modifié) L'article L. 271-4 du même code est ainsi modifié :
- ⑫ 1° Après le 8° du I, il est inséré un 9° ainsi rédigé :
- ⑬ « 9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule. » ;
- ⑭ 2° (Suppression maintenue)

M. le président. L'amendement n° 130 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. B. Fournier, Gaillard, Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 789, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Après les mots :

de l'article L.133-8,

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4. »

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 789.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 41 bis, modifié.

(L'article 41 bis est adopté.)

Section 2

Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

Article 42

- ① I. – (Non modifié) Le code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° Après le 5° de l'article 225-19, il est inséré un 5° bis ainsi rédigé :
- ③ « 5° bis Pour l'infraction prévue à l'article 225-14, l'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel ; »
- ④ 2° Le premier alinéa de l'article 434-41 est complété par les mots : « , d'interdiction d'acheter un bien immobilier résultant de la peine complémentaire prévue au 5° bis de l'article 225-19 du présent code, au 3° du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ».
- ⑤ II. – (Non modifié) Le IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ⑥ « 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. »
- ⑦ II bis (nouveau). – Le V de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ⑧ « 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. »
- ⑨ III. – Le livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑩ 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Habitat indigne » ;
- ⑪ 2° Le III de l'article L. 511-6 est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ⑫ « 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. » ;
- ⑬ 3° Il est ajouté un titre V ainsi rédigé :
- ⑭ « TITRE V
- ⑮ « LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

16 « *Chapitre unique* »

17 « *Art. L. 551-1. – I. – Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation prévue au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du V de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation vérifie si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. À cette fin, il interroge le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui lui indique si l'acheteur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur est dans la situation mentionnée ci-dessus.* »

18 « *Lorsqu'il résulte de cette procédure que l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.* »

19 « *II. – L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet de l'une des condamnations mentionnées au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire.* » – (*Adopté.*)

Article 42 bis
(*Non modifié*)

1 L'article L. 1311-2 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

2 « *Pour les infractions aux arrêtés mentionnés au premier alinéa, l'action publique est éteinte par le paiement d'une amende forfaitaire, qui est exclusive de l'application des règles de la récidive. Toutefois, la procédure de l'amende forfaitaire n'est pas applicable si plusieurs infractions, dont l'une au moins ne peut donner lieu à une amende forfaitaire, ont été constatées simultanément ou lorsque la loi prévoit que la récidive de la contravention constitue un délit. Le montant de l'amende forfaitaire peut être acquitté soit entre les mains de l'agent verbalisateur au moment de la constatation de l'infraction, soit auprès du service indiqué dans l'avis de contravention, dans les quarante-cinq jours qui suivent la constatation de l'infraction ou, si cet avis est ultérieurement envoyé à l'intéressé, dans les quarante-cinq jours qui suivent cet envoi.* » – (*Adopté.*)

Article 43

1 I. – L'article L. 1331-28 du code de la santé publique est ainsi modifié :

2 1° Au premier alinéa du II, après le mot : « prescrit », sont insérés les mots : « par arrêté » ;

3 2° Après le deuxième alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

4 « *L'arrêté prévu au premier alinéa du II précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai qu'il prescrit expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29.* » ;

5 3° Le dernier alinéa du II devient un III et les mots : « ces mesures » sont remplacés par les mots : « les mesures mentionnées au II » ;

6 4° Le III devient un IV.

7 I *bis.* – Au dernier alinéa de l'article L. 1331-25 du même code, la référence : « III » est remplacée par la référence : « IV ».

8 II. – L'article L. 1331-29 du même code est ainsi modifié :

9 1° Les III et IV deviennent, respectivement, des IV et V ;

10 2° Après le II, il est rétabli un III ainsi rédigé :

11 « *III. – Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité administrative peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.* »

12 « *Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte.* »

13 « *Lorsque l'arrêté d'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation.* »

14 « *L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.* »

15 « *L'autorité administrative peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.* »

16 « *L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.* »

17 « *L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des* »

travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ;

18 3° À la fin de la première phrase du IV, la référence : « et III » est remplacée par les références : « , III et IV ».

19 III. – L'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

20 1° Les II, III, IV, V, VI et VII deviennent, respectivement, des IV, V, VI, VII, VIII et IX ;

21 2° Après le I, sont rétablis des II et III ainsi rédigés :

22 « II. – L'arrêté prévu au I précise que la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte à compter de la notification par le maire à chacun d'entre eux de l'arrêté appliquant l'astreinte.

23 « III. – Si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer, par arrêté, une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire et de l'exploitant défaillants. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

24 « L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

25 « Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au VI.

26 « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

27 « À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

28 « L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables. »

29 III bis (*nouveau*). – L'article L. 129-2 du même code est complété par six alinéas ainsi rédigés :

30 « L'arrêté mentionné à l'article L. 129-1 précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

31 « Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

32 « L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

33 « Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté.

34 « L'astreinte est recouvrée dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

35 « À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

36 « Lorsque l'arrêté concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1. »

37 IV. – L'article L. 511-2 du même code est ainsi modifié :

- 38 1° Au premier alinéa du I, après le mot : « maire », sont insérés les mots : « par un arrêté de péril pris » ;
- 39 2° Après le premier alinéa du même I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 40 « Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. » ;
- 41 3° Après le premier alinéa du IV, sont insérés huit alinéas ainsi rédigés :
- 42 « Lorsque l'arrêté de péril concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1.
- 43 « Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation le maire peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- 44 « L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par le maire des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I pour mettre fin à l'exposition au risque d'incendie ou de panique des occupants ou des voisins. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code.
- 45 « Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte.
- 46 « L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- 47 « Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir à une remise de son produit lorsque les réparations, travaux ou mesures prescrits par l'arrêté de péril ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.
- 48 « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en applica-
- tion de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.
- 49 « A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4% pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43% des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. » ;
- 50 4° (*Supprimé*)
- 51 5° Les quatre derniers alinéas du IV deviennent un V ;
- 52 6° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- 53 « VI. – Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »
- 54 V. – Le III de l'article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- 55 1° Au 1°, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième » ;
- 56 2° Au 2°, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;
- 57 3° Au 4°, le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « quatrième ».
- 58 VI. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- 59 1° L'article 10-1 est complété par un *d* ainsi rédigé :
- 60 « *d*) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot. » ;
- 61 2° Après l'article 24-6, il est inséré un article 24-7 ainsi rédigé :
- 62 « *Art. 24-7.* – Lorsque, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.
- 63 « Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de

l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles.

64 « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés à l'article 24-6 de la présente loi et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente. »

65 VII. – (*Supprimé*)

M. le président. L'amendement n° 484 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet et Bockel, Mme Férat et MM. Guerriau et Merceron, est ainsi libellé :

Alinéa 11

Remplacer le montant :

1 000 €

par le montant :

200 €

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 787, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En conséquence :

1° Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'arrêté prévu au I concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

2° Après l'alinéa 36 et après l'alinéa 42

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 787.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 485 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Bockel et Dubois, Mme Férat et MM. Guerriau, Jarlier, Merceron et Tandonnet, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Remplacer le pourcentage :

43 %

par le pourcentage :

63 %

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Je propose, par cet amendement, de faire passer les sommes collectées au profit de l'Agence nationale de l'habitat à un niveau de 63 % et non pas de 43 % comme le prévoit le projet de loi.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. La commission souhaite le retrait de cet amendement auquel, sinon, elle donnera un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Monsieur Dubois, l'amendement n° 485 rectifié est-il maintenu ?

M. Daniel Dubois. L'adoption de cet amendement me paraît constituer une bonne solution pour favoriser la rénovation de l'habitat privé ancien dégradé.

Je maintiens donc cet amendement, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 485 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 788, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 35

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 129-1. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables.

La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

M. Claude Dilain, rapporteur. Il s'agit d'une rectification de cohérence.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 788.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 43, modifié.

(*L'article 43 est adopté.*)

Article 43 bis A (Supprimé)

Article 43 bis B

1 I. – Après l'article L. 541-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 541-2-1 ainsi rédigé :

② « *Art. L. 541-2-1.* – Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2 ou L. 511-2 du présent code concerne un immeuble en indivision, à compter de la notification qui a été adressée aux indivisaires par l'autorité administrative, ceux-ci sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

③ « Lorsque, faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires et d'avoir été en mesure de notifier l'arrêté à chacun d'entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier.

④ « L'arrêté, notifié à chacun des indivisaires, précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues, respectivement, au III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, au III de l'article L. 123-3, à l'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation et au IV de l'article L. 511-2 du même code. Elle est liquidée et recouvrée comme il est précisé à ces mêmes articles. »

⑤ II. – L'intitulé du chapitre premier du titre IV du livre V du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « et entre indivisaires ». – (*Adopté.*)

Article 43 bis C

① I. – (*Non modifié*) Après le 4° de l'article 225-19 du code pénal, il est inséré un 4° bis ainsi rédigé :

② « 4° bis La confiscation au profit de l'État de l'usufruit 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 prévue à l'article 225-14, les personnes physiques coupables gardant la nue-propiété de leurs biens ; ».

③ II. – Après le 1° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé :

④ « 1° bis La confiscation au profit de l'État de l'usufruit 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, les personnes physiques coupables gardant la nue-propiété de leurs biens ; »

⑤ « Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'État. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. »

⑥ III. – Après le 1° du V de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé :

⑦ « 1° bis La confiscation au profit de l'État de l'usufruit 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, les personnes physiques coupables gardant la nue-propiété de leurs biens ; »

⑧ « Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'État. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. »

⑨ IV. – Après le premier alinéa du III de l'article L. 511-6 du même code, il est inséré un 1° A ainsi rédigé :

⑩ « 1° A La confiscation au profit de l'État de l'usufruit 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, les personnes physiques coupables gardant la nue-propiété de leurs biens ; »

⑪ « Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'État. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. » – (*Adopté.*)

Article 43 bis D (Supprimé)

Article 43 bis E (Supprimé)

Article 43 bis (Non modifié)

Au premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, après le mot : « insalubrité », sont insérés les mots : « et l'habitat indigne ou dangereux ». – (*Adopté.*)

Article 44

① Lorsque les travaux prescrits par un arrêté concernant un local à usage principal d'habitation, pris sur le fondement soit de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, soit des articles L. 123-3, L. 129-1 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction antérieure à la présente loi, n'ont ni été réalisés par le propriétaire dans le délai prévu par ledit arrêté, ni fait l'objet d'une exécution d'office, l'autorité auteur de l'arrêté peut mettre en demeure la personne tenue de l'exécuter de réaliser dans le délai d'un mois les mesures et travaux prescrits par ledit arrêté. Dans ce cas, elle l'informe simultanément que la non-exécution des travaux dans ce délai l'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard.

② En l'absence d'exécution des travaux prescrits par ledit arrêté à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, l'autorité administrative peut fixer, par arrêté, une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre de la personne défaillante tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté. Le montant de l'astreinte peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

③ L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté fixant l'astreinte et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

④ L'astreinte est fixée, liquidée et recouvrée dans les conditions prévues, selon le cas, à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou aux articles L. 123-3, L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant de la présente loi. – (*Adopté.*)

Article 45

- ① Le titre IV du livre V du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre III ainsi rédigé :
- ② « *Chapitre III*
- ③ « **Procédures applicables aux propriétaires défailants**
- ④ « *Art. L. 543-1.* – Lorsqu'un arrêté d'insalubrité, pris en application de l'article L. 1331 28 du code de la santé publique, un arrêté de péril, pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation, pris en application de l'article L. 129-2 du même code, concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose les copropriétaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après.
- ⑤ « Si les mesures prescrites par l'un des arrêtés prévus au premier alinéa n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, la mise en demeure d'y procéder, adressée par l'autorité publique compétente au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, peut porter application d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par lot et par jour de retard à l'encontre des copropriétaires.
- ⑥ « À l'issue du délai fixé par la mise en demeure, si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte dû est notifié à chacun des copropriétaires et recouvré par l'autorité publique à l'encontre de chacun d'eux. L'astreinte court à compter de la mise en demeure adressée au syndicat des copropriétaires.
- ⑦ « Si, à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, le syndic de la copropriété atteste que l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, votés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'autorité publique notifie, par arrêté, le montant de l'astreinte due par chacun des copropriétaires défailants, dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété.
- ⑧ « L'astreinte exigible en application du présent article s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
- ⑨ « L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé au III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, à l'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation et au IV de l'article L. 511-2 du même code.
- ⑩ « L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique des mesures et travaux prescrits par l'arrêté, ou de sa substitution aux seuls copropriétaires défailants, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, ou des articles L. 511 2 ou L. 129 2 du code de la construction et de l'habitation. Dans ces cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des créances résultant de l'exécution d'office ou de la substitution de

l'autorité publique aux seuls copropriétaires défailants. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541 1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

- ⑪ « *Art. L. 543-2.* – Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'État, des communes ou de leurs groupements à raison des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions pris en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26 et L. 1331-26-1, L. 1334-2, L. 1334-16 du code de la santé publique et L. 511-2, L. 511-3, L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3 et L. 129-4-1 du présent code, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défailants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses. » – (*Adopté.*)

Article 46

- ① I. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 542-2 est ainsi modifié :
- ③ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention « I. – » ;
- ④ b) Après le mot : « locatifs », la fin du 2° est supprimée ;
- ⑤ c) Après le 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :
- ⑥ « 3° Habitant un logement répondant à des conditions de peuplement fixées par voie réglementaire. » ;
- ⑦ d) Après le même 2°, sont insérés des II à VI ainsi rédigés :
- ⑧ « II. – Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 2° du I du présent article et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent, au sens des deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal de dix-huit mois. L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.
- ⑨ « Pour l'application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'information du bailleur, par l'organisme payeur, sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. L'information du locataire reproduit les dispositions de ce même article

et précise l'adresse de la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

- ⑩ « L'organisme payeur informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.
- ⑪ « III. – Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité prévu au premier alinéa du II :
- ⑫ « 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée jusqu'à cette date par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;
- ⑬ « 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier pour une durée de six mois, renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.
- ⑭ « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du 2° du présent III est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.
- ⑮ « IV. – À chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme, à titre exceptionnel, dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

- ⑯ « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi ou si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue de ce délai, il est procédé conformément au dernier alinéa du III.
- ⑰ « V. – Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.
- ⑱ « VI. – Outre les cas mentionnés aux II à IV, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;
- ⑲ e) Au début du quatrième alinéa, est ajoutée la mention : « VII. – » ;
- ⑳ f) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « VIII. – » ;
- ㉑ 1° *bis* À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 542-6 et du dernier alinéa du II de l'article L. 553-4, la référence : « au 2° » est remplacée par la référence : « aux 2° et 3° du I » ;
- ㉒ 1° *ter (nouveau)* Le dernier alinéa du II de l'article L. 553-4 est ainsi modifié :
- ㉓ a) À la deuxième phrase, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , un organisme agréé exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage définies au 1° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation » et les mots : « l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots : « la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du Nord et du Pas-de-Calais » ;
- ㉔ b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « La transmission de cette convention à l'organisme payeur vaut constat de mise en conformité du logement pour l'application des II à V de l'article L. 542-2. » ;
- ㉕ 1° *quater (nouveau)* À la deuxième phrase de l'article L. 542-7-1, après le mot : « Sauf », sont insérés les mots : « dans le cas mentionné aux II à V de l'article L. 542-2, » ;
- ㉖ 2° L'article L. 831-3 est ainsi modifié :
- ㉗ a) La première phrase du premier alinéa est remplacée par un I ainsi rédigé :
- ㉘ « I. – Le versement de l'allocation de logement est soumis :
- ㉙ « 1° Aux deux premiers alinéas de l'article 6 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, relatives à l'obligation pour le bailleur de remettre au locataire un logement décent présentant les caractéristiques correspondantes ;
- ㉚ « 2° À des conditions de peuplement définies par voie réglementaire. » ;
- ㉛ b) Les deux dernières phrases du premier alinéa sont supprimées ;
- ㉜ c) Après le premier alinéa, sont insérés des II à VI ainsi rédigés :

- 33 « II. – Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 1° du I et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal de dix-huit mois. L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.
- 34 « Pour l'application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'information du bailleur, par l'organisme payeur, sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. L'information du locataire reproduit les dispositions de ce même article et précise l'adresse de la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.
- 35 « L'organisme payeur informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.
- 36 « III. – Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité mentionné au premier alinéa du II :
- 37 « 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;
- 38 « 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier, pour une durée de six mois renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.
- 39 « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéficiaire de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du 1° du présent III est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.
- 40 « IV. – À chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 1° du I, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme, à titre exceptionnel, dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.
- 41 « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi ou si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I du présent article à l'issue de ce délai, il est procédé conformément au dernier alinéa du III.
- 42 « V. – Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.
- 43 « VI. – Outre les cas mentionnés aux II à IV, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;
- 44 *d)* Le second alinéa est ainsi modifié :
- 45 – au début de l'alinéa est ajoutée la mention : « VII. – » ;
- 46 – les mots : « premier alinéa » sont remplacés par la référence : « 1° du I » ;
- 47 – l'alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La transmission de cette preuve à l'organisme payeur vaut constat de mise en conformité du logement pour l'application des II à V. » ;
- 48 2° *bis (nouveau)* À la seconde phrase de l'article L. 831-8, après le mot : « Sauf » sont insérés les mots : « dans le cas mentionné aux II à V de l'article L. 831-3, » ;
- 49 3° À la première phrase de l'avant-dernier alinéa des articles L. 831-7 et L. 835-2, la référence : « au premier alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° et 2° du I ».

- 50 4° (*nouveau*) L'avant-dernier alinéa de l'article L. 835-2 est ainsi modifié :
- 51 a) À la deuxième phrase, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , un organisme agréé exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage définies au 1° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation » et les mots : « l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots : « la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du Nord et du Pas-de-Calais » ;
- 52 b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « La transmission de cette convention à l'organisme payeur vaut constat de mise en conformité du logement pour l'application des II à V de l'article L. 831-3. »
- 53 II. – L'article 10 de l'ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans la collectivité départementale de Mayotte est ainsi modifié :
- 54 1° À la fin du a du 3°, les mots : « de la deuxième et de la troisième phrases du troisième alinéa ainsi que du cinquième alinéa » sont remplacés par les références : « des II à V et de la première phrase du second alinéa du VII » ;
- 55 2° Après le a du 3°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 56 « a bis) Après la référence : "L. 542-7-1", sont insérés les mots : " , à l'exception des mots : "dans le cas mentionné aux II à V de l'article L.542-2"" ; » ;
- 57 3° Au dernier alinéa, après les mots : « Les dispositions du II », sont insérés les mots : « , à l'exception de la dernière phrase de son dernier alinéa » et après les mots : « sont applicables », sont insérés les mots : « à l'allocation de logement familiale ».
- 58 III. – L'article 42-1 de l'ordonnance n° 2002-411 du 27 mars 2002 relative à la protection sanitaire et sociale à Mayotte est ainsi modifié :
- 59 1° Au premier alinéa du 2°, les mots : « La deuxième et la troisième phrase du premier alinéa » sont remplacés par les références : « Les II à V » et le mot : « remplacées » est remplacé par le mot : « remplacés » ;
- 60 2° Après le deuxième alinéa du 2°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 61 « La dernière phrase du VII de l'article L. 831-3 n'est pas applicable. » ;
- 62 3° Avant le 5°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 63 « 4° bis La dernière phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 835-2 n'est pas applicable. » ;
- 64 4° Après le 3°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 65 « 3° bis : Les mots « dans le cas mentionné aux II à V de l'article L.831-3 » de l'article L. 831-8 ne s'appliquent pas. »
- 66 IV. – (*Non modifié*) Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015. – (*Adopté.*)

Article 46 bis A

Le premier alinéa du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elle peut également participer au financement des travaux d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés au titre de l'article L. 365-1. » – (*Adopté.*)

Article 46 bis

- 1 Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 2 1° Après le deuxième alinéa de l'article L. 129-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 3 « Lorsque l'évacuation a été ordonnée par le maire, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants, dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et L. 521-3-1. L'article L. 521-3-2 est applicable. » ;
- 4 2° Au premier alinéa du I de l'article L. 521-3-1, après la référence : « L. 511-3 », sont insérés les mots : « ou de l'article L. 129-3 » ;
- 5 3° Au I de l'article L. 521-3-2, après la référence : « L. 123-3 », sont insérés les mots : « ou de l'article L. 129-3 ». – (*Adopté.*)

Article additionnel après l'article 46 bis

M. le président. L'amendement n° 86 rectifié *bis*, présenté par Mme Férat, MM. Détraigne et Savary, Mme Morin-Desailly, MM. J. Boyer, Guerriau, Marseille et Roche, Mme Gourault et M. Merceron, est ainsi libellé :

Après l'article 46 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au dernier alinéa du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, après le mot : « évalués », il est inséré le mot : « exclusivement ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

Article 46 ter (*Non modifié*)

- 1 L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un IV ainsi rédigé :
- 2 « IV. – Le coût estimatif des travaux et mesures prescrits par une mesure de police propre à assurer la sécurité ou la salubrité des locaux, notifiée au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires, et non réalisés au terme prévu par l'arrêté est déduit de l'estimation de la valeur d'un immeuble bâti. Lorsque les travaux et mesures prescrits concernent les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, la part des travaux et mesures déduits pour chaque lot de copropriété est effectuée au prorata de la quote-part de parties communes affectées à chaque lot.
- 3 « Le montant de l'indemnité ne peut être réduit à la valeur du terrain nu. » – (*Adopté.*)

Article 46 quater

- 1 Le code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- 2 1° À l'article L. 411-1, les mots : « ou l'évacuation » sont supprimés ;
- 3 2° À l'article L. 412-6, après les mots : « voie de fait », la fin du second alinéa est supprimée.

M. le président. L'amendement n° 192, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au second alinéa de l'article L. 412-6, après les mots : « entrées dans les locaux » est inséré le mot : « occupés ».

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. La trêve hivernale est remise en cause pour « les occupants par nécessité de locaux vacants » à la suite d'une jurisprudence contredisant l'esprit dans lequel avait été adoptée en 1991 une disposition autorisant l'expulsion des personnes entrées dans les lieux par voie de fait.

Les associations de la Fondation Abbé Pierre s'étaient alors vivement inquiétées de cette entorse à la trêve hivernale des expulsions. Le législateur et le garde des sceaux avaient tenu à rassurer en séance les associations quant aux modalités d'application de cette disposition.

La trêve avait été depuis globalement respectée, pour les occupants par nécessité, jusqu'à l'hiver dernier. Il est nécessaire de renforcer de nouveau la protection accordée par la trêve hivernale, d'autant plus que les dispositifs d'hébergement d'urgence sont complètement saturés en hiver.

Il est donc proposé ici de limiter l'exception faite à l'application hivernale du fait d'introduction par voie de fait dans des locaux aux seuls locaux occupés, permettant ainsi de protéger les personnes s'étant introduit dans les locaux vacants.

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

M. Claude Dilain, rapporteur. Avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 192.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 46 quater.

(L'article 46 quater est adopté.)

Article 46 quinquies *(Non modifié)*

① Après l'article 25 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, il est inséré un article 25-1 A ainsi rédigé :

② « Art. 25-1 A. – Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives des maires au titre des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation ou des prérogatives du représentant de l'État dans le département définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande. » – *(Adopté.)*

M. le président. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

11

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, vendredi 25 octobre 2013, à neuf heures trente, à quatorze heures trente et le soir :

- Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 851, 2012-2013) ;

Rapport de M. Claude Dilain et M. Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n° 65, 2013 2014) ;

Avis de Mme Aline Archimbaud, fait au nom de la commission des affaires sociales (n° 29, 2013 2014) ;

Avis de M. Jean-Luc Fichet, fait au nom de la commission du développement durable (n° 44, 2013-2014) ;

Avis de M. René Vandierendonck, fait au nom de la commission des lois (n° 79, 2013-2014) ;

Texte de la commission (n° 66, 2013-2014).

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le vendredi 25 octobre 2013, à zéro heure vingt-cinq.)

Le Directeur du Compte rendu intégral

FRANÇOISE WIART

ANNEXES AU PROCES VERBAL

de la séance du

jeudi 24 octobre 2013

SCRUTIN n° 25

sur l'amendement n° 9 rectifié, présenté par M. Philippe Dallier et plusieurs de ses collègues, à l'article 8 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Nombre de votants	346
Suffrages exprimés	345
Pour	187
Contre	158

Le Sénat a adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (132) :

Pour : 131

N'a pas pris part au vote : 1 M. Jean-Claude Carle - qui présidait la séance

GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (127) :

Contre : 126

N'a pas pris part au vote : 1 M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat

GRUPE UNION DES DÉMOCRATES ET INDÉPENDANTS - UC (32) :

Pour : 32

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (20) :

Contre : 20

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (19) :

Pour : 18

Abstention : 1 M. Robert Hue

GRUPE ÉCOLOGISTE (12) :

Contre : 12

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (6) :

Pour : 6

Ont voté pour :

Philippe Adnot	Jean Arthuis	Jean-Michel Baylet
Nicolas Alfonsi	Gérard Bailly	René Beaumont
Jean-Paul Amoudry	Gilbert Barbier	Christophe Béchu
Pierre André	Philippe Bas	Michel Bécot

Claude Belot	Louis Duvernois	Dominique de Legge
Pierre Bernard-Reymond	Jean-Paul Emorine	Jean-Pierre Leleux
Alain Bertrand	Philippe Esnol	Jean-Claude Lenoir
Joël Billard	Hubert Falco	Philippe Leroy
Jean Bizet	Jacqueline Farreyrol	Valérie Létard
Jean-Marie Bockel	Françoise Férat	Gérard Longuet
Françoise Boog	André Ferrand	Roland du Luart
Pierre Bordier	Louis-Constant Fleming	Michel Magras
Natacha Bouchart	Gaston Flosse	Philippe Marini
Joël Bourdin	Michel Fontaine	Hervé Marseille
Christian Bourquin	François Fortassin	Pierre Martin
Jean Boyer	Alain Fouché	Jean Louis Masson
Marie-Thérèse Bruguière	Bernard Fournier	Hélène Masson-Maret
François-Noël Buffet	Jean-Paul Fournier	Hervé Maurey
François Calvet	Christophe-André Frassa	Jean-François Mayet
Christian Cambon	Pierre Frogier	Stéphane Masson
Jean-Pierre Cantegrit	Yann Gaillard	Colette Métot
Vincent Capocanellas	René Garrec	Jean-Claude Merceron
Jean-Noël Cardoux	Joëlle Garriaud-Maylam	Michel Mercier
Caroline Cayeux	Jean-Claude Gaudin	Jacques Mézard
Gérard César	Jacques Gautier	Alain Milon
Pierre Charon	Patrice Gélard	Aymeri de Montesquiou
Alain Chatillon	Bruno Gilles	Albéric de Montgolfier
Jean-Pierre Chauveau	Colette Giudicelli	Catherine Morin-Desailly
Jean-Pierre Chevènement	Nathalie Goulet	Philippe Nachbar
Marcel-Pierre Cléach	Jacqueline Gourault	Christian Namy
Christian Cointat	Alain Gournac	Louis Nègre
Yvon Collin	Sylvie Goy-Chavent	Philippe Paul
Pierre-Yves Collombat	Francis Grignon	Jackie Pierre
Gérard Cornu	François Grosdidier	François Pillet
Raymond Couderc	Charles Guené	Xavier Pintat
Jean-Patrick Courtois	Joël Guerriau	Louis Pinton
Philippe Dallier	Pierre Hérissou	Jean-Pierre Plancade
Philippe Darniche	Michel Houel	Rémy Pointereau
Serge Dassault	Alain Houpert	Christian Poncelet
Henri de Raincourt	Jean-François Humbert	Ladislav Poniatsowski
Isabelle Debré	Christiane Hummel	Hugues Portelli
Robert del Picchia	Benoît Huré	Yves Pozzo di Borgo
Vincent Delahaye	Jean-François Husson	Sophie Primas
Francis Delattre	Jean-Jacques Hyest	Catherine Procaccia
Marcel Deneux	Pierre Jarlier	Jean-Pierre Raffarin
Gérard Dériot	Sophie Joissains	André Reichardt
Catherine Deroche	Chantal Jouanno	Jean-Claude Requier
Marie-Hélène Des Esgaulx	Christiane Kammermann	Bruno Retailleau
Yves Détraigne	Roger Karoutchi	Charles Revet
Muguette Dini	Fabienne Keller	Gérard Roche
Éric Doligé	Françoise Laborde	Bernard Saugy
Philippe Dominati	Marc Laméni	René-Paul Savary
Michel Doublet	Élisabeth Lamure	Michel Savin
Daniel Dubois	Gérard Larcher	Bruno Sido
Marie-Annick Duchêne	Jean-Jacques Lasserre	Esther Stitler
Alain Dufaut	Robert Laufoalulu	Abdourahamane Soilih
André Dulait	Daniel Laurent	Henri Tandonnet
Ambroise Dupont	Jean-René Lecerf	André Trillard
Jean-Léon Dupont	Antoine Lefèvre	Catherine Troendle
	Jacques Legendre	Robert Tropeano
		François Trucy
		Alex Türk

Raymond Vall
Jean-Marie
Vanlerenberghe

François Vendasi
Hilarion Vendegou
Jean-Pierre Vial

François Zocchetto

Ont voté contre :

Leila Aïchi
Jacqueline Alquier
Michèle André
Serge Andreoni
Kalliopi Ango Ela
Maurice Antiste
Jean-Étienne
Antoinette
Alain Anziani
Aline Archimbaud
Éliane Assassi
David Assouline
Bertrand Auban
Dominique Bailly
Delphine Bataille
Marie-France Beaufile
Esther Benbassa
Claude Bérut-Débat
Michel Berson
Jacques Berthou
Jean Besson
Michel Billout
Marie-Christine
Blandin
Maryvonne Blondin
Éric Bocquet
Nicole Bonnefoy
Yannick Botrel
Corinne Bouchoux
Martial Bourquin
Bernadette Bourzai
Michel Boutant
Jean-Pierre Caffet
Pierre Camani
Claire-Lise Campion
Jean-Louis Carrère
Françoise Cartron
Luc Carvounas
Bernard Cazeau
Yves Chastan
Jacques Chiron
Karine Claireaux
Laurence Cohen
Gérard Collomb
Jacques Cornano
Roland Courteau
Cécile Cukierman
Ronan Dantec
Yves Daudigny
Marc Daunis
Annie David
Michel Delebarre
Jean-Pierre Demerliat
Michelle Demessine
Christiane Demontès
Jean Dessard

Félix Desplan
Évelyne Didier
Claude Dilain
Claude Domeizel
Josette Durrieu
Vincent Eblé
Anne Emery-Dumas
Frédérique Espagnac
Alain Fauconnier
Christian Favier
Jean-Luc Fichet
Jean-Jacques Filleul
Guy Fischer
Thierry Foucaud
Jean-Claude Frécon
Marie-Françoise
Gaouyer
André Gattolin
Catherine Géniisson
Jean Germain
Samia Ghali
Dominique Gillot
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Brigitte Gonthier-
Maurin
Gaëtan Gorce
Jean-Noël Guérini
Didier Guillaume
Claude Haut
Edmond Hervé
Odette Herviaux
Claude Jeannerot
Philippe Kaltenbach
Ronan Kerdraon
Bariza Khiari
Virginie Klès
Yves Krattinger
Georges Labazée
Joël Labbé
Serge Larcher
Pierre Laurent
Françoise Laurent-
Perrigot
Gérard Le Cam
Jean-Yves Leconte
Jacky Le Menn
Claudine Lepage
Jean-Claude Leroy
Michel Le Scouarnec
Marie-Noëlle
Lienemann
Hélène Lipietz
Jeanny Lorgeoux
Jean-Jacques Lozach
Roger Madec

Philippe Madrelle
Jacques-Bernard
Magner
François Marc
Marc Massion
Rachel Mazuir
Michelle Meunier
Danielle Michel
Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Jean-Jacques Mirassou
Thani Mohamed
Soilhi
Robert Navarro
Alain Néri
Renée Nicoux
Isabelle Pasquet
Jean-Marc Pastor
Georges Patient
François Patriat
Daniel Percheron
Jean-Claude Peyronnet
Bernard Piras
Jean-Vincent Placé
Hervé Poher
Roland Povinelli
Gisèle Printz
Marcel Rainaud
Daniel Raoul
François Rebsamen
Daniel Reiner
Alain Richard
Roland Ries
Gilbert Roger
Yves Rome
Laurence Rossignol
Patricia Schillinger
Mireille Schurch
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Catherine Tascia
Michel Teston
René Teulade
Jean-Marc Todeschini
Richard Tuhejava
André Vaireto
André Vallini
René Vandierendonck
Yannick Vaugrenard
Paul Vergès
Michel Vergoz
Maurice Vincent
Dominique Watrin
Richard Yung

Abstention :

Robert Hue.

N'ont pas pris part au vote :

M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et M. Jean-Claude Carle - qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN n° 26

sur l'amendement n° 574 rectifié, présenté par M. Jacques Mézard et plusieurs de ses collègues, à l'article 10 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Nombre de votants	346
Suffrages exprimés	345
Pour	187
Contre	158

Le Sénat a adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (132) :

Pour : 131

N'a pas pris part au vote : 1 M. Charles Guené - qui présidait la séance

GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (127) :

Contre : 126

N'a pas pris part au vote : 1 M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat

GRUPE UNION DES DÉMOCRATES ET INDÉPENDANTS - UC (32) :

Pour : 32

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (20) :

Contre : 20

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (19) :

Pour : 18

Abstention : 1 M. Robert Hue

GRUPE ÉCOLOGISTE (12) :

Contre : 12

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (6) :

Pour : 6

Ont voté pour :

Philippe Adnot
Nicolas Alfonsi
Jean-Paul Amoudry
Pierre André
Jean Arthuis
Gérard Bailly
Gilbert Barbier
Philippe Bas
Jean-Michel Baylet
René Beaumont
Christophe Béchu
Michel Bécot
Claude Belot
Pierre Bernard-
Reymond
Alain Bertrand
Joël Billard
Jean Bizet
Jean-Marie Bockel
Françoise Boog
Pierre Bordier
Natacha Bouchart
Joël Bourdin

Christian Bourquin
Jean Boyer
Marie-Thérèse
Bruguière
François-Noël Buffet
François Calvet
Christian Cambon
Jean-Pierre Cantegrit
Vincent Capo-
Canellas
Jean-Noël Cardoux
Jean-Claude Carle
Caroline Cayeux
Gérard César
Pierre Charon
Alain Chatillon
Jean-Pierre Chauveau
Jean-Pierre
Chevènement
Marcel-Pierre Cléach
Christian Cointat
Yvon Collin
Pierre-Yves Collombat

Gérard Cornu
Raymond Couderc
Jean-Patrick Courtois
Philippe Dallier
Philippe Darniche
Serge Dassault
Henri de Raincourt
Isabelle Debré
Robert del Picchia
Vincent Delahaye
Francis Delattre
Marcel Deneux
Gérard Dériot
Catherine Deroche
Marie-Hélène Des
Esgaulx
Yves Détraigne
Muguette Dini
Éric Doligé
Philippe Dominati
Michel Doublet
Daniel Dubois

Marie-Annick
Duchêne
Alain Dufaut
André Dulait
Ambroise Dupont
Jean-Léonce Dupont
Louis Duvernois
Jean-Paul Emorine
Philippe Esnol
Hubert Falco
Jacqueline Farreyrol
Françoise Férat
André Ferrand
Louis-Constant
Fleming
Gaston Flosse
Michel Fontaine
François Fortassin
Alain Fouché
Bernard Fournier
Jean-Paul Fournier
Christophe-André
Frassa
Pierre Frogier
Yann Gaillard
René Garrec
Joëlle Garriaud-
Maylam
Jean-Claude Gaudin
Jacques Gautier
Patrice Gélard
Bruno Gilles
Colette Giudicelli
Nathalie Goulet
Jacqueline Gourault
Alain Gournac
Sylvie Goy-Chavent
Francis Grignon
François Grosdidier
Joël Guerriau
Pierre Hérisson
Michel Houel
Alain Houpert
Jean-François
Humbert

Christiane Hummel
Benoît Huré
Jean-François Husson
Jean-Jacques Hyst
Pierre Jarlier
Sophie Joissains
Chantal Jouanno
Christiane
Kammermann
Roger Karoutchi
Fabienne Keller
Françoise Laborde
Marc Laménie
Élisabeth Lamure
Gérard Larcher
Jean-Jacques Lasserre
Robert Laufoalulu
Daniel Laurent
Jean-René Lecerf
Antoine Lefèvre
Jacques Legendre
Dominique de Legge
Jean-Pierre Leleux
Jean-Claude Lenoir
Philippe Leroy
Valérie Létard
Gérard Longuet
Roland du Luart
Michel Magras
Philippe Marini
Hervé Marseille
Pierre Martin
Jean Louis Masson
Hélène Masson-Maret
Hervé Maurey
Jean-François Mayet
Stéphane Mazars
Colette Mélot
Jean-Claude Merceron
Michel Mercier
Jacques Mézard
Alain Milon
Aymeri de
Montesquiou
Albéric de Montgolfier

Catherine Morin-
Desailly
Philippe Nachbar
Christian Namy
Louis Nègre
Philippe Paul
Jackie Pierre
François Pillet
Xavier Pintat
Louis Pinton
Jean-Pierre Plancade
Rémy Pointereau
Christian Poncelet
Ladislas Poniatowski
Hugues Portelli
Yves Pozzo di Borgo
Sophie Primas
Catherine Procaccia
Jean-Pierre Raffarin
André Reichardt
Jean-Claude Requier
Bruno Retailleau
Charles Revet
Gérard Roche
Bernard Saugéy
René-Paul Savary
Michel Savin
Bruno Sido
Esther Sittler
Abdourahmane
Soilih
Henri Tandonnet
André Trillard
Catherine Troendle
Robert Tropeano
François Trucy
Alex Türk
Raymond Vall
Jean-Marie
Vanlerenberghe
François Vendasi
Hilarion Vendegou
Jean-Pierre Vial
François Zocchetto

Serge Larcher
Pierre Laurent
Françoise Laurent-
Perrigot
Gérard Le Cam
Jean-Yves Leconte
Jacky Le Menn
Claudine Lepage
Jean-Claude Leroy
Michel Le Scouarnec
Marie-Noëlle
Lienemann
Hélène Lipietz
Jeanny Lorgeoux
Jean-Jacques Lozach
Roger Madec
Philippe Madrelle
Jacques-Bernard
Magner
François Marc
Marc Massion
Rachel Mazuir
Michelle Meunier
Danielle Michel

Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Jean-Jacques Mirassou
Thani Mohamed
Soilih
Robert Navarro
Alain Néri
Renée Nicoux
Isabelle Pasquet
Jean-Marc Pastor
Georges Patient
François Patriat
Daniel Percheron
Jean-Claude
Peyronnet
Bernard Piras
Jean-Vincent Placé
Hervé Poher
Roland Povinelli
Gisèle Printz
Marcel Rainaud
Daniel Raoul
François Rebsamen
Daniel Reiner

Alain Richard
Roland Ries
Gilbert Roger
Yves Rome
Laurence Rossignol
Patricia Schillinger
Mireille Schurch
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Catherine Tasca
Michel Teston
René Teulade
Jean-Marc Todeschini
Richard Tuheiva
André Vairetto
André Vallini
René Vandierendonck
Yannick Vaugrenard
Paul Vergès
Michel Vergoz
Maurice Vincent
Dominique Watrin
Richard Yung

Abstention :

Robert Hue.

N'ont pas pris part au vote :

M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et M. Charles Guené - qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN n° 27

sur l'amendement n° 550, présenté par Mme Mireille Schurch et les membres du groupe communiste, républicain et citoyen, à l'article 18 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Nombre de votants	346
Suffrages exprimés	346
Pour	159
Contre	187

Le Sénat n'a pas adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (132) :

Contre : 131

N'a pas pris part au vote : 1 M. Charles Guené - qui présidait la séance

GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (127) :

Pour : 126

N'a pas pris part au vote : 1 M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat

GRUPE UNION DES DÉMOCRATES ET INDÉPENDANTS - UC (32) :

Contre : 32

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (20) :

Pour : 20

Ont voté contre :

Leila Aïchi
Jacqueline Alquier
Michèle André
Serge Andreoni
Kalliopi Ango Ela
Maurice Antiste
Jean-Étienne
Antoinette
Alain Anziani
Aline Archimbaud
Éliane Assassi
David Assouline
Bertrand Auban
Dominique Bailly
Delphine Bataille
Marie-France Beaufiles
Esther Benbassa
Claude Bérît-Débat
Michel Berson
Jacques Berthou
Jean Besson
Michel Billout
Marie-Christine
Blandin
Maryvonne Blondin
Éric Bocquet
Nicole Bonnefoy
Yannick Botrel
Corinne Bouchoux
Martial Bourquin
Bernadette Bourzai
Michel Boutant

Jean-Pierre Caffet
Pierre Camani
Claire-Lise Champion
Jean-Louis Carrère
Françoise Cartron
Luc Carvounas
Bernard Cazeau
Yves Chastan
Jacques Chiron
Karine Claireaux
Laurence Cohen
Gérard Collomb
Jacques Cornano
Roland Courteau
Cécile Cukierman
Ronan Dantec
Yves Daudigny
Marc Daunis
Annie David
Michel Delebarre
Jean-Pierre Demerliat
Michelle Demessine
Christiane Demontès
Jean Desessard
Félix Desplan
Évelyne Didier
Claude Dilain
Claude Domeizel
Josette Durrieu
Vincent Eblé
Anne Emery-Dumas
Frédérique Espagnac

Alain Fauconnier
Christian Favier
Jean-Luc Fichet
Jean-Jacques Filleul
Guy Fischer
Thierry Foucaud
Jean-Claude Frécon
Marie-Françoise
Gaouyer
André Gattolin
Catherine Génisson
Jean Germain
Samia Ghali
Dominique Gillot
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Brigitte Gonthier-
Maurin
Gaëtan Gorce
Jean-Noël Guérini
Didier Guillaume
Claude Haut
Edmond Hervé
Odette Herviaux
Claude Jeannerot
Philippe Kaltenbach
Ronan Kerdraon
Bariza Khiari
Virginie Klès
Yves Krattinger
Georges Labazée
Joël Labbé

GROUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (19) :*Pour* : 1 M. Robert Hue*Contre* : 18**GROUPE ÉCOLOGISTE (12) :***Pour* : 12**RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (6) :***Contre* : 6**Ont voté pour :**

Leila Aïchi
 Jacqueline Alquier
 Michèle André
 Serge Andreoni
 Kalliopi Ango Ela
 Maurice Antiste
 Jean-Étienne Antoinette
 Alain Anziani
 Aline Archimbaud
 Éliane Assassi
 David Assouline
 Bertrand Auban
 Dominique Bailly
 Delphine Bataille
 Marie-France Beaufile
 Esther Benbassa
 Claude Bérit-Débat
 Michel Berson
 Jacques Berthou
 Jean Besson
 Michel Billout
 Marie-Christine Blandin
 Maryvonne Blondin
 Éric Bocquet
 Nicole Bonnefoy
 Yannick Botrel
 Corinne Bouchoux
 Martial Bourquin
 Bernadette Bourzai
 Michel Boutant
 Jean-Pierre Caffet
 Pierre Camani
 Claire-Lise Campion
 Jean-Louis Carrère
 Françoise Cartron
 Luc Carvounas
 Bernard Cazeau
 Yves Chastan
 Jacques Chiron
 Karine Claireaux
 Laurence Cohen
 Gérard Collomb
 Jacques Cornano
 Roland Courteau
 Cécile Cukierman
 Ronan Dantec
 Yves Daudigny
 Marc Daunis
 Annie David
 Michel Delebarre
 Jean-Pierre Demerliat
 Michelle Demessine
 Christiane Demontès
 Jean Desessard

Félix Desplan
 Évelyne Didier
 Claude Dilain
 Claude Domeizel
 Josette Durrieu
 Vincent Eblé
 Anne Emery-Dumas
 Frédérique Espagnac
 Alain Fauconnier
 Christian Favier
 Jean-Luc Fichet
 Jean-Jacques Filleul
 Guy Fischer
 Thierry Foucaud
 Jean-Claude Frécon
 Marie-Françoise Gaouyer
 André Gattolin
 Catherine Géniisson
 Jean Germain
 Samia Ghali
 Dominique Gillot
 Jacques Gillot
 Jean-Pierre Godefroy
 Brigitte Gonthier-Maurin
 Gaëtan Gorce
 Jean-Noël Guérini
 Didier Guillaume
 Claude Haut
 Edmond Hervé
 Odette Herviaux
 Robert Hue
 Claude Jeannerot
 Philippe Kaltenbach
 Ronan Kerdraon
 Bariza Khiari
 Virginie Klès
 Yves Krattinger
 Georges Labazée
 Joël Labbé
 Serge Larcher
 Pierre Laurent
 Françoise Laurent-Perrigot
 Gérard Le Cam
 Jean-Yves Leconte
 Jacky Le Menn
 Claudine Lepage
 Jean-Claude Leroy
 Michel Le Scouarnec
 Marie-Noëlle Lienemann
 Hélène Lipietz
 Jeanny Lorgeoux
 Jean-Jacques Lozach

Roger Madec
 Philippe Madrelle
 Jacques-Bernard Magnier
 François Marc
 Marc Massion
 Rachel Mazuir
 Michelle Meunier
 Danielle Michel
 Jean-Pierre Michel
 Gérard Miquel
 Jean-Jacques Mirassou
 Thani Mohamed Soilihi
 Robert Navarro
 Alain Néri
 Renée Nicoux
 Isabelle Pasquet
 Jean-Marc Pastor
 Georges Patient
 François Patriat
 Daniel Percheron
 Jean-Claude Peyronnet
 Bernard Piras
 Jean-Vincent Placé
 Hervé Poher
 Roland Povinelli
 Gisèle Printz
 Marcel Rainaud
 Daniel Raoul
 François Rebsamen
 Daniel Reiner
 Alain Richard
 Roland Ries
 Gilbert Roger
 Yves Rome
 Laurence Rossignol
 Patricia Schillinger
 Mireille Schurch
 Jean-Pierre Sueur
 Simon Sutour
 Catherine Tascia
 Michel Teston
 René Teulade
 Jean-Marc Todeschini
 Richard Tuheiava
 André Vairetto
 André Vallini
 René Vandierendonck
 Yannick Vaugrenard
 Paul Vergès
 Michel Vergoz
 Maurice Vincent
 Dominique Watrin
 Richard Yung

Claude Belot
 Pierre Bernard-Reymond
 Alain Bertrand
 Joël Billard
 Jean Bizet
 Jean-Marie Bockel
 Françoise Boog
 Pierre Bordier
 Natacha Bouchart
 Joël Bourdin
 Christian Bourquin
 Jean Boyer
 Marie-Thérèse Bruguière
 François-Noël Buffet
 François Calvet
 Christian Cambon
 Jean-Pierre Cantegrit
 Vincent Capocanellas
 Jean-Noël Cardoux
 Jean-Claude Carle
 Caroline Cayeux
 Gérard César
 Pierre Charon
 Alain Chatillon
 Jean-Pierre Chauveau
 Jean-Pierre Chevènement
 Marcel-Pierre Cléach
 Christian Cointat
 Yvon Collin
 Pierre-Yves Collombat
 Gérard Cornu
 Raymond Couderc
 Jean-Patrick Courtois
 Philippe Dallier
 Philippe Darniche
 Serge Dassault
 Henri de Raincourt
 Isabelle Debré
 Robert del Picchia
 Vincent Delahaye
 Francis Delattre
 Marcel Deneux
 Gérard Dériot
 Catherine Deroche
 Marie-Hélène Des Esgaulx
 Yves Détraigne
 Muguette Dini
 Éric Doligé
 Philippe Dominati
 Michel Doublet
 Daniel Dubois
 Marie-Annick Duchêne
 Alain Dufaut
 André Dulait
 Ambroise Dupont
 Jean-Léonce Dupont
 Louis Duvernois
 Jean-Paul Emorine

Philippe Esnol
 Hubert Falco
 Jacqueline Farreyrol
 Françoise Férat
 André Ferrand
 Louis-Constant Fleming
 Gaston Flosse
 Michel Fontaine
 François Fortassin
 Alain Fouché
 Bernard Fournier
 Jean-Paul Fournier
 Christophe-André Frassa
 Pierre Frogier
 Yann Gaillard
 René Garrec
 Joëlle Garriaud-Maylam
 Jean-Claude Gaudin
 Jacques Gautier
 Patrice Gélard
 Bruno Gilles
 Colette Giudicelli
 Nathalie Goulet
 Jacqueline Gourault
 Alain Gournac
 Sylvie Goy-Chavent
 Francis Grignon
 François Grosdidier
 Joël Guerriau
 Pierre Hérisson
 Michel Houel
 Alain Houpert
 Jean-François Humbert
 Christiane Hummel
 Benoît Huré
 Jean-François Husson
 Jean-Jacques Hyest
 Pierre Jarlier
 Sophie Joissains
 Chantal Jouanno
 Christiane Kammermann
 Roger Karoutchi
 Fabienne Keller
 Françoise Laborde
 Marc Laméni
 Élisabeth Lamure
 Gérard Larcher
 Jean-Jacques Lasserre
 Robert Laufoaalu
 Daniel Laurent
 Jean-René Lecerf
 Antoine Lefèvre
 Jacques Legendre
 Dominique de Legge
 Jean-Pierre Leleux
 Jean-Claude Lenoir
 Philippe Leroy
 Valérie Létard
 Gérard Longuet

Roland du Luart
 Michel Magras
 Philippe Marini
 Hervé Marseille
 Pierre Martin
 Jean Louis Masson
 Hélène Masson-Maret
 Hervé Maurey
 Jean-François Mayet
 Stéphane Mazars
 Colette Mélot
 Jean-Claude Merceron
 Michel Mercier
 Jacques Mézard
 Alain Milon
 Aymeri de Montesquiou
 Albéric de Montgolfier
 Catherine Morin-Desailly
 Philippe Nachbar
 Christian Namy
 Louis Nègre
 Philippe Paul
 Jackie Pierre
 François Pillet
 Xavier Pintat
 Louis Pinton
 Jean-Pierre Plancade
 Rémy Pointereau
 Christian Poncelet
 Ladislav Poniatowski
 Hugues Portelli
 Yves Pozzo di Borgo
 Sophie Primas
 Catherine Procaccia
 Jean-Pierre Raffarin
 André Reichardt
 Jean-Claude Requier
 Bruno Retailleau
 Charles Revet
 Gérard Roche
 Bernard Saugey
 René-Paul Savary
 Michel Savin
 Bruno Sido
 Esther Sittler
 Abdourahamane Soilihi
 Henri Tandonnet
 André Trillard
 Catherine Troendle
 Robert Tropeano
 François Trucy
 Alex Türk
 Raymond Vall
 Jean-Marie Vanlerenberghe
 François Vendasi
 Hilarion Vendegou
 Jean-Pierre Vial
 François Zocchetto

Ont voté contre :

Philippe Adnot
 Nicolas Alfonsi
 Jean-Paul Amoudry
 Pierre André

Jean Arthuis
 Gérard Bailly
 Gilbert Barbier
 Philippe Bas

Jean-Michel Baylet
 René Beaumont
 Christophe Béchu
 Michel Bécot

N'ont pas pris part au vote :

M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et M. Charles Guené - qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	
03	Compte rendu..... 1 an	197,60
33	Questions..... 1 an	146,40
	DÉBATS DU SÉNAT	
05	Compte rendu..... 1 an	177,60
35	Questions..... 1 an	106,00
85	Table compte rendu..... 1 an	37,50

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 11 décembre 2012 publié au *Journal officiel* du 13 décembre 2012

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15
Standard : **01-40-58-75-00** – Accueil commercial : **01-40-15-70-10** – Télécopie abonnement : **01-40-15-72-75**

Prix du numéro : 3,65 €