

# SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du jeudi 13 octobre 2005

(7<sup>e</sup> jour de séance de la session)



[www.senat.fr](http://www.senat.fr)

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE M. CHRISTIAN PONCELET

1. **Procès-verbal** (p. 5880).
2. **Hommage au secrétaire général du Sénat** (p. 5880).
3. **Dépôt de rapports du Gouvernement** (p. 5880).

## PRÉSIDENTE DE M. ADRIEN GOUTEYRON

4. **Modification de l'ordre du jour** (p. 5880).
5. **Candidatures à des organismes extraparlimentaires** (p. 5881).
6. **Droit de préemption et protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.** – Discussion d'une proposition de loi (p. 5881).

Discussion générale : MM. Laurent Béteille, rapporteur de la commission des lois ; Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Yves Pozzo di Borgo, Jean-Pierre Sueur, Philippe Goujon, Roger Madec, Marcel-Pierre Cléach, David Assouline, Jean Desessard.

M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Clôture de la discussion générale.

7. **Nomination de membres d'organismes extraparlimentaires** (p. 5898).
8. **Droit de préemption et protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.** – Suite de la discussion et adoption d'une proposition de loi (p. 5898).

M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 5898)

## PRÉSIDENTE DE Mme MICHÈLE ANDRÉ

Articles additionnels avant l'article 1<sup>er</sup> (p. 5898)

Amendement n° 8 rectifié de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Laurent Béteille, rapporteur de la commission des lois ; Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. – Rejet.

Amendements n° 10 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat et 17 rectifié de Mme Marie-Christine Blandin. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Jean Desessard, le président de la commission, le ministre, Dominique Braye. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 9 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 18 rectifié de Mme Marie-Christine Blandin. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 1<sup>er</sup> (p. 5903)

Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

Amendement n° 1 rectifié de la commission, sous-amendements identiques n° 26 de M. Jean-Pierre Sueur et 57 rectifié de M. Philippe Goujon, sous-amendements n° 27, 31, 33 rectifié, 29, 34, 35 de M. Jean-Pierre Sueur, 58 rectifié à 61 rectifié de M. Christian Cambon, 35 de M. David Assouline, 24 de M. Marcel-Pierre Cléach et 63 de M. Dominique Braye ; amendements n° 6, 7 de M. Dominique Braye, 28, 32, 30 de M. Jean-Pierre Sueur et 19 de Mme Marie-Christine Blandin. – MM. le rapporteur, Jean-Pierre Sueur, Christian Cambon, Roger Madec, David Assouline, Marcel-Pierre Cléach, Dominique Braye, Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Jean Desessard, le ministre, le président de la commission. – Retrait des sous-amendements n° 58 rectifié, 60 rectifié, 61 rectifié et des amendements n° 6, 19 et 7 ; rejet des sous-amendements n° 26, 57 rectifié, 27, 31, 29, 34, 35 et 65 ; adoption des sous-amendements identiques n° 33 rectifié et 59 rectifié, des sous-amendements n° 24, 63 et de l'amendement n° 1 rectifié, modifié, rédigeant l'article, les amendements n° 28, 32 et 30 devenant sans objet.

Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup> (p. 5917)

Amendements n° 36, 37 et 39 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, le ministre. – Rejet des trois amendements.

Amendements n° 38 de M. Jean-Pierre Sueur et 66 du Gouvernement. – MM. Jean-Pierre Sueur, le ministre, le rapporteur, Roger Madec, Dominique Braye, Philippe Dominati. – Rejet de l'amendement n° 38 ; adoption de l'amendement n° 66 insérant un article additionnel.

Article 2 (p. 5920)

Amendements n° 11 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, 2 de la commission et sous-amendements n° 23 rectifié de Mme Valérie Létard et 40 de M. Jean-Pierre Sueur ; amendements identiques n° 20 de Mme Marie-Christine Blandin et 41 de M. Jean-Pierre Sueur. – Mme Eliane Assassi, M. le rapporteur, Mme Anne-Marie Payet, MM. Jean-Pierre Sueur, le ministre. – Retrait de l'amendement n° 20 et du sous-amendement n° 23 rectifié ; rejet de l'amendement n° 11, du sous-amendement n° 40 ; adoption de l'amendement n° 2 rédigeant l'article, l'amendement n° 41 devenant sans objet.

Article 2 *bis* (p. 5923)

Amendements n<sup>os</sup> 12 Mme Nicole Borvo Cohen-Seat et 42 de M. Jean-Pierre Sueur. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. Roger Madec, le rapporteur, le ministre. – Rejet des deux amendements.

Adoption de l'article.

Article 2 *ter* (p. 5924)

Amendements identiques n<sup>os</sup> 3 de la commission et 43 de M. Jean-Pierre Sueur ; amendement n<sup>o</sup> 13 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – MM. le rapporteur, Roger Madec, Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, M. le ministre. – Adoption des amendements n<sup>os</sup> 3 et 43 supprimant l'article, l'amendement n<sup>o</sup> 13 devenant sans objet.

Adoption de l'article modifié.

## Article 3 (p. 5924)

Amendement n<sup>o</sup> 4 rectifié de la commission et sous-amendements n<sup>os</sup> 64 de M. Marcel-Pierre Cléach, 44, 45 de M. Jean-Pierre Sueur et 62 du Gouvernement ; amendement n<sup>o</sup> 46 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. le rapporteur, Marcel-Pierre Cléach, Jean-Pierre Sueur, le ministre. – Rejet des sous-amendements n<sup>os</sup> 44 et 45 ; adoption des sous-amendements n<sup>os</sup> 64, 62 et de l'amendement n<sup>o</sup> 4 rectifié, modifié, rédigeant l'article, l'amendement n<sup>o</sup> 46 devenant sans objet.

## Articles additionnels après l'article 3 (p. 5926)

Amendement n<sup>o</sup> 14 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 15 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 16 de Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 52 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 22 de Mme Marie-Christine Blandin. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n<sup>os</sup> 47 à 50 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, le ministre. – Rejet des quatre amendements.

Amendement n<sup>o</sup> 51 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 53 de M. Jean-Pierre Sueur. – MM. Jean-Pierre Sueur, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

## Vote sur l'ensemble (p. 5930)

MM. Christian Cambon, Jean-Pierre Sueur, Philippe Dominati, Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, M. Jean Desessard.

Adoption de la proposition de loi.

**9. Dépôt d'une proposition de résolution** (p. 5933).

**10. Transmission d'une proposition de loi** (p. 5933).

**11. Dépôt d'un rapport** (p. 5933).

**12. Ordre du jour** (p. 5934).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE M. CHRISTIAN PONCELET

**M. le président.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à quinze heures.)*

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

### HOMMAGE AU SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DU SÉNAT

**M. le président.** Monsieur le ministre, mes chers collègues, avant de commencer notre ordre du jour, au nom de vous tous et en mon nom personnel, je voudrais rendre un très grand hommage, ô combien mérité, au secrétaire général du Sénat, M. Jean-Claude Bécane. *(Applaudissements.)*

Dans les jours qui viennent, notre secrétaire général va devoir quitter ses fonctions. Il peut le faire avec le sentiment du devoir accompli, la certitude du travail bien fait et l'assurance de la reconnaissance du Sénat tout entier.

Depuis près de quarante ans, M. Jean-Claude Bécane a fidèlement servi l'institution sénatoriale avec une très grande compétence, une conscience professionnelle exemplaire, une constante réserve et, j'ai pu le vérifier, une loyauté qui l'honorent.

Eminent spécialiste du droit parlementaire et connaisseur avisé des coutumes sénatoriales, il a su promouvoir ou accompagner les nécessaires évolutions administratives du travail sénatorial, avec pour objectif le respect d'un certain équilibre entre la tradition et la modernité.

Avec l'ensemble des sénatrices et des sénateurs, avec l'ensemble de nos collaborateurs, nous lui disons un grand merci et un amical au revoir car cette maison, notre maison, restera la sienne. *(Mmes et MM. les sénateurs se lèvent et applaudissent.)*

3

## DÉPÔT DE RAPPORTS DU GOUVERNEMENT

**M. le président.** J'ai reçu de M. le Premier ministre :

– le rapport du Haut Conseil interministériel de la comptabilité des organismes de sécurité sociale, en application de l'article D. 144-4-3 du code de la sécurité sociale ;

– le rapport sur les activités du Fonds monétaire international et de la Banque mondiale, conformément à l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 1998 (n° 98-1267 du 30 décembre 1998).

Acte est donné du dépôt de ces deux rapports.

*(M. Adrien Gouteyron remplace M. Christian Poncelet au fauteuil de la présidence.)*

## PRÉSIDENTE DE M. ADRIEN GOUTEYRON

vice-président

4

### MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** M. le président du Sénat a reçu de M. Henri Cuq, ministre délégué aux relations avec le Parlement, la lettre suivante :

« Monsieur le président,

« En application de l'article 48 de la Constitution et de l'article 29 du règlement du Sénat, le Gouvernement modifie comme suit l'ordre du jour du Sénat :

« Mercredi 19 octobre, l'après-midi :

« – Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la lutte contre le dopage et à la protection de la santé des sportifs ;

« Mercredi 19 octobre, le soir :

« – Suite du projet de loi relatif à la sécurité et au développement des transports ;

« Jeudi 20 octobre, le matin :

« – Question orale avec débat de M. Alain Lambert sur les infrastructures de transport ;

« Jeudi 20 octobre, l'après-midi, après les questions d'actualité au Gouvernement, et, éventuellement, le soir :

« – Projet de loi relatif aux offres publiques d'acquisition.

« Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de mes sentiments fidèles et dévoués.

« Signé : HENRI CUQ »

Acte est donné de cette communication.

Je tiens à remercier le Gouvernement d'avoir trouvé dès la semaine prochaine une date pour la discussion de la question orale avec débat de M. Alain Lambert sur les infrastructures de transport, qui n'a pu être débattue hier soir.

Le délai limite pour les inscriptions de parole sur cette question sera reporté au mercredi 19 octobre, à dix-sept heures.

5

## CANDIDATURES À DES ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES

**M. le président.** Je rappelle au Sénat que M. le Premier ministre a demandé au Sénat de bien vouloir procéder à la désignation de sénateurs appelés à siéger au sein des organismes extraparlamentaires suivants :

- Commission nationale de contrôle des centres et locaux de rétention administrative et des zones d'attente ;
- Conseil national des transports ;
- conseil supérieur de l'Établissement national des invalides de la marine ;
- conseil national de l'habitat ;
- conseil d'orientation de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique en France métropolitaine et dans les départements et territoires d'outre-mer ;
- conseil d'administration du Fonds pour le développement de l'intermodalité dans les transports ;
- Observatoire national de la sécurité des établissements scolaires et d'enseignement supérieur ;
- conseil d'administration de la Société nationale de programme France 2 ;
- conseil d'administration de la Société nationale de programme La Cinquième.

Les commissions des lois, des affaires économiques et des affaires culturelles ont fait connaître les candidatures qu'elles proposent.

Ces candidatures ont été affichées et seront ratifiées, conformément à l'article 9 du règlement, s'il n'y a pas d'opposition à l'expiration du délai d'une heure.

6

## DROIT DE PRÉEMPTION ET PROTECTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE

### Discussion d'une proposition de loi

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble (n<sup>os</sup> 406, 4, 2004-2005).

Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le Sénat est effectivement saisi, en première lecture, de la proposition de loi de Mme Martine Aurillac, député de Paris, relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale le 16 juin 2005.

L'actualité récente a montré combien les ventes d'immeubles par lots, pratiquées depuis plusieurs années, étaient de nature, dans certains cas au moins, à causer un grave préjudice aux locataires des logements concernés. Compte tenu des prix de vente proposés, ces derniers sont souvent contraints de se reloger dans des conditions parfois difficiles, ou du moins plus défavorables pour eux, voire de procéder à l'acquisition de leur logement alors que le marché a fortement augmenté.

La situation des occupants confrontés à la vente de leur logement par le bailleur s'inscrit d'ailleurs dans le contexte plus général des conditions de logement de nos concitoyens.

Sur ce point, le Gouvernement a décidé d'agir en annonçant la présentation au Parlement, dès le mois de novembre prochain, d'un projet de loi portant engagement national pour le logement. Ce texte devrait avoir pour ambition de conforter la construction de logements sociaux, en encourageant notamment les maires à construire, ainsi que de renforcer le financement du logement social et l'accession sociale à la propriété.

De ce point de vue, le texte qui nous est soumis aujourd'hui a un objet très circonscrit, mais il vise des objectifs identiques : protéger les occupants les plus fragiles tout en évitant d'accroître la pénurie de logements actuellement proposés à la location. Il apporte, dans ce cadre, des éléments de réponse opportuns en cherchant un compromis – toujours difficile à établir – entre la nécessité d'assurer la protection du locataire contre des drames humains résultant de l'éviction de son logement et la légitimité de garantir les droits du bailleur qui découlent du droit de propriété, constitutionnellement garanti.

Cet équilibre doit aussi veiller à ne pas décourager définitivement tout investissement immobilier à usage résidentiel de la part tant des institutionnels que des personnes physiques.

La vente par lots d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, c'est-à-dire la transformation d'un immeuble jusqu'alors détenu par un propriétaire unique en une copropriété et la cession subséquente des lots de la copropriété nouvellement constituée, est une pratique que l'on rencontre depuis la naissance de la copropriété.

Deux variétés de ventes « à la découpe » peuvent être mises en lumière.

Selon une première modalité, le « découpage » d'un immeuble est effectué par son propriétaire qui procède en direct à la vente de tout ou partie des appartements ainsi constitués.

Selon une seconde modalité, plus brutale, le « découpage » de l'immeuble intervient à la suite d'une première vente « en bloc », c'est-à-dire après la cession, par une seule

et même opération, de l'intégralité des logements constituant l'immeuble, le nouvel acquéreur procédant lui-même à la division et à la vente des lots en faisant appel, le cas échéant, à des spécialistes de la transaction immobilière. Cette dernière modalité de vente est aujourd'hui la plus caractéristique du processus de la vente à la découpe et c'est celle qui a donné lieu à des abus manifestes contre lesquels nous réagissons aujourd'hui.

La recrudescence de la vente à la découpe n'est pas un phénomène totalement récent. A Paris, ce phénomène a réellement pris de l'ampleur au début des années quatre-vingt-dix, avec un fléchissement en 1998. Cette pratique a ensuite quelque peu décliné, pour reprendre de l'ampleur à partir de 2002, année à partir de laquelle elle a connu une augmentation de 35 % pour atteindre, en 2004, 15 % des ventes d'appartements anciens à Paris, soit 6 378 logements.

Le phénomène de la vente à la découpe n'est cependant pas exclusivement parisien. D'autres grandes agglomérations, comme Marseille et Lyon, connaissent également cette pratique, quoiqu'à une échelle plus réduite.

La vente à la découpe est aujourd'hui principalement le fait des investisseurs institutionnels et des professionnels de l'immobilier.

La vente des actifs immobiliers résidentiels des bailleurs institutionnels peut s'expliquer par la nécessité à laquelle sont confrontés ces derniers d'assurer des arbitrages nouveaux au sein de leur patrimoine, compte tenu des conditions du marché ou des contraintes liées à leur activité, notamment dans la gestion des fonds qui leur sont confiés par les épargnants.

En outre, ces institutionnels ont modifié la répartition de leurs actifs immobiliers au profit de l'immobilier de bureaux – nous devons être attentifs à cet aspect – qui garantit souvent un rendement supérieur à celui de l'immobilier résidentiel et présente moins de lourdeurs en termes de gestion et d'impayés.

Ces motivations expliquent la vente massive, depuis quelques années, de logements jusqu'alors détenus par les investisseurs institutionnels, ce phénomène étant par ailleurs amplifié par la hausse généralisée du prix de l'immobilier, qui permet de dégager des plus-values importantes pouvant être réinvesties dans d'autres catégories d'actifs.

Les causes sous-jacentes à ce phénomène expliquent également en grande partie le fait que les bailleurs institutionnels cèdent prioritairement en bloc leurs biens immobiliers à un intermédiaire qui prendra à sa charge les formalités et les travaux liés à la division de l'immeuble et procédera par la suite à la commercialisation de chacun des lots nouvellement constitués. La vente en bloc présente l'avantage de permettre la réalisation relativement rapide de leurs actifs, alors que la vente par lots est une opération qui, compte tenu des contraintes techniques, des délais légaux et de différents aléas, s'étend sur une durée moyenne de vingt mois à trente mois.

Quant à la catégorie des professionnels de l'immobilier, elle est constituée pour l'essentiel de marchands de biens. Elle regroupe également, dans une proportion croissante, des filiales de fonds d'investissement ainsi que des opérateurs intermédiaires achetant des immeubles en bloc pour les revendre par la suite après découpe.

La vente de locaux jusqu'alors placés sous statut locatif pose la délicate question du sort réservé à leurs occupants. Le législateur a déjà prévu plusieurs mécanismes de protec-

tion à leur endroit, sous la forme de droits de préférence ou de préemption : il s'agit de la faculté d'acquérir la propriété d'un bien, lors de son aliénation, par préférence à tout autre acquéreur.

Certains mécanismes ont été institués directement au profit du locataire, soit, comme le prévoit la loi du 31 décembre 1975, postérieurement à la division d'un immeuble de plus de dix logements, soit, selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en cas de congé pour vente délivré par le bailleur à l'expiration du contrat de bail.

D'autres mécanismes, comme le droit de préemption urbain, permettent, le cas échéant, de protéger les locataires, grâce à l'acquisition de l'immeuble par une personne publique qui maintiendra ensuite le statut locatif.

D'autres dispositifs protecteurs résultent très directement de la négociation directe entre les acteurs du logement réunis au sein de la Commission nationale de concertation. Deux accords successifs sur les modalités de la vente par lots ont été conclus en juin 1998, puis en mars 2005.

Ces accords ont eu pour effet d'améliorer l'information et la protection des locataires ainsi que de renforcer le rôle des associations de locataires préalablement à la décision d'un bailleur de mettre en vente par lots plus de dix logements dans un même immeuble.

L'accord collectif de 1998 a été rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999. Toutefois, compte tenu de la recrudescence du nombre des ventes à la découpe, Marc-Philippe Daubresse, alors ministre délégué au logement et à la ville, a demandé à ceux qui participaient à la Commission nationale de concertation de reprendre les négociations. Un accord a été signé le 16 mars 2005 par les organisations représentatives de bailleurs et par deux organisations représentatives des locataires.

De l'avis unanime, cet accord comporte d'incontestables avancées par rapport aux engagements pris en juin 1998.

Il prévoit notamment une prorogation du bail, d'un mois par année d'ancienneté, au profit des locataires en place depuis plus de six ans ou un renouvellement de plein droit du bail pour les locataires âgés de plus de soixante-dix ans, pour ceux dont l'état de santé présente un caractère de gravité reconnu médicalement ou qui sont titulaires d'une rente d'invalidité supérieure à 80 %.

Toutefois, en l'état actuel et compte tenu de la réglementation, cet accord ne peut être rendu obligatoire par décret, en raison de l'opposition de la majorité des organisations représentatives de locataires.

Par conséquent, l'accord ne lie actuellement que les organisations signataires ainsi que les personnes affiliées à ces dernières, ce qui limite son application et, ce faisant, interdit, fait regrettable, l'application à l'ensemble des bailleurs des secteurs locatifs II et III de dispositifs plus protecteurs que ceux qui sont prévus par l'accord du 9 juin 1998.

Dans le cadre de l'examen de la proposition de loi présentée par Mme Martine Aurillac, la commission des lois a également souhaité se saisir, conjointement à ce texte, de deux propositions de loi sénatoriales ayant un objet similaire, à savoir la proposition de loi n° 238 de Mme Michèle Demessine et des membres du groupe communiste républicain et citoyen et la proposition de loi n° 353 de M. Roger Madec et plusieurs membres du groupe socialiste.

Ces trois propositions de loi ont en effet pour objet commun d'offrir une plus grande protection aux locataires en cas de vente par appartements d'immeubles à usage d'habitation jusqu'alors détenus par un propriétaire unique.

Je précise néanmoins que seule la proposition de loi n° 406 adoptée par l'Assemblée nationale est discutée aujourd'hui en séance publique.

Cette proposition de loi a trois objets.

Tout d'abord, elle institue un droit de préemption du locataire au stade de la vente en bloc d'un immeuble de plus de cinq logements. Cette mesure, qui étend les droits des locataires, est beaucoup plus contraignante qu'il peut paraître. En effet, dès lors qu'un seul locataire d'un ensemble immobilier parfois important a usé de son droit de préemption, l'acquéreur éventuel du reste de l'immeuble est soumis au statut de la copropriété – ce n'était pas le cas auparavant – et se trouve en particulier dans l'impossibilité de disposer de la majorité des voix à l'assemblée générale des copropriétaires. Il ne pourra donc imposer sa volonté au reste de l'immeuble, en choisissant, par exemple, un syndic ou en décidant seul des travaux à effectuer dans l'immeuble, à la différence de ce qui se passe, à l'heure actuelle, lors d'une vente en bloc.

Ce droit de préemption s'appliquerait sous trois conditions.

En premier lieu, il ne pourrait concerner que la vente en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel comportant plus de cinq logements.

En deuxième lieu, le locataire ne pourrait y avoir recours qu'en l'absence d'un droit de préemption exercé en application des dispositions du code de l'urbanisme. Autrement dit, la commune aurait la préférence pour exercer un tel droit.

En troisième lieu, enfin, il faut que l'acquéreur ne se soit pas expressément engagé à maintenir sous statut locatif, pour une durée minimale de six ans, chaque logement à usage d'habitation occupé.

Ces conditions réunies, le bailleur serait tenu d'informer chaque locataire du prix de vente en bloc de l'immeuble et du prix du local qu'il occupe, cette information valant offre de vente au profit du locataire.

Ensuite, cette proposition de loi vise à instituer une reconduction de plein droit des baux des locataires dont le logement fait l'objet d'une vente par lot, lorsque le congé intervient moins de deux ans avant l'échéance du bail, afin que le locataire puisse disposer d'un délai d'au moins deux ans jusqu'à l'expiration de son bail.

Enfin, cette proposition de loi tend à renforcer le caractère contraignant des accords adoptés par la Commission nationale de concertation : d'une part, en supprimant la possibilité reconnue à la majorité des organisations représentatives de locataires et à la majorité des organisations représentatives des bailleurs siégeant au sein de la Commission nationale de concertation de s'opposer à l'extension par décret des stipulations d'un accord collectif adopté par cette commission et en punissant d'une amende civile la violation des dispositions d'un accord ; d'autre part, en autorisant le prononcé de l'annulation du congé pour vente intervenu en violation d'un accord collectif adopté par la Commission de concertation et rendu obligatoire par décret.

La commission des lois a estimé qu'il convient de souscrire à l'objectif de la proposition de loi transmise par l'Assemblée nationale, laquelle devrait être de nature à supprimer les comportements abusifs constatés dans la pratique de la vente d'immeuble par lots.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il vaudrait mieux dire « atténuer » !

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Non, mon cher collègue, elle devrait supprimer les comportements abusifs ! Quoi qu'il en soit, vous aurez l'occasion de me contredire tout à l'heure.

Certaines des dispositions de cette proposition de loi peuvent cependant faire l'objet de modifications afin de garantir leur effectivité et d'améliorer l'équilibre entre les droits légitimes du propriétaire et la nécessaire protection des locataires.

En conséquence, la commission des lois vous soumet quatre amendements, mes chers collègues, qui tendent à améliorer l'efficacité et la pertinence du dispositif ainsi qu'à prendre en compte, pour certains d'entre eux, des préoccupations exprimées dans les propositions de loi sénatoriales.

Pour autant, la plupart de ces dispositions d'origine sénatoriale n'assurent pas un équilibre satisfaisant entre les droits des locataires et des bailleurs, dans la mesure où elles tendent à apporter des restrictions au droit de propriété allant au-delà des limites posées par la jurisprudence du Conseil constitutionnel.

En outre, ces mesures remettraient par trop en cause l'équilibre fragile, mais reconnu par la majorité des intéressés, entre les lois du 23 décembre 1986 et du 6 juillet 1989. Tel est le cas, en particulier, des dispositions qui prévoient l'instauration de nouvelles restrictions à la possibilité de donner congé, la création d'une autorisation administrative préalable à la mise en copropriété d'un immeuble ou l'obligation d'une décote sur le prix de vente des appartements proposés à l'achat du locataire.

Par ailleurs, compte tenu de l'adoption prochaine, en conseil des ministres, d'un projet de loi portant engagement national pour le logement, il convient de conserver le cadre très circonscrit de la proposition de loi transmise par l'Assemblée nationale. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF*)

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Absolument !

**M. le président.** J'indique au Sénat que, compte tenu de l'organisation du débat décidée par la conférence des présidents, les temps de parole dont disposent les groupes pour cette discussion sont les suivants :

Groupe Union pour un mouvement populaire, 47 minutes ;

Groupe socialiste, 32 minutes ;

Groupe Union centriste-UDF, 14 minutes ;

Groupe communiste républicain et citoyen, 11 minutes.

Dans la suite de la discussion générale, la parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le sujet qui nous occupe aujourd'hui, la vente à la découpe – ou par appartements – d'un immeuble locatif, s'inscrit dans un contexte bien plus vaste, à savoir une crise du logement sans précé-

dent, en tout cas depuis cinquante ans, mise en évidence par des événements qui ont frappé les esprits : 54 morts dans des immeubles insalubres en plein Paris.

Cette crise a pour connotation une pénurie de logements sociaux accessibles, une offre insuffisante, un désengagement de l'Etat et une spéculation immobilière effrénée.

Je rappellerai tout d'abord quelques chiffres.

Entre 1997 et 2005, les prix des appartements ont doublé à Paris, augmenté de 95 % en Rhône-Alpes et de 116 % en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Ces deux dernières années, les familles ont dû supporter une augmentation moyenne de leur loyer de 7 %, qui est sans comparaison avec celle des salaires, comme vous pouvez le constater.

En outre, depuis trois ans, les aides au logement sont gelées.

Parallèlement, la foncière Gecina a enregistré, de 2002 à 2004, un résultat net de 841,2 millions d'euros. Sur la seule année 2004, le prix de l'action a progressé de 13,5 %.

En 2004, les prix de l'immobilier ancien ont poursuivi leur envolée, avec une hausse moyenne de 15,5 %, selon les spécialistes. Sur six ans, le prix des appartements s'est accru de 98,3 % et a donc quasiment doublé, tandis que celui des maisons a augmenté de près de 82 %.

Le fonds de pension américain Westbrook, qui est très bien placé s'agissant des opérations de vente à la découpe à Paris, vient d'acquérir dans la capitale cent immeubles, soit plusieurs milliers d'appartements, son objectif étant de réaliser 30 % de plus-values sur cinq ans.

Dans le même temps, 86 500 personnes sont sans domicile fixe, 809 000 sont privées de domicile personnel, 2 187 000 connaissent des conditions de logement très difficiles, 715 000 sont en situation de précarité pour des raisons financières, 625 000 vivent dans des copropriétés dégradées et 3 507 000 sont hébergées par des proches, faute de logement personnel.

Au total, 8 753 500 personnes ne sont pas logées convenablement.

Honnêtement, mes chers collègues, une telle situation appelle une prise de conscience nationale et des outils d'action publique appropriés.

Monsieur le ministre, ce que nous pouvons savoir aujourd'hui du projet de loi qui nous sera prochainement soumis – j'espère cependant que ces informations seront démenties – ne me convainc pas, hélas !

La droite, à Paris, fait assaut de démagogie.

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Oh !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Mais il lui en faudra beaucoup pour faire oublier la politique qu'elle a menée depuis les années soixante-dix dans la capitale : insalubrité, chasse aux catégories populaires, spéculation immobilière !

Il lui en faudra beaucoup, également, pour se dédouaner de la politique gouvernementale qu'elle soutient, qui ne cesse de réduire l'intervention publique dans le domaine du logement, comme dans l'ensemble du champ social, et favorise fiscalement les spéculateurs.

Il lui en faudra beaucoup, enfin, pour masquer qu'en Ile-de-France des villes comme Neuilly, Le Raincy et Ville-d'Avray comptent de 2 % à 4 % de logements sociaux seulement et refusent d'en construire d'autres, tout comme les arrondissements de l'ouest parisien.

**M. Philippe Goujon.** Absolument pas ! Quelque 15 000 logements !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Evidemment, la vente à la découpe est une goutte d'eau dans l'océan des problèmes du logement. Mais c'est une question non négligeable et, de plus, tout à fait significative.

Le phénomène est apparu dans les années quatre-vingt-dix, principalement à Paris, mais aussi dans d'autres métropoles, comme Marseille, Lyon et Lille.

La vente par lots d'un immeuble appartenant à un propriétaire unique n'est pas nouvelle, comme l'a dit notre rapporteur, mais la forme actuelle est caractérisée. Elle consiste pour un bailleur institutionnel – banque, assurance, par exemple – à céder à un marchand de biens ou à un fonds de pension, comme Westbrook, un immeuble que celui-ci revend ensuite par appartements.

On voit tout de suite le lien direct avec la spéculation immobilière. D'ailleurs, comme l'a rappelé M. le rapporteur, ce phénomène a pris une ampleur nouvelle depuis 2002 puisqu'il a crû de 35 %, parallèlement – et c'est tout naturel ! – à la flambée spéculative que nous connaissons depuis lors.

A Paris, les ventes à la découpe concernent 15 % des ventes d'appartements anciens, soit 6 378 logements. Ce chiffre est impressionnant !

L'argent y trouve son compte. Les investisseurs immobiliers – assurances, mutuelles, etc. – vendent leur patrimoine logement, comme le dit pudiquement M. le rapporteur, pour le transformer en immobilier de bureaux, plus rentable, et les marchands de biens profitent de la spéculation rapide et des avantages fiscaux.

Le logement, par contre, en pâtit, puisque ces opérations alimentent la pénurie de logements locatifs, voire de logements sociaux de fait, accentuent la flambée des prix et participent à l'éviction des locataires disposant de revenus modestes ou moyens qui ne peuvent acheter ou supporter la hausse de loyers dans les centres-villes.

A Paris, loin d'être cantonné à quelques quartiers chics où logent des célébrités, comme l'ont dit certains, le phénomène touche de nombreux immeubles des XI<sup>e</sup>, XIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> arrondissements où logent des personnes relativement âgées – mais pas suffisamment pour être protégées –, des gens modestes vivant depuis longtemps dans leur appartement.

Beaucoup de ces victimes se sont réunies et mobilisées depuis 2004 pour alerter les pouvoirs publics, ainsi que l'opinion publique, sur l'iniquité de leur situation.

C'est d'ailleurs grâce à leur mobilisation que nul parlementaire parisien n'a pu rester indifférent à leur situation, avec plus ou moins de conviction... En effet, malgré mes demandes répétées, la majorité sénatoriale a refusé l'inscription à l'ordre du jour des journées d'initiative parlementaire de la proposition de loi que j'avais déposée, avec Michelle Demessine et mon groupe, le 10 mars 2005.

De même, à l'Assemblée nationale, lors de la précédente session, la majorité a rejeté, sans même l'examiner, une proposition de loi sur ce sujet déposée par le groupe socialiste.

Elle a en revanche examiné et voté la proposition de loi de Mme Martine Aurillac qui nous est transmise aujourd'hui. On comprend ce choix : ce texte ne porte en rien atteinte au droit sacro-saint, non pas de propriété, comme l'a dit M. le rapporteur, mais de spéculer, et pour cause !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Très bien ! C'est la vérité !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Le texte qui nous est soumis instaure un droit de préemption spécifique au profit des locataires, préalablement à la mise en copropriété, assorti d'un certain nombre de conditions. Il institue, ensuite, un bail précaire pour les locataires dont le bail doit expirer, au moment du congé de vente, sous moins de deux ans. Il prévoit, enfin, de reconduire les baux en cours qui arrivent à expiration avant le délai pendant lequel le propriétaire s'est engagé à maintenir le statut locatif.

Ces aménagements très relatifs, toujours bons à prendre pour ceux qui souhaitent se porter acquéreurs d'un logement, ne limitent en rien la possibilité pour les marchands de biens de pratiquer à leur plus grand avantage les ventes à la découpe.

C'est bien pourtant ce que demandent les victimes actuelles des ventes à la découpe. En effet, seul un locataire sur cinq peut se porter acquéreur. Quatre locataires sur cinq ne seront donc en rien protégés par ce dispositif.

La proposition de loi déposée par mon groupe est évidemment plus contraignante : elle soumet à autorisation municipale les opérations de congé – vente et prévoit le principe d'un permis de diviser. Elle est également plus protectrice des droits des locataires. Surtout, elle modifie la fiscalité sur le logement en revenant sur les dispositifs de Robien et Marini, car c'est bien là où le bât blesse !

À l'évidence, ce sont la flambée des loyers, permise notamment par l'émergence du dispositif de Robien, et l'allègement des contraintes fiscales sur les transactions immobilières, facilité par l'amendement Marini sur les sociétés d'investissement immobilier cotées, qui ont donné l'impulsion la plus forte, au cours de ces deux dernières années, aux désordres que nous constatons aujourd'hui.

Ainsi, d'après certaines estimations, la seule société Gecina, spécialisée dans la mise en œuvre des opérations de vente à la découpe, a bénéficié d'un allègement de l'impôt sur les sociétés correspondant, en 2004, au montant des aides financées par l'État au titre de la construction et de la réhabilitation de l'habitat collectif.

Nous défendrons donc des amendements correspondant à notre proposition de loi.

M. le rapporteur n'a pas manqué de faire remarquer que celle-ci portait atteinte à l'équilibre entre locataires et propriétaires et qu'il n'était pas question de céder à cette tentation.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, il ne s'agit absolument pas de cela !

Nous estimons que le scandale a assez duré et qu'il est temps de mettre en place les conditions du dégonflement de la bulle spéculative, en élargissant l'offre de logements, en rééquilibrant les relations entre locataires et bailleurs et en

remettant en cause les dispositifs d'incitation fiscale, particulièrement coûteux et générateur de nouveaux coûts pour l'ensemble de la collectivité.

Aujourd'hui, le droit au logement n'est pas respecté. Voilà la réalité ! Combien de tragédies devront-elles encore survenir avant que l'État prenne ses responsabilités ?

Tous les instruments de l'action publique doivent être mis en œuvre d'urgence : interdiction des expulsions sans relogement, réquisitions, gel des loyers, mobilisation financière exceptionnelle – épargne, 1 % patronal et taxation des plus-values – pour construire 600 000 logements sociaux en cinq ans, application obligatoire de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

La vente à la découpe fait partie du lot.

Mes chers collègues, si besoin était, la vente à la découpe montre à quel point les vertus régulatrices du marché, dont vous nous vantez sans cesse les mérites, s'arrêtent là où commence l'espérance du premier euro de profit supplémentaire.

Les représentants du peuple que nous sommes doivent en l'occurrence rétablir les droits des locataires bafoués par les spéculateurs et, surtout, garantir le droit au logement. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à M. Yves Pozzo di Borgo.

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le sujet que nous abordons aujourd'hui n'est que la conséquence de la crise actuelle du logement.

Il me semble capital de rappeler que nous discutons de ce sujet au moment où le marché de l'immobilier est de plus en plus restreint.

Ce phénomène se manifeste par une hausse de 10 % des prix des appartements et de 11 % de ceux des maisons sur l'ensemble de la France, alors que ceux-ci avaient déjà augmenté de 15,5 % en 2004 et de 14,3 % en 2003, même si plusieurs opérateurs de l'immobilier nous disent qu'une stabilisation des prix va intervenir.

Il se manifeste également par une envolée des loyers du secteur privé due à un manque d'offre locative, par une hausse globale du prix du terrain à bâtir de 40 % entre 1999 et 2004 – chiffre cité dans le rapport du groupe de travail « foncier, logement », présidé par M. Braye – et par un déficit de construction de logements.

Ainsi, en 2002, le nombre de logements mis en chantier en Ile-de-France – environ 32 000 – représente le plus mauvais score enregistré depuis 1975, c'est-à-dire depuis que cette statistique est publiée.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Exact !

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Je vous fais d'ailleurs remarquer que c'était à la fin du gouvernement socialo-communiste ! (*Mme Nicole Borvo Cohen-Seat sourit.*)

En ce qui concerne les logements sociaux, depuis le milieu des années quatre-vingt-dix, alors que le nombre total de logements locatifs sociaux financés s'élevait à près de 80 000 en 1994, il n'est plus que de 38 000 en 2000, également sous un gouvernement socialo-communiste !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Cela ne les empêche pas de parler fort !

**M. Dominique Braye.** C'est vrai !

**M. Yves Pozzo di Borgo.** En 1980, 400 000 logements étaient mis en chantier sur l'ensemble du pays. En 2001, le chiffre a chuté à 303 000 logements, encore une fois à la fin du gouvernement socialo-communiste. Bravo pour son efficacité !

**M. Dominique Braye.** Eh oui !

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Le gouvernement Raffarin a entrepris de rattraper ce retard. En 2004, grâce à l'action de l'ancien ministre UDF de l'équipement, Gilles de Robien, et de Marc-Philippe Daubresse, ministre délégué au logement et à la ville, la construction a repris : 364 000 logements ont été réalisés.

Mais nous sommes obligés de constater que cette évolution reste insuffisante pour répondre aux besoins et que le ralentissement du rythme de production a indéniablement créé un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Nous savons très bien que les évolutions de notre société – l'augmentation des familles monoparentales, l'arrivée des jeunes ménages, ainsi que le vieillissement de la population – engendrent une multiplication du nombre de personnes seules et provoquent une demande très forte. D'une manière générale, il existe un véritable décalage entre l'offre et la demande de logement, qui concourt à amplifier les phénomènes précédemment énumérés.

Il ne s'agit pas ici de dresser un état des lieux exhaustif des particularités de la crise du logement, il s'agit davantage de montrer que le phénomène des ventes à la découpe est un élément du dysfonctionnement du marché de l'immobilier dans son ensemble.

Certes, la France n'est pas un cas isolé. Depuis 1997, les hausses des prix du logement atteignent 60 % aux Etats-Unis, et même 140 % en Espagne et au Royaume-Uni.

Toutefois, notre situation est telle que certaines catégories de la population ont de plus en plus de difficultés pour devenir propriétaire, malgré des taux d'intérêt très bas.

Comme le révélait le groupe de travail « foncier, logement », la hausse des prix de l'immobilier pose un grave problème aux jeunes ménages.

La France compte 56 % de propriétaires. Ce n'est pas mal, mais c'est un niveau beaucoup plus faible que dans d'autres pays de l'Union européenne. Ainsi, la Grèce compte 74 % de propriétaires, l'Espagne 83 % et l'Irlande 78 %.

J'insiste sur ce point, car la vente à la découpe pose bien la question de l'accès à la propriété et il me semble que notre politique en matière de logement néglige son importance.

La vente à la découpe est une pratique ancienne qui n'a pas toujours eu les effets négatifs que nous lui prêtons aujourd'hui, car elle a notamment libéré des logements et a permis à de nombreux locataires de devenir propriétaires. Elle représente à Paris, depuis une vingtaine d'années, de 9 % à 18 % des transactions.

Depuis trois ans, les ventes à la découpe sont reparties à la hausse. Entre 2001 et 2004, elles ont augmenté de près de 50 %. Les données pour 2005 pourraient d'ailleurs révéler une poursuite de ce mouvement.

Mais si les ventes reprennent, elles ne se présentent plus tout à fait sous les mêmes aspects.

Tout d'abord, cette reprise des ventes par appartements coïncide, comme je l'ai déjà dit, avec une hausse forte des prix de l'immobilier et une crise généralisée du logement.

En outre, les organismes institutionnels, tels que les compagnies d'assurance, les banques, les mutuelles et les caisses de retraites, ont défini depuis une dizaine d'années de nouvelles stratégies patrimoniales conduisant à des arbitrages dans leur portefeuille de logements, considéré comme peu rentable, ne serait-ce qu'en raison des charges de gestion qu'il faut assumer.

Le problème est que ces transferts de propriété passent parfois par des investisseurs intermédiaires qui sont intéressés seulement par la valeur patrimoniale de l'immeuble. Ces intermédiaires tirent leurs revenus non pas des loyers mais de la plus-value entre la valeur d'achat et celle de la revente. Là réside le problème des ventes à la découpe à ce jour, car les locataires, en bout de chaîne, subissent les conséquences de ces opérations spéculatives.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ah !

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Il leur est proposé d'acheter leur appartement, dont le prix au mètre carré a parfois doublé.

Cette reprise récente des ventes dites « à la découpe » a suscité un vif élan d'émotion, la presse relayant fréquemment le mouvement de protestation des locataires de certains immeubles vendus par lots. Ainsi, plusieurs propositions de loi ont été déposées à la suite de la pression de plus en plus grande de l'opinion publique.

Contrairement à ce qui est fréquemment admis, les ventes à la découpe ne concernent pas seulement les beaux quartiers : le phénomène s'est étendu, au-delà de Paris *intra muros*, à l'ensemble de l'agglomération francilienne et aux grandes villes de notre pays.

Le texte que nous examinons est, à l'origine, celui de Martine Aurillac, ma collègue du 7<sup>e</sup> arrondissement au conseil de Paris. En comparaison avec le texte initial, la version que nous sommes amenés à examiner a été, vous le savez, monsieur le rapporteur, profondément modifiée.

Si nous soutenons tout à fait la démarche entreprise, je tiens toutefois à insister sur le fait que ce sont les abus que nous voulons sanctionner parce que nous savons que des opérations douteuses, voire scandaleuses, sont entreprises par des personnes peu scrupuleuses. Surtout, nous voulons protéger les locataires les plus faibles, soit pour des raisons économiques, soit pour des raisons de vie, personnes âgées ou handicapées.

Nous ne voulons pas remettre en cause le principe des ventes à la découpe et empêcher le marché immobilier de se réguler tout seul, mais les abus qu'engendre ce type de vente ne sont pas acceptables et notre objet est donc de rétablir l'égalité dans les relations entre bailleurs et locataires.

Le rapporteur nous propose aujourd'hui de modifier le texte pour respecter cet équilibre. Or, si nous le soutenons et approuvons notamment les amendements qu'il présente sur les sanctions ou sur le rétablissement du droit d'opposition des représentants des bailleurs et des locataires, nous avons cependant des doutes sur la possibilité de régler le vrai problème, à savoir les opérations de spéculation perpétrées par les intermédiaires, en particulier les marchands de biens.

Si les droits et les protections dont bénéficient les locataires – accord collectif, loi de 1975, etc. – ne suffisent plus, n'est-ce pas à d'autres niveaux qu'il faut trouver des solutions pour protéger les locataires abusés ?

Ne doit-on pas, par exemple, sans jeter l'opprobre sur cette profession, réfléchir aux conditions d'exercice de la profession de marchands de biens ?

**M. Jean-Pierre Sueur.** Absolument !

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Ne doit-on pas trouver les solutions pour combattre le fait, qui me paraît intolérable, que des logements non conventionnés mais financés par des prêts dits sociaux puissent un jour ou l'autre faire l'objet d'une vente à la découpe ?

**M. Jean-Pierre Sueur.** Et voilà !

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Est-il juste que des plus-values qui résultent de l'effort collectif ne profitent qu'à quelques particuliers ?

**M. Pierre Fauchon.** Bravo !

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Ne doit-on pas davantage axer notre politique du logement sur l'accès à la propriété ?

Ce sont autant de questions qu'il me semble important de traiter pour régler le phénomène. J'espère que le prochain projet de loi que vous nous présenterez, monsieur le ministre, sera l'occasion de revenir sur ces questions majeures et je compte sur vous pour engager le débat sur cette voie.

En tant qu'élu de Paris, je tenais à intervenir à cette tribune au nom de mon groupe. Certes, je ne veux pas focaliser le traitement du problème du logement sur Paris, car il y a urgence à traiter une crise qui est nationale ; le problème est cependant si prégnant en Ile-de-France que je n'aurais à aucun prix manqué ce rendez-vous.

Enfin, mes chers collègues, le groupe UC-UDF votera ce texte – de circonstance, comme de trop nombreux textes que nous votons ici – qui, je l'espère, n'aura pas trop d'effets pervers sur le fonctionnement du marché. La meilleure façon de lutter contre les abus de la découpe est de favoriser, comme le Gouvernement doit ou devrait le faire, la libération du foncier – je parle en particulier pour Paris – ainsi que la relance de la construction et de permettre au maximum de locataires de devenir propriétaires.

**M. Dominique Braye.** Très bien !

**M. Yves Pozzo di Borgo.** Ce sera le meilleur ferment de cohésion sociale. (*Bravo ! et applaudissements sur les travées de l'UC-UDF et de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, s'il fallait choisir un exemple, un domaine, un secteur d'activité pour montrer les limites, les déficiences, l'inefficience du libéralisme, ce devrait être le logement.

Si l'on pose que le droit au logement est un impératif, que la mixité sociale du logement est une nécessité pour éviter les ghettos, qu'une politique de qualité en matière de logements sociaux est nécessaire parce qu'il est digne que les logements sociaux soient des logements de qualité et parce que c'est le moyen d'éviter la ségrégation, il est facile d'établir, de montrer, de vérifier – on le constate d'ailleurs tous les jours – que la loi du marché, c'est-à-dire le jeu de l'offre et de la demande, ne permet pas une politique du logement non plus qu'une politique du logement social.

Il faut une politique volontariste et il faut – soyons précis – une politique volontariste de l'Etat, parce que – soyons clairs – l'addition des politiques mises en œuvre par les différentes collectivités locales ne produit spontanément le bien commun ni en matière de mixité sociale, ni en matière de respect du droit au logement et du droit au logement de qualité pour tous.

A cet égard, monsieur le ministre, une lourde responsabilité a été prise lors de l'examen de la loi Raffarin du 13 août 2004 sur la décentralisation. Je me souviens tout à fait de cette soirée au Sénat au cours de laquelle fut déposé un amendement, dont certains des auteurs sont aujourd'hui présents, qui avait pour objet de supprimer toute intervention de l'Etat en matière d'attribution de logement social ; M. Patrick Devedjian, qui était alors au Gouvernement et à qui nous avons demandé quelle était la position de celui-ci, n'avait rien dit.

**M. Dominique Braye.** C'est faux !

**M. Jean-Pierre Sueur.** On peut le vérifier, monsieur Braye, dans le *Journal officiel* : M. Devedjian n'a pas pris position contre votre amendement, et vous le savez d'autant mieux que vous en aviez été très satisfait !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Absolument !

**M. Dominique Braye.** Tout cela est faux sur le fond !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Supprimer les possibilités d'intervenir de la puissance publique, en l'espèce des préfets, est la position aujourd'hui inscrite dans la loi Raffarin de décentralisation.

**M. Dominique Braye.** Vous n'y connaissez rien !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Pour en avoir la preuve, il suffit de lire le journal *Le Monde*...

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* Cela ne prouve rien !

**M. Jean-Pierre Sueur.** ... paru cet après-midi : le Gouvernement vient de prendre des mesures afin que les préfets puissent imposer aux bailleurs sociaux certains locataires. C'est bien la preuve que le dispositif mis en place a ôté à la puissance publique les moyens qui doivent être les siens !

**M. Dominique Braye.** C'est faux !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** C'est ce que vous avez voté !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Les conventions avec les intercommunalités sont encouragées. Dans quel département prospèrent-elles particulièrement aujourd'hui ? Celui des Hauts-de-Seine, département de M. Nicolas Sarkozy...

**M. Dominique Braye.** Ça y est ! Vous n'y connaissez rien, et c'est pour cela que vous avez été remercié à Orléans !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Eh bien, tout cela procède de l'idée que le jeu du marché permettra que tout aille pour le mieux dans le meilleur des mondes en matière de logement social.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Les Hauts-de-Seine : le meilleur des mondes !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Nous sommes en désaccord total avec la politique qui découle de cette idée, et la vente à la découpe est finalement le paroxysme d'un système dans lequel, comme l'a dit à l'instant Mme Borvo Cohen-Seat, c'est le droit de spéculer qui est encouragé, reconnu, protégé et qui prospère au détriment du droit des locataires à, tout simplement, rester dans leur logement.

Dans ce contexte, les dispositions qui nous sont soumises dans le cadre de la proposition de loi de Mme Aurillac ne sont vraiment pas à la hauteur.

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* Cette proposition de loi a été votée par l'Assemblée nationale !

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est, en effet, devenu un texte adopté par l'Assemblée nationale, monsieur le président de la commission des lois, mais adopté après avoir été quelque peu revu à la baisse, alors que le prix de l'immobilier a augmenté de 86,4 % depuis 1998...

**M. Dominique Braye.** La faute à qui ?

**M. Jean-Pierre Sueur.** ... soit, monsieur Braye, une hausse de 67,1 % en euros constants, et alors que le prix des loyers a bien plus augmenté que l'inflation...

**M. Dominique Braye.** La faute à qui ?

**M. Jean-Pierre Sueur.** Pour l'année 2004 – la faute à qui ? – l'augmentation annuelle du prix des loyers a été de 4,8 %, monsieur Braye !

Dans ce contexte de flambée des prix, les locataires aux prises avec la vente à la découpe ne peuvent à l'évidence qu'être victimes d'un système qui les contraint ou à acheter, mais seuls peuvent le faire ceux qui ont de très importants revenus, ou à partir !

J'allais dire qu'au regard de cette situation le texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale est cosmétique, mais je ne veux pas porter atteinte à l'industrie cosmétique, qui est importante dans notre pays,...

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** En particulier dans votre région, il ne faut pas en dire de mal !

**M. Jean-Pierre Sueur.** ... ou qu'il est homéopathique, mais je ne veux pas porter atteinte aux spécialistes de cette discipline. Je dirai donc de ce texte qu'il est minimal, ultraminimal, et qu'il ne change en définitive pratiquement rien – il faut avoir le courage de le reconnaître – pour les locataires concernés.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Un cinquième d'entre eux seulement peuvent acheter !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Ou veulent acheter !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Nous proposons donc d'autres mesures, qui forment un ensemble cohérent, en voulant croire que, dans cette période où il existe quelques interrogations sur ce Sénat auquel nous sommes tous profondément attachés, quelques-unes de nos propositions pourront être adoptées à la faveur du débat. Je pense, par exemple, à l'obligation de renouvellement du bail pour les personnes en difficulté, du fait de leurs faibles revenus ou d'un handicap.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Cela existe déjà : c'est l'accord national !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Monsieur le président de la commission des lois, puisque cette obligation est inscrite dans l'accord national, inscrivons-la en plus dans la loi. Rien ne l'interdit !

**M. Dominique Braye.** C'est de la démagogie !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Nous proposons également l'instauration d'un délai de trois ans entre la mise en copropriété de l'immeuble et le congé pour vente.

**M. Dominique Braye.** Démagogie !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Allez sonner à la porte des locataires concernés, monsieur Braye, pour leur dire que ces trois années sont de la démagogie et voyez leurs réactions !

**M. Dominique Braye.** Vous êtes responsable de la situation et vous faites de la démagogie !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Les protections que nous souhaitons instituer n'empêchent ni d'acheter ni de mettre les biens en copropriété.

Nous proposons des incitations fiscales pour que les personnes qui acquièrent un logement vendu à la découpe et qui s'engagent à ne pas donner congé au locataire pendant six ans voient leur position non seulement reconnue mais encouragée.

Nous proposons d'instaurer un droit au bail de six ans pour le locataire qui occupe un logement possédé par une personne morale et qui est vendu à une personne physique.

Nous proposons un recours à la mairie : le tiers des locataires concernés pourraient s'adresser au maire...

**M. Dominique Braye.** N'importe quoi !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Non, monsieur Braye ! Peut-être cela vous fâche-t-il, mais nous considérons, nous, que ces locataires doivent avoir le droit de solliciter une enquête publique du maire de leur commune. S'il apparaît au terme de l'enquête publique que l'opération aura pour effet de supprimer des logements sociaux ou de diminuer leur part dans des proportions inacceptables, l'intérêt public devrait inciter le maire à refuser l'opération.

**M. Dominique Braye.** Vous mélangez tout !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Nous considérons en effet que le droit d'accéder à des logements sociaux relève de l'intérêt public et c'est cette conception qui sous-tend notre position s'agissant des délais, s'agissant de la nécessité de mettre en œuvre un audit contradictoire à la charge du bailleur, s'agissant de la décote, s'agissant de la réglementation de la profession de marchand de biens, mesures sur lesquelles M. Madec reviendra.

C'est aussi pourquoi nous estimons, comme M. Pozzo di Borgo, qu'un logement construit avec des fonds destinés au logement social ne doit pas pouvoir être revendu, comme il est possible de le faire aujourd'hui, à des fins purement et simplement spéculatives, au mépris du fait que les fonds apportés par la collectivité publique devaient financer une politique du logement social.

**M. Dominique Braye.** Il mélange tout, il n'y connaît rien, il parle !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Tout cela est clair. C'est une orientation totalement différente de celle qui est inscrite dans le texte adopté par l'Assemblée nationale. Pour nous, le logement, ce n'est pas seulement un marché. Il y va de la dignité de chaque famille, du respect des droits du locataire, qui doit prévaloir sur cette frénésie de spéculation financière. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. Dominique Braye.** Faites les choses et vous ne parlerez plus ainsi !

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Goujon.

**M. Philippe Goujon.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, j'ai bien entendu M. Sueur dénoncer tout de go la loi de l'offre et de la demande au sujet du logement.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Pas « dénoncer », dire son insuffisance !

**M. Philippe Goujon.** Mais de politique volontariste de l'Etat, nous n'en avons pas vu du temps des gouvernements que vous avez soutenus, monsieur Sueur, particulièrement en matière de vente à la découpe.

**M. Dominique Braye.** C'est pour cela qu'on en est là ! Reconnaissez-le !

**M. Philippe Goujon.** Et voilà ! Ce qu'il fallait démontrer !

Entre 70 et 80 %, les chiffres varient, mais ils sont, c'est vrai, considérables, telle est la hausse des prix de l'immobilier enregistrée dans notre pays depuis 1998. La multiplication des ventes par lots ou dites « à la découpe » n'est pas étrangère à cette flambée des prix, même si elle est évidemment loin d'en être la cause exclusive.

Et l'on sait bien que c'est à Paris, qui en concentre plus de la moitié, que ce phénomène a pris toute son ampleur, avec 6 378 transactions en 2004, soit 15 % des ventes d'appartements anciens.

J'observe aussi que si le marché immobilier du centre ville a dérapé, à Paris comme ailleurs, mais plus particulièrement dans la capitale, c'est d'abord du fait de la raréfaction de l'offre, due, au moins en partie, à la politique de la majorité municipale actuelle.

Les événements dramatiques survenus l'été dernier dans la capitale en sont la malheureuse illustration, jamais le nombre de mal-logés n'a été aussi important que depuis que M. Delanoë est maire de Paris. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Dominique Braye.** Eh oui !

**M. Christian Cambon.** Très bien !

**M. Philippe Goujon.** Celui-ci construit, en effet, moins de logements sociaux que ses prédécesseurs... (*M. Roger Madec s'exclame.*) Monsieur Madec, vous confondez les acquisitions et les constructions !

**M. Dominique Braye.** Absolument !

**M. Philippe Goujon.** Vous ne construisez plus ! On ne construit plus ni dans le social ni dans le privé !

**M. Dominique Braye.** Effectivement !

**M. Philippe Goujon.** D'ailleurs, je cite un chiffre : vous relogez chaque année en moyenne 1 000 familles de moins que sous la précédente mandature. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Dominique Braye.** Eh oui ! Il n'y a jamais eu aussi peu de constructions à Paris !

**M. Philippe Goujon.** Ce ralentissement des constructions a pour conséquence d'écartier les familles moyennes de la capitale, comme d'évincer bon nombre de Parisiens, souvent modestes, vers la banlieue. Ne resteront à terme que les plus aisés et les plus aidés, comme on le dit souvent !

Qui plus est, il faut que vous le sachiez, mes chers collègues, le maire de Paris contribue à alimenter la spéculation foncière par sa politique de préemption dans les arrondissements de l'ouest, à n'importe quel prix, signal très fort qu'ont bien compris les investisseurs institutionnels.

**M. Dominique Braye.** Très juste !

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est pour faire du logement social ! Dites-le !

**M. Philippe Goujon.** La vente par ces gros propriétaires fonciers de près de 10 000 logements à la ville de Paris est l'une des causes majeures de la hausse des prix de 35 % du foncier depuis 2001 et de 15 % des loyers. (*M. Roger Madec s'exclame.*) Je suis élu d'un arrondissement de l'ouest qui compte 15 000 logements sociaux et je n'ai donc de leçons à recevoir de personne !

Force est de reconnaître que la ville de Paris tire les bénéfices de cette spéculation considérable,...

**M. Jean-Pierre Sueur.** Reprocheriez-vous au maire de Paris de faire des logements sociaux ?

**M. Philippe Goujon.** ... spéculation largement entretenue par les fonds de pension étrangers, puisque le produit des droits de mutation a doublé depuis 2001. C'est une véritable pluie d'or qui s'est abattue sur la ville !

Le même phénomène a aussi gagné Lille ou Lyon, où les prix ne cessent de grimper. Dans la capitale des Gaules, c'est même la mairie, de gauche, me semble-t-il, qui a vendu, vous le savez fort bien, une dizaine d'immeubles à un fonds américain.

**M. David Assouline.** Et Marseille ?

**M. Philippe Goujon.** Le rendement de l'immobilier de bureaux est supérieur à 5 % tandis que celui de l'immobilier d'habitation est inférieur à 3 %, ce qui explique que l'arbitrage des investisseurs institutionnels se fait en faveur d'une vente du patrimoine locatif d'habitation.

Dans ces conditions, les craintes exprimées par les locataires sont plus que légitimes. (*M. Roger Madec s'exclame.*) Laissez-moi parler ! Il appartient au législateur de répondre à ces craintes. Tel est l'objet de la proposition de loi déposée par notre collègue Martine Aurillac, et dont nous débattons aujourd'hui.

Équilibré, ce texte vise à protéger les locataires tout en préservant les règles normales du marché de l'immobilier. Les deux raisons majeures qui expliquent les craintes des locataires sont, d'une part, le manque de moyens pour devenir propriétaires et, d'autre part, l'inflation constatée entre le prix de la vente en bloc d'immeubles et celui qui est pratiqué lors de la revente par appartements. Il s'ensuit que le coût d'acquisition est de plus de 17,2 % plus élevé que celui d'un appartement classique.

Dès lors, le problème principal des ventes par lots concerne les locataires qui reçoivent un congé pour vente et sont obligés de partir à l'échéance de leur bail sans l'avoir souhaité.

L'expérience montre que 30 à 35 % des locataires achètent leur appartement, ce qui signifie, *a contrario*, que la majorité est contrainte de partir.

C'est la raison pour laquelle, en instituant un droit de préemption du locataire au stade de la vente en bloc, c'est-à-dire en amont du processus de mise en copropriété préalable à une vente par lots, la présente proposition de loi, enrichie par son excellent rapporteur M. Laurent Béteille, mérite d'être largement approuvée, sous réserve de quelques observations.

Ainsi, le délai d'exercice de ce droit devrait être porté à quatre mois. De surcroît, il sera difficile, nous semble-t-il, de limiter son champ d'application à dix logements et plus. S'il est établi que 94,5 % des bailleurs personnes physiques possèdent un parc locatif inférieur à cinq logements, il me semble logique de considérer qu'au-delà de ce seuil, on rejoint la problématique des ventes à la découpe posée par les investisseurs institutionnels et les professionnels de l'immobilier, d'où la proposition de revenir au seuil de dix logements qui figurait à l'origine dans le texte de l'Assemblée nationale.

Nous approuvons, en revanche, sans réserve l'extension de l'exercice du droit de préemption au cas de cession des parts de la société civile immobilière détenant la propriété de

l'immeuble, tout comme nous approuvons l'idée d'imposer la communication au locataire des résultats d'un diagnostic technique, et au maire du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Cette dernière disposition pourrait d'ailleurs être utilement complétée par un allongement des délais au cours desquels les communes peuvent exercer leur droit de préemption au profit de la préservation d'un parc immobilier locatif harmonieux.

S'agissant de la place de la concertation en matière locative, il est satisfaisant de constater qu'elle est maintenue tout en remédiant aux situations de blocage qui pouvaient survenir jusqu'alors.

A cet égard, chacun se souvient qu'à la suite d'une vague de ventes « à la découpe » qui a déferlé sur Paris durant l'hiver 1997 un accord collectif relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation a été conclu le 9 juin 1998 en vue de garantir une meilleure protection des occupants. Le décret du 22 juillet 1999 a rendu cet accord obligatoire pour l'ensemble des logements des deuxième et troisième secteurs locatifs, secteur public et semi-public et institutionnel privé.

Faut-il rappeler que la majorité de l'époque, dont la naïveté a d'ailleurs été préjudiciable à notre pays dans d'autres domaines, expliquait ingénument que cet accord allait tout régler ? Il n'en a rien été : la gauche porte une lourde responsabilité dans la situation à laquelle ont été confrontés bon nombre de locataires au début des années 2000.

Heureusement, et cela mérite d'être salué, c'est le ministre du logement de l'époque, M. Daubresse, qui a demandé, au début de 2005, qu'une concertation soit menée afin de parvenir à un nouvel accord collectif garantissant une meilleure protection des locataires.

Par conséquent, il nous paraît justifié de conférer un droit d'opposition à la majorité de l'ensemble des organisations représentatives de bailleurs ou de locataires, et non plus à la majorité de l'un ou l'autre collège.

Enfin, il importe d'assurer l'efficacité des sanctions en cas de méconnaissance par le bailleur de ses obligations. C'est l'objet des amendements qui nous seront présentés par M. le rapporteur et que nous soutiendrons.

Alors que nous sommes confrontés à cette question plus que sensible des ventes par lots, il est également indispensable de mieux aider les locataires à acquérir leur logement, mais aussi de protéger certains d'entre eux en raison de leur âge ou de leur occupation très ancienne de leur appartement.

En effet, s'agissant de l'accession à la propriété, a été formulée l'idée d'instituer au profit du locataire une décote à l'achat. Parlons-en ! C'est un sujet important.

Nous le disons clairement, une telle option mérite sans doute d'être envisagée,...

**M. Jean-Pierre Sueur.** Très bien !

**M. Philippe Goujon.** ... mais avec une formulation progressive afin que l'ancienneté du locataire soit prise en compte et en posant les garde-fous nécessaires afin que le locataire acquéreur ne soit pas incité à revendre pour empocher la plus-value.

**M. Christian Cambon.** Très bien !

**M. Philippe Goujon.** Tel est le sens de l'amendement que nous présenterons avec le double souci d'inciter à l'achat et d'éviter la spéculation, ce qui est conforme à l'esprit de la présente proposition de loi.

Une autre incitation pourrait consister – et là, je me tourne vers le Gouvernement – en un allègement des droits de mutation, qui permettrait aux collectivités locales de disposer d'un levier puissant, tout en préservant le droit de propriété, et, vous le voyez, je ne me rallie pas aux propositions socialistes. Une telle disposition aurait assez peu d'importance pour certaines collectivités. Je parle sous le contrôle de mes collègues élus parisiens : dans la capitale, en effet, le produit des droits de mutation a doublé depuis 2001. Par conséquent, un allègement des droits de mutation pourrait sans doute être envisagé. J'en fais la demande au Gouvernement.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, c'est la première fois que le Parlement légifère sur les « ventes à la découpe », et c'est l'UMP qui en est l'initiatrice, et non la gauche, laquelle a beaucoup parlé mais a très peu agi en ce domaine.

**M. Dominique Braye.** Absolument !

**M. Christian Cambon.** Très bien !

**M. Philippe Goujon.** C'est notre gouvernement qui a soutenu cette initiative parlementaire, alors que, il faut le rappeler en toute modestie et très calmement, le gouvernement Jospin n'a jamais empêché une flambée des découpes avec une politique du logement reléguée au rang des simples incantations.

**M. Roger Madec.** Oh !

**M. Philippe Goujon.** Ajoutons qu'aujourd'hui, en matière de locatif privé, les objectifs très ambitieux du plan de cohésion sociale présenté par vous, monsieur le ministre, sont en passe d'être réalisés et vont changer radicalement la situation en matière de logement dans notre pays, notamment pour les plus démunis.

Aussi, le groupe UMP votera ce texte qui donne toute son ampleur à une véritable politique du logement, celle qu'ensemble nous mettons en œuvre au profit du plus grand nombre de nos concitoyens.

Le « droit au logement », c'est nous, mes chers collègues de la majorité sénatoriale, qui le faisons appliquer. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF)*

**M. Dominique Braye.** Bravo !

**M. le président.** La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'examen de la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble à la découpe s'inscrit dans un contexte de crise.

Alimentée par un manque criant de logements locatifs, par des transactions spéculatives et par l'ampleur des ventes d'immeubles par lots, la situation catastrophique des locataires des grandes agglomérations appelle des mesures concrètes, efficaces et à effet immédiat.

Le contenu du texte examiné aujourd'hui par le Sénat sera jugé à l'aune des attentes des locataires trop souvent victimes des ventes à la découpe et laissés à eux-mêmes face à une alternative qui n'en est pas une : racheter dans l'urgence un

logement à un prix inaccessible pour beaucoup d'entre eux ou abandonner celui-ci dans l'espoir d'en retrouver un autre mais avec d'énormes difficultés.

Conscients de la gravité des enjeux et de la nécessité d'agir rapidement, les députés socialistes avaient saisi l'opportunité d'une niche parlementaire pour permettre l'examen, dès le début du mois de mai, d'une proposition de loi visant à renforcer les protections des locataires victimes de ventes à la découpe. Ce texte, qui comprenait vingt articles, contenait des mesures courageuses apportant une réponse globale au problème.

Pris de vitesse, le Gouvernement et les députés de la majorité avaient alors décidé de rejeter cette proposition de loi en interrompant les débats avant même l'examen des articles, faisant ainsi preuve d'une certaine irresponsabilité. Un mois et demi plus tard, les députés UMP, sous la signature de Mme Aurillac, soumettaient un texte comprenant deux articles en guise de réponse à la vague de ventes à la découpe et au déferlement médiatique qui l'accompagnait.

Aujourd'hui, ce texte vient en discussion au Sénat. Pour notre part, nous défendrons, par voie d'amendements, les mesures contenues dans la proposition de loi que mes collègues du groupe socialiste et moi-même avions déposée. Je regrette d'ailleurs que vous n'ayez pas prévu d'examiner ensemble les deux textes.

Nous aurons donc l'opportunité de défendre nos propositions et vous devrez prendre position sur des mesures que les locataires victimes de la vente à la découpe appellent de leurs vœux.

Toutefois, je souhaiterais, au préalable, rappeler la situation du marché de l'immobilier dans les grandes agglomérations françaises et, en particulier, dans l'agglomération parisienne.

Comme chacun le sait, la situation est extrêmement préoccupante : les loyers flambent, les prix de l'immobilier explosent, les terrains constructibles se raréfient et sont de plus en plus difficiles à acquérir pour les collectivités territoriales qui souhaitent construire des logements sociaux.

Les inégalités dans l'accès au logement renforcent les inégalités sociales. Rien qu'à Paris, l'on dénombre plus de 100 000 demandeurs de logements sociaux, tandis que le prix des loyers a augmenté dans la région d'Île-de-France de près de 70 % depuis 1998.

Dans ce contexte, le phénomène des ventes à la découpe est perçu, à juste titre, de manière insupportable par des locataires évincés de leur appartement et abandonnés sur un marché locatif saturé.

Le mouvement des ventes à la découpe est, certes, encouragé par la hausse rapide et régulière des prix de l'immobilier, mais il alimente à son tour, il convient de le souligner, les phénomènes spéculatifs.

Il est également entretenu par la déprime boursière qui a succédé au krach boursier de 2000-2001, les investisseurs intervenant désormais sur le marché du logement à la recherche de rendements moins risqués.

Dès lors, les immeubles sont achetés non plus pour leur valeur locative mais pour leur valeur patrimoniale. L'immobilier devient un actif, au même titre qu'un actif boursier, et fait l'objet de transactions purement spéculatives au mépris des locataires habitants les lieux, pour certains depuis des décennies.

Si l'on considère que les investisseurs institutionnels représentent un tiers des ventes à la découpe et que, en 2002, près de 10 % du parc privé parisien étaient détenus par des sociétés d'assurances, on est en droit de s'inquiéter de cette financiarisation de l'immobilier.

C'est donc avec raison que les locataires des grandes agglomérations sont inquiets. Les ventes à la découpe sont entrées depuis 2002 dans un cycle ascendant, pour atteindre en 2004 le seuil de 15 % des transactions immobilières.

La conjonction de ce regain de vente par lots et de la flambée des prix de l'immobilier place les locataires « découpés » dans une situation extrêmement préoccupante. On observe, en effet, que les deux tiers des familles victimes de ce phénomène n'ont pas les moyens de racheter leur appartement. Ainsi, lorsqu'un investisseur vend par lots 3 600 logements en même temps, comme l'a fait récemment le fonds de pension américain Westbrook, ce sont des milliers de locataires qu'il faut reloger dans l'urgence sur un marché locatif déjà saturé.

En réaction à ces mises à la porte collectives, les locataires, avec raison, s'organisent, créent des associations de défense, tirent toutes les sonnettes d'alarme à leur disposition et développent des attitudes de résistance.

Dans un contexte différent, la situation ne serait peut-être pas aussi grave. Mais la difficulté pour ces locataires de retrouver un logement appelle de notre part des réponses concrètes et urgentes.

Cela est d'autant plus vrai qu'à la multiplication des situations individuelles difficiles s'ajoute un enjeu politique évident : les ventes à la découpe ont pour effet immédiat de repousser les populations moins aisées des centres-villes.

Les ventes par lots sont d'autant plus condamnables qu'elles frappent le parc locatif des investisseurs institutionnels, souvent considéré comme un parc quasi social. En effet, leur patrimoine ayant été construit soit avec la participation des employeurs, soit avec des financements publics, ils offrent des loyers relativement inférieurs à ceux qui prévalent dans le quartier considéré. Cette vente a donc pour conséquence d'écarter de certains quartiers entiers des grandes villes des populations qui favorisaient la mixité sociale.

Ce phénomène porte un nom : la « gentryfication » de Paris et des grandes agglomérations. C'est ainsi que les classes sociales favorisées s'installent dans les anciens quartiers populaires et rejettent les couches les moins aisées de la population vers des quartiers toujours plus périphériques. Finalement, comme je viens de le dire, c'est la mixité sociale qui en pâtit.

Ce mal de notre société est bien connu. Nous savons que l'homogénéité sociale conduit à la ségrégation, en tirant vers le haut les plus aisés et toujours vers le bas les plus défavorisés.

Au nom de la justice sociale et de l'égalité des chances, il est de notre devoir de freiner tout mécanisme conduisant à la ségrégation et à la reproduction des inégalités. Les ventes à la découpe font partie de ce phénomène et c'est pourquoi nous devons tous ensemble les combattre énergiquement.

Pour enrayer ce mouvement de fond, la seule stratégie possible est le renforcement des droits des locataires et la régulation par la loi des opérations de vente à la découpe. En matière de logement, nous ne pouvons plus laisser agir librement les forces du marché.

Contrairement au texte qui nous est soumis, et qui offre comme seule réponse l'accession à la propriété sans proposer de réelle solution à la grande majorité des locataires n'ayant pas les moyens de racheter leur logement, l'objectif du groupe socialiste est d'offrir au plus grand nombre d'entre eux la possibilité de rester dans leur appartement, en intervenant fortement sur le marché locatif.

En matière de logement, chers collègues de la majorité sénatoriale, il existe de grandes différences entre nous ! En effet, cette proposition de loi ne contient que des mesures « homéopathiques », oscillant entre la nécessité de répondre à une attente très forte et le respect tabou du laisser-faire des mécanismes de marché.

Contrastant avec cette approche minimaliste, le dispositif que nous proposons se décline en trois volets cohérents.

Le premier volet concerne le maintien des locataires dans leur logement, le deuxième l'accession à la propriété, et le troisième l'encadrement de la profession de marchand de biens.

J'aborderai tout d'abord l'incitation. Afin d'encourager une personne physique propriétaire à maintenir son locataire dans le logement, celle-ci devrait avoir la possibilité de bénéficier d'une incitation fiscale à condition de s'engager à ne pas donner de congé pour vente au locataire pour une période de six ans.

S'agissant de l'obligation, ensuite, nous souhaitons que soient renforcées les obligations de renouvellement de contrat de bail pour les locataires dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond des logements intermédiaires.

Nous souhaitons également donner plus de temps au locataire. De cette façon, tout locataire victime d'une vente à la découpe devrait bénéficier d'un délai de trois ans avant la délivrance du congé pour vente. Nous demandons que soit garanti le maintien d'un bail de six ans, une fois l'appartement acquis par une personne physique.

Enfin, nous proposons l'interdiction de transmettre le congé pour vente déclenché par le vendeur au profit de l'acheteur. Mais aussi et surtout, nous voulons que le maire puisse, à la demande des locataires et dans certaines conditions, suspendre purement et simplement une procédure de vente d'immeuble à la découpe. Cette mesure préventive pourrait intervenir à la suite d'une enquête publique, demandée par un tiers des locataires et prouvant qu'il existe une pénurie de logements locatifs dans la commune.

La suspension de la mise en copropriété perdurerait ainsi jusqu'à ce qu'un nombre suffisant de logements de l'immeuble soit maintenu en statut locatif.

Ce dispositif de protection du locataire est accompagné d'un encadrement visant à renforcer l'application immédiate et effective du dispositif.

Ainsi, les dispositions en faveur du locataire qui n'auront pas été appliquées entraîneraient l'annulation du congé pour vente et ces dispositions devraient concerner toutes les procédures de mise en vente par lots en cours de réalisation.

Ces mesures en faveur de la défense du locataire font preuve d'un volontarisme politique fort qui contraste avec le simple allongement des délais que proposent les auteurs du texte qui nous est soumis aujourd'hui. Grâce à la possibilité de suspendre les ventes à la découpe, nous donnons

enfin aux élus locaux les outils permettant de répondre au désarroi des locataires frappés par ce drame et de freiner l'homogénéisation rampante des quartiers.

Cela étant dit, la défense des locataires passe également par l'accession à la propriété.

**M. Jean-Jacques Hyest**, *président de la commission des lois*. Ah !

**M. Roger Madec**. Même si celle-ci ne constitue qu'un élément limité de réponse, il nous appartient de l'encourager,...

**M. Dominique Braye**. Très bien !

**M. Roger Madec**. ... sans pour autant en faire notre unique cheval de bataille parlementaire, comme semblent vouloir le faire nombre de membres de notre assemblée.

C'est la raison pour laquelle le deuxième volet de nos propositions vise, notamment, à faire bénéficier le locataire souhaitant racheter son logement d'une décote de 10 % minimum, décote qui progresserait de 2 % par année d'ancienneté dans le logement jusqu'à atteindre 30 %. Cette mesure simple et concrète serait un coup de pouce important pour tous les locataires qui ont la possibilité de racheter leur logement. J'ajoute que je partage, bien entendu, l'avis de mon collègue Philippe Goujon selon lequel il conviendra de prévoir une clause afin d'encadrer le dispositif et d'éviter une revente rapide avec plus-value.

Enfin, le troisième volet de nos propositions – et il s'agit, là aussi, d'une innovation majeure – vise à réglementer la profession des marchands de biens afin de ralentir les tendances spéculatives. A l'heure actuelle, cette profession mal réglementée incite de nombreuses personnes à se prétendre marchands de biens pour réaliser des opérations spéculatives, notamment dans le cadre de la vente à la découpe.

La définition juridique de l'activité de marchand de biens doit être accompagnée d'une véritable déontologie professionnelle permettant de moraliser et de rationaliser les activités de cette profession. La création de ce statut juridique est également accompagnée d'incitations fiscales visant à décourager ces acteurs d'effectuer des opérations de ventes à la découpe. Enfin, les marchands de biens ne pourraient procéder à des ventes par lots que six ans après l'acquisition du logement.

Nos propositions forment donc un tout. Elles agissent sur l'ensemble des leviers, c'est-à-dire à la fois sur les acteurs et sur les victimes des ventes à la découpe, limitant les marges de manœuvre spéculatives pour les uns et renforçant les droits des autres, recourant à des incitations fiscales, imposant des obligations légales et offrant un droit d'intervention efficace en dernier recours aux élus locaux.

La mise en œuvre du dispositif que nous proposons apporterait un coup de frein aux phénomènes spéculatifs de la vente à la découpe. Mesdames, messieurs de la majorité sénatoriale, ce sont des milliers de locataires victimes de ce phénomène de vente à la découpe, vivant dans l'angoisse, qui guettent votre vote sur ces amendements.

En conclusion, arrêtons de nous référer à des bilans. En effet, on peut faire dire aux chiffres ce que l'on veut. Nous sommes réunis aujourd'hui pour essayer de protéger des milliers de Français qui, bien souvent, vivaient correctement et qui, du jour au lendemain, connaissent l'anxiété car ils savent très bien qu'ils n'auront pas beaucoup de solutions

pour trouver un autre logement. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste. – M. Dominique Braye applaudit également.*)

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la vente par lots d'un immeuble, sous le régime de la copropriété, est ancienne, puisqu'elle était déjà pratiquée avant-guerre. Elle a connu un fort développement, concentré surtout dans les grandes villes et particulièrement à Paris, à partir des années cinquante.

Elle a permis à de très nombreux compatriotes de devenir propriétaires de leur lieu de vie. Elle a beaucoup contribué à l'amélioration des conditions de confort des immeubles, les nouveaux propriétaires se lançant généralement dans des opérations d'amélioration et de modernisation de leur logement, participant ainsi au développement de l'activité des entreprises du bâtiment, notamment celles de second œuvre.

De 1990 à 2004, les ventes sous le régime de la copropriété représentaient, en moyenne annuelle, 14 % des transactions sur les appartements anciens à Paris et en proche banlieue, avec une pointe à 18,30 % en 1997 et un seuil à 9,40 % en 1992.

En 2003 et 2004, ce pourcentage devenait légèrement supérieur à cette moyenne annuelle en culminant à près de 16 % en 2003 et 15 % en 2004, après avoir fortement chuté en 2000, 2001 et 2002, selon les chiffres avancés par M. le rapporteur.

Ces deux dernières années ont donc connu une progression significative des ventes en copropriété, mais, pour ma part, je n'y ai pas vu de bouleversement si ce n'est un retour à un « étiage » légèrement supérieur à la moyenne des ventes constatées en treize ans.

Et pourtant, à lire la presse, à écouter la radio, à regarder la télévision, le citoyen non averti pouvait considérer que Paris – car Paris seulement semblait intéresser les médias – était soumis à un dépeçage systématique, injuste et outrancier par des groupes immobiliers à capitaux étrangers, ce qui, bien évidemment, constitue une faute impardonnable.

J'avais pourtant retenu de ma pratique notariale que la plupart des locataires que j'avais vu accéder à la propriété de leur appartement avaient plutôt tendance à s'en féliciter.

Je savais, par ailleurs, comme vous mes chers collègues, que la loi avait édifié des barrières de protection en faveur des locataires, protégés par le droit de préférence – que la loi dénomme, selon moi à tort, droit de préemption – instauré par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Je savais aussi que le locataire âgé de plus de soixante-dix ans et disposant de ressources inférieures ou égales à une fois et demie le montant annuel du SMIC ne pouvait être délogé sans un relogement correspondant à ses possibilités, à ses besoins, et ce dans un périmètre géographique défini.

Je savais également que les locataires acquéreurs de leurs appartements bénéficiaient généralement, dans le cadre de leur négociation, d'une décote importante sur le prix du marché.

Je n'ignorais pas non plus, bien sûr, que la mise en vente de leur appartement pouvait créer, pour certains d'entre eux, dont les ressources ne permettaient pas l'acquisition,

et qui ne bénéficiaient pas du système de protection que je viens d'évoquer, un problème insurmontable et douloureux. Je pense surtout ici aux retraités de moins de soixante-dix ans – donc non protégés – et dont les ressources ne permettent pas l'achat du logement où ils ont passé une grande partie de leur vie, voire leur vie entière.

Aussi les dispositifs de l'accord collectif propriétaires et locataires du 9 juin 1998, rendus obligatoires, je le souligne, par le décret du 22 juillet 1999, ont-ils apporté, et c'est heureux, des réponses sérieuses à ces situations et leur application a fortement contribué à atténuer les effets socialement inacceptables du congé pour vente, notamment en permettant au locataire en place de proposer au bailleur, comme acquéreur, par substitution dans ses droits, son conjoint, un ascendant, un descendant, voire son compagnon du moment, puisqu'une année de compagnonnage est suffisante pour bénéficier de cette disposition.

Cet accord renforce très fortement par ailleurs la protection des locataires en situation de faiblesse à cause de leur âge, de leurs ressources ou de leur santé physique ou même psychologique.

Au cours des auditions auxquelles j'ai procédé en 2004 pour mon rapport, au nom de la commission des affaires économiques, sur la situation du logement locatif privé, j'ai constaté en outre que l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier s'accordaient à reconnaître que la loi de 1989 avait institué un équilibre apprécié entre les bailleurs et les locataires, équilibre renforcé en faveur de ces derniers grâce aux dispositifs que je viens d'évoquer. Bref, la situation des locataires confrontés à un congé pour vente n'apparaissait pas catastrophique, dans l'ensemble, même si, bien entendu, certains d'entre eux se trouvaient confrontés à des situations difficiles et dignes d'intérêt.

J'ai donc été surpris de voir l'Assemblée nationale se saisir d'une proposition de loi tendant à renforcer les droits des locataires confrontés à la vente de l'appartement qu'ils occupent.

Il est vrai que les médias avaient abondamment relaté le courroux d'une actrice célèbre et de quelques personnalités influentes, dont les appartements faisaient partie de très beaux immeubles, situés notamment dans des quartiers que je connais un peu. Pour ne citer que les 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris, il s'agissait d'immeubles entiers ou de groupes d'immeubles situés notamment square du Roule, rue Alphonse-de-Neuville, rue Murillo, près du parc Monceau, rue Théodore-de-Banville. Bien sûr, je n'oublie pas les immeubles de moindre qualité et les locataires qui les occupent dans d'autres arrondissements.

J'aurais compris, et admis, que l'on s'efforce de chercher des solutions encore plus protectrices que celles qui existent déjà pour des locataires qui se trouvent en situation de fragilité, la nécessité sociale d'un texte pouvant justifier certains sacrifices à l'égard des grands principes et des droits fondamentaux.

Je comprends moins, vraiment, alors que nous protestons tous contre l'avalanche des textes et les difficultés d'application qu'elle suscite, que nous soyons amenés à voter des lois que je ne peux m'empêcher de qualifier de circonstancielles ou, du moins, qui relèvent d'une conjoncture émotionnelle.

Cette proposition de loi écorne en effet encore un peu plus le droit de propriété,...

**M. David Assouline.** Le capital !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** ... qui inclut le droit de disposer librement de ses biens. Il était déjà très atteint en matière agricole, voilà qu'il le sera aussi en matière d'immobilier urbain, ce qui est, bien sûr, une manière – une mauvaise manière – de rétablir l'équilibre entre la ville et la campagne !

Notre excellent rapporteur, sentant que la ligne jaune n'était pas loin d'être franchie, a estimé, à juste titre, nécessaire d'évoquer la jurisprudence du Conseil constitutionnel sur le caractère de gravité nécessaire pour apprécier si l'atteinte au droit de propriété est caractérisée.

Mais le texte qui nous est soumis a bien d'autres défauts. Il introduit une complication nouvelle dans l'application du droit. Pour en juger je vous conseille, mes chers collègues, de consulter le tableau figurant à la page 41 du rapport de M. Béteille (*L'orateur montre le document*), qui retrace le cheminement d'une vente immobilière soumise à un ou plusieurs droits de préemption. Je vois déjà venir l'inflation des contentieux que le cumul des dispositifs contraignants, anciens et nouveaux, va générer.

Ces nouvelles contraintes contribuent à la rupture de l'équilibre que l'on met généralement au crédit de la loi de 1989. Elles auront surtout le défaut d'aggraver le déficit locatif en matière d'appartements familiaux dans les grandes agglomérations, car cette loi, qui protège une partie des locataires seulement, risque de se retourner contre le plus grand nombre.

En effet, nous nous accordons tous à considérer qu'il y a un manque évident d'appartements à louer dans les principales villes, même si le terme de crise n'est pas applicable à la totalité du territoire.

Cette situation a conduit tout naturellement à une augmentation sensible des loyers lors de leur renouvellement et à une flambée des prix d'acquisition, un grand nombre de locataires ayant mis à profit la baisse des taux et le prêt à taux zéro pour changer de statut et devenir propriétaires.

Parallèlement, les propriétaires institutionnels quittaient le marché locatif depuis plusieurs années déjà. J'avais observé et décrit ce phénomène dans mon rapport précité, et nos collègues Dominique Braye et Thierry Repentin, qui viennent de présenter leur rapport intitulé « Foncier, logement : sortir de la crise » préconisent également diverses mesures de nature à redonner confiance aux bailleurs privés.

A cet égard, les dispositifs prévus par le texte soumis à notre examen me semblent adresser un message négatif aux propriétaires, institutionnels aussi bien qu'individuels, qui vont les interpréter, à juste titre me semble-t-il, comme une nouvelle atteinte au principe de liberté de circulation des biens, comme un formalisme supplémentaire, comme une limitation certaine du droit de disposer librement de ses biens, qui est consubstantiel au droit de propriété.

Pourtant, nous avons bien besoin de ces investisseurs institutionnels ou individuels. La chaîne du logement fait intervenir de multiples acteurs : elle a besoin de tous ses investisseurs traditionnels, qu'ils soient publics ou privés ; elle doit pouvoir loger les jeunes couples comme les plus âgés, les plus pauvres comme ceux qui appartiennent aux classes moyennes.

En ce qui concerne les plus pauvres, le mouvement HLM, redynamisé par le plan de cohésion sociale, doit s'investir totalement.

S'agissant des classes moyennes, il est nécessaire que le parc locatif qui était mis à leur disposition par les investisseurs institutionnels soit reconstitué. Gardons-nous donc de toute mesure qui aurait pour conséquence de les tenir éloignés du marché de l'habitat.

Le fait d'accabler les propriétaires, qu'ils soient ou non institutionnels d'ailleurs, de réglementations de plus en plus contraignantes et de rendre de plus en plus difficile la gestion de leur patrimoine constitue le meilleur moyen de les écarter de l'investissement locatif et d'appauvrir l'offre de logements intermédiaires, notamment familiaux, dont les dispositifs Robien n'ont pas réussi à accroître suffisamment le nombre, les promoteurs ayant surtout privilégié les petites surfaces.

Le mouvement de retrait du marché des propriétaires institutionnels étant par ailleurs irréversible, l'offre continuera à diminuer, les loyers à augmenter et les candidats à la location à chercher longuement l'appartement qui correspond à leurs vœux.

Ainsi, en décourageant un investissement immobilier locatif déjà peu rentable, en le saturant de signaux négatifs, tel le texte que nous examinons ou certaines dispositions du projet de loi de finances que nous examinerons prochainement, nous ne contribuons pas à l'amélioration de l'offre, et ce sont finalement les candidats à la location qui en souffriront.

Si elle introduit de nouvelles contraintes, un nouveau formalisme, cette proposition de loi sera-t-elle du moins efficace ?

Elle a le mérite d'accorder des délais aux locataires concernés. Mais, au bout du compte, il ne s'agit que des délais. Et je m'interroge encore sur la pertinence juridique de l'obligation faite au propriétaire de proposer à chaque locataire le droit d'acquérir l'immeuble dans sa totalité.

Aussi, à titre personnel, et malgré l'excellent travail de notre rapporteur qui a notamment fait preuve de beaucoup de sagesse dans l'examen des propositions de loi d'origine sénatoriale déposées sur le même sujet, j'attendrai la fin de nos débats pour me déterminer, tout en sachant que les améliorations techniques que recevra vraisemblablement ce texte, qui en a besoin, ne rachèteront pas les innombrables défauts que je lui trouve et sur lesquels j'ai souhaité attirer l'attention. (*Applaudissements sur plusieurs travées de l'UMP. – M. Yves Pozzo di Borgo applaudit également.*)

**M. le président.** La parole est à M. David Assouline.

**M. David Assouline.** Monsieur le président, monsieur le ministre, chers collègues, ma philosophie est radicalement opposée à celle de l'orateur précédent.

**M. Dominique Braye.** Effectivement et c'est heureux !

**M. David Assouline.** Le Gouvernement aurait dû choisir la sienne, et ne pas s'en tenir à cet entre-deux qui ne satisfait ni les uns ni les autres.

Faut-il une fois encore rappeler qu'en 2004 plus de 6 300 logements, soit 15 % des appartements anciens, ont été vendus à la découpe à Paris ? Est-il de nouveau nécessaire de constater que, si le phénomène des ventes par lots n'est pas une innovation sur le marché de l'immobilier, il a, depuis quelques années, changé de nature ?

Aujourd'hui, les investisseurs immobiliers sont soumis à une très forte pression de leurs actionnaires, qui exigent, comme dans les autres secteurs économiques, un retour sur investissement élevé et rapide. D'où des arbitrages perma-

nents sur la composition des patrimoines et des décisions brutales de vente d'immeubles en bloc à des intermédiaires, qui revendront ensuite au détail.

Le Gouvernement, apparemment surpris par l'ampleur des protestations de locataires « vendus » avec leurs immeubles, a décidé de légiférer, en reprenant une proposition de loi émanant de la majorité, après avoir refusé de donner suite aux initiatives des parlementaires socialistes et communistes formulées dès le printemps dernier.

Le texte que nous examinons, un peu précipitamment, comme les autres textes qui nous sont soumis d'ailleurs, n'est bien sûr pas à la hauteur des enjeux.

Avant de se réfugier derrière le respect des grands principes, certains parlementaires de la majorité devraient se souvenir que le libre jeu du marché n'explique pas à lui seul le phénomène. La spéculation immobilière a été fortement encouragée par un amendement fiscal, suggéré à notre collègue Philippe Marini par la Fédération des sociétés immobilières et foncières, qui a remplacé l'impôt sur les bénéfices imposables de 34 % par une simple taxe de 16,5 % sur les plus-values latentes.

Comment ce gouvernement et cette majorité peuvent-ils s'avouer pratiquement désemparés face au marché, alors qu'ils ne laissent passer aucune occasion d'ôter à la puissance publique les armes qui permettent à celle-ci de réguler l'économie ?

**M. Jean-Jacques Hyst**, *président de la commission des lois*. Cela ne date pas d'hier, monsieur Assouline !

**M. David Assouline**. Un exemple des résultats de cette politique, car il s'agit bien d'une politique patiemment et méthodiquement poursuivie, peut être cité : au début de l'année 2005, le fonds d'investissement américain Westbrook a mis en vente des appartements à un prix moyen de 6 780 euros le mètre carré, alors qu'il les avait achetés à des propriétaires institutionnels français en mai 2003 au prix de 3 890 euros le mètre carré.

Dans ce contexte, comment de locataires concernés et leurs associations, dans les quartiers parisiens des Ternes, du Roule, des Arquebusiers, de la rue de Montreuil ou du boulevard de Charonne, regroupés dans le « comité d'organisation du Collectif des associations de locataires « découpés » », pourraient-ils se contenter d'une proposition de loi qui n'apporte aucune nouvelle protection réelle ?

Ainsi, aucun dispositif ne protège les locataires n'ayant pas la capacité d'acheter leur logement. Plus grave, la suppression de l'exercice du droit de préemption pendant les trois années qui suivent la première vente en bloc, sur la base du prix de celle-ci, prive la puissance publique d'un instrument efficace de lutte contre les dérives spéculatives constatées dans les opérations de ventes à la découpe.

Je n'irai pas plus loin : le Gouvernement, en refusant notamment l'interdiction des congés-vente motivés par la spéculation, interdiction que réclament les associations de locataires, marque bien son refus de conférer une portée effective au droit au logement.

Le scandale des ventes à la découpe aura au moins eu le mérite de mettre en lumière l'un des aspects de la crise du logement la plus grave depuis la fin de la dernière guerre, qui touche maintenant les classes moyennes, peu à peu exclues de centres-villes menacés à terme de « muséification ».

Pourtant, quelques mesures concrètes constitueraient déjà de grandes avancées.

Le maire de Paris a ainsi demandé au Premier ministre de faire adopter quatre nouvelles dispositions législatives : la délivrance par la mairie d'une autorisation administrative pour les mises en copropriété d'immeubles d'habitation ; la prolongation de tous les baux en cours pour douze années au moins dans les immeubles mis en copropriété ; un moratoire pour les opérations en cours annulant les congés et instaurant un bail d'au moins douze ans pour les locataires ; la fin de l'exonération des droits de mutation sur les opérations de vente par lots hautement spéculatives.

De manière plus large, il est temps que le législateur institue un véritable service public du logement, doté d'outils spécifiques, notamment la promotion d'établissements publics fonciers, la taxation des plus-values excessives sur les ventes de terrains, la gestion en amont des expulsions et le travail sur le parc existant. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat applaudit également.*)

**M. le président**. La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard**. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, sur les travées de la droite comme sur celles de la gauche, chacun reconnaît qu'il y a une grave crise du logement dans notre pays. Or, dans une situation de crise, de pénurie, les cyniques, les gens sans scrupules s'organisent pour tirer le maximum de profit.

Je citerai deux exemples.

D'abord, s'agissant de la résidence Arquebusiers dans le 3<sup>e</sup> arrondissement de Paris, achetée par Westbrook en juillet 2003 au prix de 3 680 euros le mètre carré, elle est aujourd'hui revendue à la découpe au prix de 6 780 euros le mètre carré.

Ensuite, l'immeuble du 14 rue Froissard, dans le 3<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a été acheté par la SARL Marignan en octobre 2003 au prix de 2 400 euros le mètre carré ; cet immeuble est revendu en octobre 2005 au prix de 5 100 euros le mètre carré.

Y a-t-il une raison objective à un doublement des prix en deux ans ? Y a-t-il eu des installations nouvelles ? Des travaux de réfection ? Pas du tout. Une seule et unique raison l'explique : l'avidité des marchands de biens !

Il est alors proposé aux locataires d'acheter à un prix exorbitant ou de partir. Il s'agit du congé-vente. Quelles sont les conséquences de cette pratique ? Tout d'abord, une augmentation générale des loyers dans les grandes villes, de 11 % par an. Les salaires suivent-ils cette inflation, monsieur le ministre ? Vous savez bien que non. Par conséquent, le montant du loyer obère davantage le pouvoir d'achat, déjà fortement malmené.

Cette pratique remet en cause la mixité sociale, puisqu'un tiers seulement des locataires peuvent acquérir leur appartement au prix proposé, moyennant un grand sacrifice d'ailleurs. Les deux tiers des locataires, soit la grande majorité, doivent donc changer de voisinage, de quartier, parfois même de ville. C'est un changement radical de mode de vie : un logement, ce n'est pas simplement un toit, c'est aussi un environnement, des amitiés, des habitudes, une façon de vivre.

Enfin, cette pratique aboutit à une diminution du nombre de logements disponibles, puisque certains appartements deviennent des résidences secondaires ou des bureaux.

En définitive, la vente à la découpe, née de la crise du logement, amplifie ce phénomène.

Certains, le plus souvent à droite d'ailleurs, affirment qu'il ne faut pas s'opposer au marché, même à ses excès, au nom du respect du droit de propriété.

Nous pourrions discuter longuement, et nous le ferons, du droit de propriété par rapport au droit fondamental du logement. Pour autant, dans ce texte, il s'agit non pas du droit de propriété, mais du droit de spéculer. Il ne s'agit pas de stigmatiser le particulier propriétaire d'un immeuble qui, après avoir loué pendant des années les différents appartements, revend le tout pour des raisons personnelles. Il s'agit de dénoncer les sociétés qui achètent des immeubles, les « découpent » en trois ans et les revendent au double du prix d'achat. Elles réalisent donc un bénéfice égal à leur mise de départ, ce qui est indigne.

En tant que politiques, nous devons refuser la spéculation et le congé-vente, et soutenir, par notre action législative, les locataires expulsés par ces pratiques, je le répète, véritablement indignes.

Pour refuser le congé-vente, nous proposons d'étendre la durée du délai de préavis d'expulsion aux repreneurs successifs. En effet, les spéculateurs ont trouvé une astuce pour contourner la loi : ils vendent à la découpe à des sociétés écran qui, ensuite, peuvent expulser les locataires plus rapidement.

En outre, nous voulons soumettre le droit de diviser, c'est-à-dire de vendre par lots, à l'autorisation du maire de la ville concernée.

En conclusion, mes chers collègues, les spéculateurs profitent de la crise du logement, de la même façon que les repreneurs d'entreprise rachetaient naguère les usines à des prix dérisoires pour les vendre par morceaux en engrangeant des profits « monstres ».

Aujourd'hui, comme hier, de tels spéculateurs n'apportent aucune plus-value, aucune richesse à la collectivité. Au contraire, ils amplifient la crise du logement, comme ils amplifiaient la crise de l'emploi.

Mes chers collègues, je vous invite donc à voter les amendements tendant à interdire le congé-vente. Certes, nous pourrions discuter longuement du droit de propriétaire par rapport au droit du locataire. Malgré tout, dans le cadre de cette proposition de loi, il n'y a pas de discussion possible sur la légitimité ou non de la vente à la découpe : il nous faut choisir clairement, concrètement, et sans hésitation le droit au logement contre le droit de spéculer. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, vous êtes saisis de la proposition de loi présentée par Mme Aurillac et un certain nombre de ses collègues, adoptée par l'Assemblée nationale le 16 juin dernier et qui a déjà subi d'importantes transformations.

Permettez-moi d'abord de souligner la très grande qualité du rapport de M. Béteille, sur le plan de la compréhension, de la technique juridique et de l'équilibre nécessaire d'un texte de loi.

A l'instar de quasiment tous les autres orateurs, monsieur Desessard, vous venez vous-même, à l'instant, d'identifier le problème comme un « enfant » de la crise du logement. Je dirai plutôt que c'est un enfant « des » crises du logement ou de la crise « des » logements.

La spéculation est toujours l'enfant de la rareté. Il est, dans notre pays, de grands équilibres à respecter. En matière de logement, l'équilibre représente un besoin de production qui se situe entre 400 000 et 450 000 constructions par an. Au sein de cette production, généralement assez bien répartie sur le territoire national, le besoin de logements conventionnés, pour lesquels des aides sont versées afin d'assurer un habitat de bonne qualité à l'ensemble de nos compatriotes, est environ de 80 000.

La France a respecté ce niveau de production pendant vingt-cinq ans, grâce aux outils d'État, aux dispositifs publics, à la création des ZAC, les zones d'aménagement concertées, aux capacités et aux savoir-faire en matière d'aménagements, publics et privés.

Puis notre pays s'est « endormi ». Certes, les lois de décentralisation, dite « lois Defferre », ont été votées. Personne ne remet en cause la légitimité de leurs fondements, en tout cas pas le Gouvernement. Cela étant, à l'époque, les responsables de la mise en œuvre des dispositifs prévus n'ont pas intégré le problème des logements. Pour être plus précis, ils ont considéré, à juste titre d'ailleurs, que la France sortait d'une crise du logement et qu'il n'était donc pas nécessaire de mettre en place des dispositifs particuliers dans le cadre de la décentralisation.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il y a eu la loi Quilliot !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Puisque vous le souhaitez, monsieur Sueur, je serai tout à fait précis : en réalité, nous avons cassé la machine à produire du foncier, puis du logement, et les gouvernements que vous avez soutenus sont tout de même en première ligne sur ce point.

D'une production de 500 000 logements il y a vingt-cinq ans, nous sommes tombés à un niveau historique de 260 000 logements aujourd'hui, dont 40 000 logements sociaux, soit la moitié de la production habituelle.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'engager de polémique sur un tel sujet.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il y a eu plusieurs gouvernements.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Quoi qu'il en soit, monsieur Sueur, cette avalanche de chiffres n'exonère personne. Je vous invite donc à un peu d'humilité et de pudeur, pour essayer, ensemble, de trouver des solutions équilibrées, afin d'atteindre les objectifs visés.

Premièrement, il faut faire en sorte que nos quartiers retrouvent un habitat et un environnement de qualité. C'est l'objectif du programme national de rénovation urbaine.

Deuxièmement, il s'agit de mettre en place un programme de reconquête des logements vacants dans notre pays. C'est ce qui est fait actuellement par l'ANAH, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Troisièmement, il convient de relancer la mise à disposition de foncier dans notre pays. Une décision vient d'être prise en ce sens : elle autorise l'octroi de prêts d'une durée de cinquante ans par la Caisse des dépôts et consignations, afin de permettre l'acquisition de réserves foncières au bénéfice soit des sociétés anonymes et des offices d'HLM, soit de n'importe quelle collectivité territoriale qui souhaiterait disposer de réserves foncières pour les mettre à la disposition du logement et de l'habitat.

Tels sont les actions mises en œuvre en matière de logement social. Il faut absolument réduire l'écart constaté, qui est, je tiens à le dire, scandaleux. En effet, voilà quelques années, il était moins cher de se financer sur le marché

privé, pour une acquisition privée, que sur le marché social, pour du logement social. C'était la réalité : l'écart se révélait très important, près d'un point ! Par des décisions successives sur les taux de commission, dont la dernière a été prise récemment, cet écart a été réduit, voire annulé.

Mesdames, messieurs les sénateurs, la réalité du problème, ce sont les logements d'Etat ou les logements sous tutelle d'Etat. J'ai ressorti les différents rapports publiés depuis vingt-trois ans. Or, 90 % du contenu du rapport Figeat figurait déjà dans le rapport Besson et dans celui du Conseil général des ponts et chaussées !

Sur tous ces sujets, mesdames, messieurs les sénateurs, sur lesquels nous avons récemment pris un certain nombre de mesures, vous savez bien qu'il y a une responsabilité collective, qui est tout à fait cruciale. A cet égard, j'ai obtenu un arbitrage qui permettra de proposer, dans les quartiers en rénovation urbaine, une TVA à 5,5 % pour l'accession sociale à la propriété.

En définitive, la politique du logement s'apparente à une chaîne aux acteurs multiples. De ce point de vue, je vous encourage à vous inspirer des rapports publiés sur le sujet. Je citerai notamment le récent rapport d'information sénatorial Braye et Repentin sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement. Dans ce domaine, nous devons tous prendre du recul et de la hauteur.

En ce qui concerne 2005, ce sera, je l'espère, une deuxième année historique en termes de production de logements, notamment de logements sociaux.

Pour la production globale de logements, il devrait y avoir près de 400 000 mises en chantier. En matière de logement social, je ne connais pas exactement le nombre final auquel nous allons parvenir, la production devrait être de 72 000 à 77 000 logements.

Par ailleurs, nous avons cessé de « faire nos fins de mois » avec le 1 %, improprement appelé, madame Borvo, « 1 % patronal ». Celui-ci est en effet géré par les partenaires sociaux, dans leur pluralité et leur diversité. Dois-je rappeler que nous avons mis un terme à cette pratique désastreuse, par laquelle l'Etat profitait de ce 1 % pour financer son budget ? Cela représentait 200 millions, 300 millions, voire 400 000 millions d'euros par an. Au final, les sommes ponctionnées sur le 1 % correspondant à peu près au montant versé par l'Etat pour l'aide à la pierre, il s'agissait d'un jeu à somme nulle.

S'agissant du problème du logement à court terme, la détente de la spéculation vient de l'augmentation de l'offre. Je suis très heureux de rappeler, il y a huit mois environ, la signature de la convention entre l'Etat et la ville de Paris, pour favoriser la construction de logements et la lutte contre l'habitat insalubre indigne. L'Etat met ainsi à la disposition de la ville de Paris 560 millions d'euros pour une telle politique du logement, ce qui est d'ailleurs normal.

Au demeurant, en matière de logement, il faut privilégier un partenariat absolu entre tous les acteurs, car personne ne gagnera à agir contre les autres. Il y a les partenaires sociaux pour le financement du logement social, l'Etat et les collecteurs du livret A. L'Etat a également, par vocation, un rôle d'impulsion. Il y a aussi, sur le terrain, les départements, les régions, les collectivités, les sociétés anonymes ainsi que les offices d'HLM et l'ensemble des opérateurs. Par conséquent, il ne sert à rien de dénoncer les actions des uns ou des autres.

Finalement, mesdames, messieurs les sénateurs, le texte, d'origine parlementaire qui vous est soumis aujourd'hui doit être appréhendé dans sa globalité. Il permet l'extension d'un accord collectif qui, lui-même, est très amélioré par rapport à l'ancien accord collectif de 1998 (*M. le président de la commission des lois et M. le rapporteur acquiescent*) et va plus loin encore, non seulement en son état actuel, mais également grâce aux amendements que vous présenteront la commission et le Gouvernement.

En résumé, il est simplement question de tarir la spéculation, qui est inacceptable. La meilleure façon de le faire, qui est le fondement même de ce texte, c'est de permettre d'acheter l'individuel au prix d'achat de l'ensemble. En effet, finalement, la spéculation, c'est le différentiel : cela revient à acheter au prix du menu et à revendre au prix de la carte. Désormais, grâce à la présente proposition de loi, il sera possible d'acheter le plat au prix du menu, ce qui tarit de fait et objectivement la spéculation.

Par ailleurs, si la proposition de M. Dominique Braye est acceptée, la nécessaire clarification au titre de la préemption sera clairement affirmée. De plus, le Gouvernement n'est pas hostile à ce que l'idée de M. Goujon en matière de droits de mutation soit reprise.

**M. Jean Desessard.** Ce n'est pas lui qui encaisse !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Il proposera un amendement dans ce sens, pour que les communes et les départements, selon le principe de libre administration et uniquement dans le cadre des logements occupés, acceptent de baisser considérablement leurs droits de mutation, afin de garantir le maintien des locataires dans leurs logements.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Et la compensation financière de l'Etat ?

**M. Jean Desessard.** C'est le conseiller, pas le payeur !

**Un sénateur de l'UMP.** On va voir ce que fera Paris !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** La ville de Paris, qui a une vocation offensive en matière de logement social, ne pourra que trouver des avantages à disposer de cette capacité à gérer au mieux ses ressources. C'est une faculté qui est offerte par le Gouvernement ; ce n'est pas une obligation.

Enfin, je relève les précieuses améliorations proposées par la commission sur les conditions d'information et de nullité. De fait, le Gouvernement préfère l'annulation pure et simple de l'opération et l'attribution de dommages et intérêts à l'intéressé en cas de violation d'un accord obligatoire aux amendes civiles qui s'imputent sur les recettes de l'Etat et dépendent de la décision du juge. Celui-ci doit avoir l'obligation d'annuler l'opération de congé-vente.

Les précisions complémentaires envisagées relatives au diagnostic technique, aux transmissions obligatoires du règlement de copropriété, à l'information préalable du conseil municipal, au délai de six ans qui commence à courir à compter de la délivrance et non du compromis, sont autant d'améliorations apportées à la proposition de loi. Elles répondent toutes à notre souci de trouver une solution sans adresser de signaux globalement négatifs.

Finalement, la collectivité locale va disposer de tous les moyens d'intervention possibles : du droit de préemption à la modulation des droits de mutation.

Le locataire, lui, va bénéficier de l'extension de l'accord collectif du 16 mars 2005, qui, je le rappelle, oblige à proposer un relogement au locataire ne se portant pas

acquéreur de son logement et justifiant d'un revenu inférieur au plafond du PLI, c'est-à-dire à peu près 80 % de la population française.

Bref, mesdames, messieurs les sénateurs, le texte qui sortira de votre assemblée, prenant en compte l'accord collectif du 16 mars 2005, assorti des éléments complémentaires adoptés à l'Assemblée nationale, des amendements du Sénat et des amendements gouvernementaux devrait, je crois, former un tout cohérent de nature à apporter une solution raisonnable et équilibrée au problème que nous examinons aujourd'hui. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?

La discussion générale est close.

7

#### NOMINATION DE MEMBRES D'ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES

**M. le président.** Je rappelle que les commissions des lois, des affaires économiques et des affaires culturelles ont proposé des candidatures pour neuf organismes extraparlamentaires.

La présidence n'a reçu aucune opposition dans le délai d'une heure prévu par l'article 9 du règlement.

En conséquence, ces candidatures sont ratifiées et je proclame :

– M. Philippe Goujon membre de la Commission nationale de contrôle des centres et locaux de rétention administrative et des zones d'attente ;

– M. Georges Gruillot membre titulaire et M. François Gerbaud membre suppléant du Conseil national des transports ;

– M. Charles Revet membre du Conseil supérieur de l'Établissement national des invalides de la marine ;

– M. Dominique Braye membre du Conseil national de l'habitat ;

– M. Marcel Deneux membre titulaire et M. Gérard Le Cam membre suppléant du conseil d'orientation de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique en France métropolitaine et dans les départements et territoires d'outre-mer ;

– M. Georges Gruillot membre du conseil d'administration du Fonds pour le développement de l'intermodalité dans les transports ;

– Mme Annie David membre de l'Observatoire national de la sécurité des établissements scolaires et d'enseignement supérieur ;

– M. Philippe Nachbar membre du conseil d'administration de la Société nationale de programme France 2 ;

– M. Pierre Laffitte membre du conseil d'administration de la Société nationale de programme La Cinquième.

8

#### DROIT DE PRÉEMPTION ET PROTECTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE

##### Suite de la discussion et adoption d'une proposition de loi

**M. le président.** Nous reprenons la discussion de la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.

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

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.* Monsieur le président, le Gouvernement ayant déposé un amendement important que la commission n'a pas pu examiner, je demande une brève suspension de séance pour que la commission puisse étudier cet amendement et les sous-amendements qui y sont liés.

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

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix-sept heures cinq, est reprise à dix-sept heures vingt-cinq, sous la présidence de Mme Michèle André.)*

#### PRÉSIDENCE DE Mme MICHÈLE ANDRÉ vice-présidente

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

Nous en sommes parvenus à la discussion des articles.

##### Articles additionnels avant l'article 1<sup>er</sup>

**Mme la présidente.** L'amendement n° 8 rectifié, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

A. – I. – L'article L. 54 du code du domaine de l'Etat est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque cette aliénation prévoit la transformation des immeubles en ensembles de logements, cette opération peut être réalisée à titre gratuit, dès lors que le programme de logements est essentiellement constitué de logements sociaux. »

II. – L'article L. 66-2 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 66-2. – L'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale, ou à leur cessation à titre gratuit, lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. »

B. – Les droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Notre pays compte plus de trois millions de personnes qui peuvent être considérées comme très mal logées comparées aux huit millions de personnes qui sont mal logées.

Une telle situation n'est pas sans rappeler la grande crise du logement des années cinquante. Des solutions radicales s'imposent donc – c'est d'ailleurs ce que vous avez affirmé, monsieur le ministre. Reste, ensuite, à discuter sur l'efficacité desdites solutions grâce auxquelles pourra se développer une offre de logements accessibles aux demandeurs. Le problème est bien là : en effet, si l'offre est déjà insuffisante, elle est en outre inaccessible pour la plupart des demandeurs.

Par cet amendement, nous proposons que l'Etat montre l'exemple en matière de politique du logement : au moment où l'on réfléchit de plus en plus à une dynamisation du patrimoine immobilier de l'Etat et des établissements publics, il importe de faciliter les opérations de construction de logements sociaux prenant appui sur la reconversion de ce patrimoine.

Ainsi, dans la capitale, soumise de plein fouet aux opérations de vente à la découpe menées par certains investisseurs – on sait lesquels –, il serait bienvenu que certains bâtiments publics désaffectés, par exemple, deviennent des immeubles locatifs sociaux plutôt que de rester la source de plus-values immobilières.

Il est probable d'ailleurs que les mêmes fonds réalisant les ventes à la découpe soient sur les rangs pour acheter des immeubles publics désaffectés et les transformer en sources futures de nouveaux bénéfices immobiliers.

Nous souhaitons donc freiner cette dynamique d'exclusion par renchérissement continu de l'offre en faisant des immeubles publics désaffectés la base d'une reconquête par le logement social des quartiers livrés à la spéculation.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille,** *rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.* La commission est défavorable à cet amendement, considérant qu'à l'occasion de l'examen de cette proposition de loi il faut s'en tenir aux problèmes de la vente à la découpe.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo,** *ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.* Il est défavorable pour deux raisons. La première est celle qu'a avancée M. le rapporteur, à savoir qu'il convient de ne pas s'écarter de l'objet de cette proposition de loi ; la seconde, plus fondamentale, est que la loi de programmation pour la cohésion sociale permet déjà, madame Borvo...

**M. Jean-Jacques Hyest,** *président de la commission des lois.* Oui !

**M. Jean-Louis Borloo,** *ministre.* ... la cession à un prix inférieur au prix fixé par les domaines et la dissociation entre la mise à disposition du terrain et la fixation du prix, ce qui va permettre de débloquer près de 20 000 logements sociaux dans les trois ans.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 8 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 10, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après le chapitre VI du titre I<sup>er</sup> du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un chapitre additionnel intitulé « Permis de diviser ».

II. – Après l'article L. 616 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article additionnel ainsi rédigé :

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

L'amendement n° 17 rectifié, présenté par Mme Blandin, M. Desessard, Mmes Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 616 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés un chapitre et un article additionnels ainsi rédigés :

« Chapitre... « Permis de diviser

« Article L. ... – Toute division d'immeuble à usage d'habitation d'au moins cinq logements est soumise à une autorisation préalable, dénommée permis de diviser. Ce permis de diviser ne sera délivré qu'après examen de la conformité technique, actuelle ou prévisible, de l'immeuble et des lots divisés, avec des normes minimales d'habitabilité. Dans les zones à marché tendu, ce permis de diviser ne sera délivré qu'en tenant compte des engagements souscrits dans un dossier locatif, permettant de garantir la pérennité de situation locative des locataires ou occupants habitant l'immeuble, et de maintenir la fonction locative existante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour présenter l'amendement n° 10.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Nous l'avons déjà indiqué, la vente à la découpe constitue à nos yeux une atteinte grave aux droits des locataires, et nous considérons que c'est en réalité un véritable détournement de la loi de 1989.

On constate que les dispositifs existants de protection des locataires, notamment l'accord de 1998 étendu par décret, de fait, ne protègent en rien les locataires des agissements des marchands de biens, véritables professionnels du harcèlement, de l'éviction et de la vente forcée.

Et, je le répète, que l'on ne vienne pas nous objecter que nous voulons porter atteinte au droit de propriété ! C'est du droit de spéculer qu'il s'agit ici, et qui plus est, comme l'ont souligné avec moi plusieurs sénateurs, du droit de spéculer abusivement.

M. Desessard a montré à propos de la rue des Arquebusiers, dans le troisième arrondissement de Paris, comment en deux ans le prix avait doublé au profit du fonds d'investissement américain Westbrook : dans ce cas précis, ce sont 150 logements qui sont concernés. Lorsqu'on évoque le droit de propriété, on pense au droit de propriété de chacun ; mais ces fonds de pension achètent 150 logements d'un coup, pour les revendre. Je précise tout de suite que, rue des Arquebusiers, les locataires sont très mobilisés et que, pour l'instant, Westbrook n'est pas parvenu à ses fins. Quand est en jeu une plus-value de l'ordre de 90 % en deux ans sur 150 logements, on est loin du droit de propriété !

En conséquence, nous proposons de donner aux municipalités la possibilité de maintenir la vocation locative des logements et de s'opposer le cas échéant à la vente par lots, en fonction du quartier et du parc locatif.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** La commission n'est pas favorable à la création d'une nouvelle autorisation administrative portant sur la division d'un immeuble.

Des dispositions existent déjà qui prennent en compte la sécurité et la salubrité des logements. Pour le reste, il nous semble utile – et, nous inspirant d'ailleurs du rapport de la commission présidée par notre collègue M. Braye, nous le proposerons tout à l'heure – que le maire soit informé du projet de division de l'immeuble, de cette mise en copropriété, sans toutefois qu'elle fasse l'objet d'une autorisation administrative, dont les critères de délivrance nous paraissent d'un maniement très malaisé : la « mixité sociale » est une notion qui, jusqu'à présent, n'a pas fait l'objet d'analyses jurisprudentielles qui permettraient de l'utiliser ; de même, le « marché tendu » me semble relever de l'arbitraire.

Par conséquent, l'information du maire et le droit de préemption donné à la commune constituent des mesures suffisantes qui répondent à la nécessité que la commune soit à même d'intervenir.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean Desessard, pour présenter l'amendement n° 17 rectifié.

**M. Jean Desessard.** Je suis heureux de m'exprimer après M. le rapporteur, car ses propos étaient fabuleux !

Sommes-nous maintenant des notaires, des huissiers, ou bien restons-nous des politiques ? Il ne faut pas introduire de mesure administrative supplémentaire, dites-vous. Mais les mesures administratives ne sont que les instruments d'une politique !

Tout le début de notre discussion l'a démontré, la politique que nous voulons, c'est la fin de la spéculation indigne. En refusant toute formalité administrative, que faites-vous, en réalité ? Rien du tout, puisque vous laissez subsister les ventes à la découpe ! Dans vos meetings, dans vos circonscriptions, vous irez proclamer que vous êtes contre la vente à la découpe, alors que, ici, vous vous opposez à toute mesure administrative au motif que cela risquerait de bloquer le processus.

Quel est l'objet des deux amendements que nous examinons ? Instaurer un permis de diviser, c'est-à-dire autoriser ou non la spéculation. Or, qui donne cette autorisation ? Le maire. Voilà qui est directement politique ! Prendre des

décisions courageuses pour interdire la spéculation, c'est le rôle du politique, c'est le rôle du maire, c'est le rôle des sénateurs et des sénatrices. Sinon, sous le prétexte d'éviter des complications administratives, nous laisserons faire. C'est comme pour la directive Bolkestein : on déplore, on s'indigne, on clame qu'il ne faut surtout pas continuer sur cette voie-là parce que c'est indigne, mais, à Bruxelles, l'UMP vote gaiement la directive.

C'est une impuissance politique que vous nous révélez, monsieur le rapporteur : sous couvert de la nécessité de ne pas introduire de complication administrative, vous avouez que, politiquement, vous ne faites rien.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission des lois.** Monsieur Desessard, je suis désolé de devoir vous rappeler que le respect d'un certain nombre de règles de droit n'est pas secondaire.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Tout à fait !

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission des lois.** La formulation de propositions totalement aléatoires laissant le champ libre à la fantaisie de quelques-uns ne me paraît pas aller dans le sens d'une bonne application de la règle de droit.

Le maire dispose d'un outil bien plus efficace, dès lors qu'il est informé : c'est le droit de préemption, qu'il peut déléguer, je le rappelle, à un office ou à un organisme de logement social.

Ne me dites donc pas, mon cher collègue, que le maire, même s'il a la volonté d'agir, ne dispose pas des outils nécessaires ! Quant à lui demander ou à lui permettre de refuser la vente à la découpe dès lors qu'existe une tension sur les prix ! Ce phénomène frappe l'ensemble de la région Ile-de-France...

**M. Jean Desessard.** Eh bien, il intervient partout !

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission des lois.** Comment définit-on la tension sur les prix ? (*M. Jean Desessard s'exclame.*) Etes-vous maire, mon cher collègue ?

**M. Dominique Braye.** Bien sûr que non !

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission des lois.** Cela ne m'étonne pas !

Quoi qu'il en soit, avancer des arguments comme les vôtres pour demander que l'on puisse faire n'importe quoi et n'importe comment...

**M. Jean Desessard.** Ce n'est pas moi qui fais n'importe quoi, ce sont les spéculateurs !

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission des lois.** C'est vous qui proposez des solutions qui ne sont pas les bonnes !

Vous me permettrez de rappeler qu'il appartient à notre Haute Assemblée de conserver des règles de droit fixes pour éviter le règne de la fantaisie totale. Il est aussi de notre devoir de trouver des outils adaptés pour lutter contre certains phénomènes, mais cela ne peut pas consister dans des solutions totalement aléatoires. J'entends déjà les discussions sur la mixité sociale : combien, dans quelles proportions, etc. On constate d'ailleurs que de telles politiques ne suffisent pas toujours à résoudre les problèmes.

La meilleure solution a été indiquée par le ministre : il faut augmenter l'offre, et un certain nombre de phénomènes que nous connaissons, hélas !, diminueront, puis disparaîtront.

N'oubliez jamais que, si les problèmes de Paris sont réels, les franges les plus fragiles de la population vont de plus en plus en grande couronne, ce qui pose d'autres problèmes, notamment de transport. Nous devons donc veiller aussi à ce que certaines grandes collectivités, tout en tenant de grands discours sur le sujet, ne se déchargent pas sur les autres de toutes les difficultés qu'elles rencontrent. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*)

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** C'était la politique de Chirac !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Il faut considérer l'ensemble de la situation.

Nous disposerons de trois outils.

D'abord, l'extension de l'accord, c'est-à-dire l'obligation de reloger dans le secteur et aux conditions antérieures les personnes dont les ressources sont inférieures au plafond pris en compte pour le prêt locatif intermédiaire, le PLI, et celles qui, âgées de plus de soixante-dix ans, ne sont pas soumises à l'impôt de solidarité sur la fortune concerne l'essentiel de la population.

Ensuite, un amendement sénatorial va venir en discussion dans lequel est clairement affiché l'outil de transformation sociale que constitue le droit de préemption. Il clarifiera une fois pour toutes la situation juridique dans ce domaine et fournira à la collectivité un véritable outil d'aménagement social du territoire.

Enfin, la possibilité offerte à un certain nombre de personnes d'acquérir leur logement au prix de la vente en bloc représente véritablement une capacité d'accession à la propriété complémentaire.

L'ensemble de ces outils nous semble permettre de régler fondamentalement la situation. Si tel n'était pas le cas, et si nous devions nous rendre compte que nous nous serions trompés, il n'est pas interdit de revenir devant votre assemblée.

Des règles du jeu parfaitement claires sont préférables à des règles aléatoires, et c'est pour cette raison que nous ne sommes pas favorables à ces amendements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Dominique Braye, pour explication de vote sur l'amendement n° 10.

**M. Dominique Braye.** Sans revenir sur les excellents propos du rapporteur, du président de la commission des lois et du ministre, je puis vous rassurer, monsieur Desessard : nous avons eu le même souci que vous, à savoir la protection des locataires.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Bien sûr, en clarifiant le droit de préemption !

**M. Dominique Braye.** Nous pouvons le faire de deux façons différentes.

On peut, comme vous le proposez, instituer un permis de diviser, ce qui implique une instruction préalable pour toutes les opérations, quelles qu'elles soient. Vous n'êtes pas maire, vous ne connaissez pas le coût, en termes de personnels, de services dont le rôle serait de mener des instructions, qui, dans le cas présent, ne seraient pas toujours justifiées !

Nous proposons donc que le maire soit informé et, le cas échéant, puisse préempter...

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ce n'est pas la même chose !

**M. Dominique Braye.** ... pour que la vente aux locataires puisse s'effectuer, précisément, au prix antérieur à la spéculation.

Nous sommes d'accord avec votre analyse sur les spéculateurs, nous sommes d'accord sur le fait qu'il faut éviter ce phénomène, mais nous souhaitons que le maire prenne toutes ses responsabilités et que l'initiative lui revienne. Car c'est bien cela, la légitimité conférée par l'élection : le maire peut, comme vous le demandiez, mener une politique du logement.

Je voudrais ajouter que nous sommes en train de nous focaliser sur le seul problème des locataires. Mais n'oublions pas que, pour qu'il y ait des locataires, il faut des bailleurs, et des bailleurs privés !

Actuellement, et c'est pour moi un souci croissant, tous les bailleurs privés se désengagent des investissements fonciers puisque, manifestement, ils n'y trouvent plus leur intérêt. Or, par vos discours, par vos amendements, vous êtes en train d'institutionnaliser une pénurie de logements privés, alors que ceux-ci représentent la plus grande partie des logements. Etant comme lui un élu de la grande couronne – et Mantes-la-Jolie n'est pas réputée comme étant une zone particulièrement favorisée –, je reprendrai les propos de M. Hyst : les plus désemparés, les plus modestes de nos concitoyens ne sont même plus logés dans le secteur social, ils sont dans ce que j'appellerai du « logement social de fait », qui est du logement privé.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Tout à fait !

**M. Dominique Braye.** Alors, de grâce, mon cher collègue, il ne faut pas, sous prétexte de faire preuve de bonnes intentions, mettre ces personnes, qui sont déjà dans une extrême précarité, dans une précarité plus grande encore : l'étape suivante, c'est la rue ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Monsieur le président de la commission des lois, vous affirmez que, n'étant pas maire, je ne peux pas prendre la parole.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Ce n'est pas ce que j'ai dit !

**M. Jean Desessard.** Dès lors, n'étant pas agriculteur, je n'interviendrai pas sur l'agriculture, n'étant pas marin, je ne prendrai pas position sur la pêche... A l'inverse, dans 95 % des cas, je pourrais vous rétorquer que vous n'êtes pas un professionnel et que vous ne pouvez donc pas savoir. Ce genre d'arguments n'est pas recevable.

Par ailleurs, comme vous le soulignez, le droit de préemption existe déjà, dépend de services municipaux déjà existants, et l'examen des dossiers demande déjà du temps. Le coût de l'instruction des permis de diviser est donc un argument d'autant moins pertinent que, si les deux procédures coexistent, elles peuvent faire l'objet d'une seule et même visite à l'issue de laquelle il est décidé soit de délivrer un permis de diviser, soit de préempter.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Quand on voit l'ampleur des opérations !

**M. Jean Desessard.** Il nous a été reproché de vouloir faire n'importe quoi. Mais quelle est la réalité, aujourd'hui ? Qui fait n'importe quoi ? Ce sont tout de même les spéculateurs, qui mettent des gens dehors pour pouvoir revendre au double du prix d'achat !

**M. Dominique Braye.** C'est bien pour cela que nous sommes ici !

**M. Jean Desessard.** Alors, dotons-nous de tous les outils ! Pourquoi nous limiterions-nous ? Avec la procédure du permis de diviser, le maire qui souhaitera conserver un parc locatif privé pourra interdire la vente à la découpe, pourra interdire à des sociétés américaines, ou françaises, d'ailleurs, de faire un bénéfice de 100 % en deux ans sans rien apporter. C'est de la simple avidité financière !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Voilà !

**M. Jean Desessard.** Un maire doit tout de même avoir le droit de refuser de telles pratiques spéculatives ! Le permis de diviser lui en donnait la possibilité, vous l'en privez.

Nous en rediscuterons dans un an ou un an et demi, comme sans doute de bien d'autres points ! Et vous aurez d'ici là constaté que la loi telle que vous voulez l'adopter ne permettra pas de lutter contre la spéculation financière.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Mais ils ne veulent pas lutter contre la spéculation financière !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 10.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 17 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 9, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je crains que cet amendement ne soit considéré comme hors sujet.

**M. Dominique Braye.** Si vous le dites, c'est sûrement vrai !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Il suffit ! Je ne m'adressais pas à vous !

Nous connaissons une situation de crise aiguë en matière de logement. On peut en faire porter la responsabilité aux uns ou aux autres, mais les faits sont là ! La pénurie aboutit à des situations scandaleuses, elle alimente la spéculation, mais elle est issue de certaines décisions politiques et d'une certaine gestion du logement.

Ainsi, dans la capitale, à quelques rues d'écart, on trouve des logements sociaux dont le bailleur n'assure pas correctement l'entretien, des logements privés concernés par une opération de vente à la découpe, des logements insalubres loués à prix d'or par des marchands de sommeil et des logements de bon standing sans occupants, parce qu'ils sont vendus ou loués à des tarifs exorbitants.

Ce profond dérèglement du secteur du logement appelle des solutions, au moins temporaires, mais de nature significative.

Il est temps que l'existence d'un parc locatif vide de toute occupation cesse d'encourager plus encore une spéculation foncière et immobilière hors de propos avec la situation actuelle et avec les bénéfices que peuvent attendre les uns et les autres de leurs investissements.

Tel est le sens de cet amendement qui vise à autoriser un recours élargi au droit de réquisition en l'utilisant de manière judicieuse et efficace.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Je n'ai pas l'impression que cet amendement apporte un bouleversement considérable. Il tend, en fait, à imposer la consultation du maire par le préfet du département en cas de réquisition de logements vacants, y compris dans les départements issus de l'ancien département de la Seine.

La commission a considéré que cette disposition dépassait largement l'objet de la présente proposition de loi et elle a émis un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement s'en rapporte à la sagesse de la Haute Assemblée.

En effet, comme l'a dit M. le rapporteur, il s'agit non pas d'un bouleversement, mais d'une précision qui n'est pas dans l'épure du texte ; elle pourrait trouver sa place dans un prochain texte. Par conséquent, sur le fond, le Gouvernement n'y est pas *a priori* défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 9.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 18 rectifié, présenté par Mme Blandin, M. Desessard, Mmes Boumediene-Thierry et Voynet, est ainsi libellé :

Avant l'article 1<sup>er</sup>, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

« Le premier alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Aucun congé pour vente ne peut être donné dans les six ans consécutifs à l'achat en bloc d'un immeuble indivis d'au moins cinq logements, ou sa mise en copropriété. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement vise à interdire l'usage du congé pour vente pendant un délai de six ans après la vente en bloc ou la mise en copropriété d'un immeuble d'au moins cinq logements.

C'est un moyen de protection des locataires « découpés » et le seul moyen réel de lutter contre la spéculation immobilière. Ce dispositif tend à conserver dans les villes un parc privé locatif abordable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** M Desessard a eu un remord, car dans l'amendement d'origine la disposition proposée s'appliquait aux immeubles d'au moins dix logements, contre cinq logements dans le nouveau dispositif. Nous en reparlerons sans doute tout à l'heure, car les choses ne semblent pas si simples que cela.

L'amendement vise à interdire l'usage du congé pour vente pendant un délai de six ans après la vente en bloc ou la mise en copropriété d'un immeuble d'au moins cinq logements. Il s'agit, qu'on le veuille ou non, d'une atteinte au droit de propriété, dont on peut se demander si elle n'est pas inconstitutionnelle.

Au demeurant, nous considérons que le dispositif proposé dans l'amendement n° 1 rectifié permet déjà d'assurer le maintien en place des locataires pendant six ans à compter de la vente en bloc.

Dans ces conditions, la commission émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet également un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 18 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 1<sup>er</sup>

L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements qui ne comporte pas un engagement exprès de l'acquéreur à maintenir chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi à la date de la délivrance du bien sous statut locatif pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois, ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. Aux fins de l'exercice du droit de préemption, le bailleur établit et transmet à chacun des locataires ou occupants de bonne foi un projet de règlement de copropriété, qui réglera les rapports entre tous les copropriétaires si, le cas échéant, l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux préemptions prévues au titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme. » ;

2° Au début de la dernière phrase du III sont insérés les mots : « Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du I du présent article, ».

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, sur l'article.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Si j'interviens sur cet article 1<sup>er</sup>, c'est parce que l'essentiel de la proposition de loi de Mme Aurillac adoptée par l'Assemblée nationale figure dans cet article 1<sup>er</sup>, dont la commission a d'ailleurs amélioré la rédaction.

Mais que l'on ne s'y trompe pas, sans la mobilisation et l'action des locataires qui sont victimes de ventes à la découpe, quelle que soit leur situation sociale, nous n'aurions pas eu ce débat, et ni le Gouvernement ni la majorité n'auraient déposé de proposition pour tenter de remédier à cette situation.

Dans sa proposition initiale, Mme Aurillac tente, par un exercice difficile, de répondre aux victimes de ventes à la découpe, tout en laissant une totale liberté à ceux qui la pratiquent. C'est évidemment la quadrature du cercle !

De nombreuses actions en justice sont aujourd'hui en cours, et j'espère qu'il en sortira des éléments positifs. En tout cas, la nécessité de poser certaines règles ne pouvait échapper indéfiniment à tout un chacun.

Le texte de l'article 1<sup>er</sup> est-il satisfaisant ? Non, puisqu'il n'empêche en rien les opérations de vente à la découpe. Cependant, certains sous-amendements apportent des garanties supplémentaires aux locataires, et nous ne pouvons qu'approuver les améliorations, si minimes soient-elles.

Par exemple, allonger les délais laissés aux locataires pour pouvoir rechercher et bénéficier d'un prêt immobilier nous semble judicieux, en tout cas normal.

En même temps, certaines des dispositions proposées nous semblent encore bien timides au regard des nécessités. Par exemple, le diagnostic technique n'a qu'une vague similitude avec un état des lieux ; c'est un peu flou. De même, la décote du prix de vente eu égard à la réalité des loyers déjà versés s'impose, mais elle n'est pas très importante.

En revanche, nous ne pouvons suivre la proposition de notre collègue M. Cléach de résoudre de manière différente le cas des transferts de propriété internes aux sociétés civiles immobilières, au motif que l'on céderait des parts sociales, en quelque sorte de la pierre papier, et non pas des logements.

De telles dispositions risqueraient de faciliter des montages juridiques astucieux, dont certains opérateurs spécialisés dans les ventes à la découpe pourraient ensuite tirer parti.

Après un tour de table des différents associés de la SCI, qu'est-ce qui empêchera les derniers détenteurs de parts de procéder comme n'importe quel marchand de biens ? Sans doute pas grand-chose, d'autant que la pression spéculative sera alimentée par de telles mesures. Par conséquent, nous ne voterons pas le sous-amendement n° 24.

Enfin, la majorité de la commission des lois y est bien entendu hostile, mais cette question mérite discussion, puisqu'il ne s'agit pas du domaine pénal, la proposition de loi qui nous est soumise doit pouvoir s'appliquer aux opérations en cours : Tel est le sens de notre sous-amendement n° 65.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de huit amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 1 rectifié, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il est créé un article 10-1 ainsi rédigé :

« Art. 10-1. – I. – A. – Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la délivrance du bien, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

« Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui réglera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats d'un diagnostic technique, portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic est établi par un contrôleur technique au sens de l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ou par un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne doit avoir avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance.

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Lorsque, suite à la réalisation de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, leur notifier ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente à leur profit. Elle est valable pendant une durée

d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les dispositions du A du présent I doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

« B. – Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée au premier alinéa du A, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble et, à Paris, Lyon et Marseille, au maire de l'arrondissement concerné, l'indication du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 de ce même code vaut communication au sens du présent article.

« II. – Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas de préemption exercée en application des dispositions du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Elles sont applicables aux cessions de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet ou de sociétés civiles immobilières. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** La commission propose au Sénat une réécriture globale de l'article 1<sup>er</sup> afin de faire figurer le nouveau droit de préemption du locataire au stade de la vente en bloc dans un article distinct de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. Le texte y gagnera en clarté et en intelligibilité.

Sur le fond, cet amendement tend à apporter certaines modifications au dispositif adopté par l'Assemblée nationale.

En premier lieu, s'agissant du champ d'application du droit de préemption, nous vous proposons de remonter à dix logements le seuil à partir duquel le droit de préemption s'appliquera. Ce seuil apparaît plus cohérent avec, d'une part, les accords qui ont été négociés entre les bailleurs et les locataires et acceptés le 9 juin 1998 et le 6 mars 2005 et, d'autre part, le dispositif actuel de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975.

Un certain consensus s'est dessiné sur ce seuil de dix logements. La meilleure preuve en est qu'on le retrouve dans la proposition de loi de M. Madec et que, dans son amendement initial, M. Desessard proposait un seuil de dix logements. Ce seuil a ensuite été ramené à cinq logements, pour des raisons qui n'ont pas été explicitées.

J'ai le sentiment que le seuil de dix logements est raisonnable, car il permet notamment de faire échapper au droit de préemption une grande partie des propriétaires personnes physiques, qui ne sont pas visées par ces dispositions. Les institutionnels qui cèdent 3 000 logements à la fois sont très loin de ce seuil.

Par conséquent, la Haute Assemblée peut tout à fait revenir à un seuil de dix logements, qui est cohérent avec notre législation et qui me semble judicieux.

Nous proposons également de substituer la notion de maintien sous statut locatif de chaque local à usage d'habitation à celle d'un engagement de proroger les contrats de bail en cours au jour de la conclusion de la vente. Le caractère réel de cet engagement poserait des difficultés juridiques et n'aurait qu'une incidence très mineure sur le maintien du parc locatif. Ce serait pour des durées extrêmement brèves et cela introduirait dans notre droit des baux d'habitation inférieurs à deux ans, ce qui ne nous paraît pas souhaitable.

En revanche, l'engagement de six ans pris par le nouvel acquéreur partirait de la délivrance de l'immeuble, c'est-à-dire de l'entrée en possession, ce qui est plus protecteur pour le locataire que le dispositif qui nous était soumis.

Nous vous proposons également d'étendre le droit de préemption aux cessions de parts des sociétés civiles immobilières. Il s'agit d'éviter les contournements qui pourraient résulter de l'utilisation du véhicule des SCI. En effet, aux termes de la jurisprudence, un droit de préemption immobilier est inapplicable en cas de cession de parts d'une SCI, puisque l'opération ne porte que sur un changement de contrôle de la société propriétaire et non sur le bien détenu par cette société.

Afin de rendre plus efficace ce dispositif, l'amendement prévoit également de renforcer la sanction de nullité, qui s'appliquerait tant en l'absence de notification au locataire qu'en cas de défaut de transmission des documents qui doivent accompagner cette notification, à savoir le règlement de copropriété de l'immeuble, notamment.

Nous y ajoutons un diagnostic technique sur l'état de l'immeuble, diagnostic qui doit être établi par un contrôleur technique ou un architecte, afin de garantir sa qualité, sa pertinence et son objectivité. La commission a rectifié son amendement afin de tenir compte des remarques de nos collègues à cet égard, notamment de M. Collombat.

Le locataire peut ainsi connaître très précisément l'état du logement qu'on lui propose d'acquérir. Cette modification reprend en partie une disposition proposée par M. Madec dans la proposition de loi n° 353.

Enfin, dernière innovation, la commission vous propose d'instituer l'obligation d'informer le maire de la commune sur laquelle est situé l'immeuble et, à Paris, Lyon et Marseille, le maire d'arrondissement concerné, non seulement du projet de vente, mais aussi des modalités de la vente en bloc préalablement à sa réalisation. Les maires qui le souhaitent pourront ainsi faire jouer leur droit de préemption et maintenir les locataires dans leur logement.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux sous-amendements identiques.

Le sous-amendement n° 26 est présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Le sous-amendement n° 57 rectifié est présenté par MM. Goujon, Cambon et Karoutchi, Mmes Hermange et Procaccia et M. Houel.

Ces deux sous-amendements sont ainsi libellés :

Dans le premier alinéa du A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

dix logements

par les mots :

cinq logements

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour présenter le sous-amendement n° 26.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il nous semble que cette mesure doit être applicable à partir du seuil de cinq logements.

Certes, la proposition de loi de M. Madec – que M. le rapporteur brandit tant il la trouve excellente – prévoyait un seuil de dix logements. Mais il n'est pas interdit au Sénat de tirer le meilleur parti des travaux de l'Assemblée nationale, qui a retenu le seuil de cinq logements. Par ailleurs, ce seuil n'est pas contradictoire avec l'esprit des conventions que vous avez citées.

M. Goujon propose, lui aussi, de retenir un seuil de cinq logements. Je pense donc que cette disposition recueillera un large accord.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Christian Cambon, pour présenter le sous-amendement n° 57 rectifié.

**M. Christian Cambon.** J'ai quelques scrupules à présenter ce sous-amendement qui va à l'encontre des propositions de la commission. Je considère toutefois, avec nombre de mes collègues, que le seuil de dix logements risque de vider la loi de sa substance. C'est pourquoi nous invitons le Sénat à revenir aux propositions de l'Assemblée nationale en retenant le seuil de cinq logements.

En effet, dans les communes de la petite couronne, on trouve de nombreux immeubles comprenant entre cinq et dix logements, notamment les immeubles R + 4 qui sont constitués de deux appartements par étage. Les ventes à la découpe y sont fréquentes. C'est pourquoi nous avons déposé ce sous-amendement.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 27, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

six ans

par les mots :

douze ans

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Ce sous-amendement a pour objet de garantir au mieux les droits des locataires qui ne peuvent pas acheter leur logement et qui sont obligés de partir à l'échéance de leur bail sans l'avoir souhaité. Le maintien du statut locatif représente le seul moyen de les préserver contre des opérations spéculatives.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 31, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* le deuxième alinéa du A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par quatre phrases ainsi rédigées :

Ce diagnostic présente également une estimation des charges générales d'entretien et de maintenance de l'immeuble. Il est établi de façon contradictoire avec le locataire ou une association représentative au sens de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Les dépenses afférentes à ce diagnostic sont à la charge du bailleur. Sont également à la charge du bailleur les dépenses de travaux de mise aux normes et de sécurité relevant d'obligations légales ou réglementaires, qui doivent être effectués dans les trois années suivant l'année de réalisation du diagnostic.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** M. le rapporteur nous a expliqué que le diagnostic devait être effectué par des personnes compétentes. Nous sommes sensibles à cet argument, mais il aurait été singulier de défendre l'idée que le diagnostic devait être effectué par des personnes incompetentes.

Nous estimons, pour notre part, que seul un diagnostic contradictoire, à la charge du bailleur, est de nature à garantir le bon déroulement des opérations.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 58 rectifié, présenté par MM. Cambon, Karoutchi et Goujon, Mme Procaccia, M. Houel et Mme Hermange, est ainsi libellé :

Après le deuxième alinéa du A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour créer un article 10-1 dans la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 insérer un alinéa ainsi rédigé :

« A peine de nullité de la vente, le prix proposé comporte une décote minimum de 10 % par rapport au prix du logement vendu libre de toute occupation, à laquelle est ajoutée une décote de 1 % minimum par année de présence du locataire ou de l'occupant de bonne foi, sans que la décote totale puisse dépasser 20 % du prix du logement vendu libre applicable si le locataire ou l'occupant prend l'engagement de le maintenir à usage de résidence principale pendant une durée de six ans lors de la réalisation de l'acte de vente. »

La parole est à M. Christian Cambon.

**M. Christian Cambon.** Madame la présidente, je présenterai en même temps les sous-amendements n° 60 rectifié et 61 rectifié.

La présente proposition de loi a pour objet d'améliorer l'exercice du droit de préemption des locataires dans le cadre d'une vente en bloc de leur immeuble. Pour autant, la plupart du temps, ceux-ci ne pourront jamais acheter l'appartement qu'ils occupent dans la mesure où ce logement aura vu sa valeur augmenter dans des proportions considérables entre le moment de la vente en bloc de l'immeuble à un marchand de biens et le moment de sa découpe. En conséquence, le locataire sera trop souvent obligé de quitter son logement.

Il convient donc de proposer un dispositif permettant à ces locataires de pouvoir devenir propriétaires du logement qu'ils occupent au moment de la vente en bloc. Nombre de nos collègues ont déjà souligné la nécessité de favoriser l'accession à la propriété. Cette nécessité et l'ambition de préserver un habitat urbain harmonieux garantissant la mixité du parc immobilier justifient à elles seules l'instauration d'un dispositif de décote. C'est l'objet du sous-amendement n° 58 rectifié.

La mesure que nous proposons vise à mettre en place un dispositif de décote pour le locataire au moment de l'exercice de son droit de préemption. Cette décote aurait un montant minimum de 10 % et un plafond de 20 % pour les locataires ayant habité le logement concerné pendant plus de dix ans, soit 1 % de décote supplémentaire par année d'occupation.

J'observe que le plafond de 20 % correspond en général à la mise de fonds initiale du locataire pour acquérir un appartement. Cette disposition faciliterait donc l'acquisition de l'appartement par le locataire.

Toutefois, afin de garantir que ce dernier ne bénéficiera pas d'un effet d'aubaine et de l'empêcher de revendre son appartement juste après l'avoir acquis, il est prévu d'exiger du locataire l'engagement de maintenir ce logement à usage de résidence principale pendant au moins six ans.

Le plafond de 20 % et la progressivité de 1 % par an à partir d'une base de 10 % semblent plus opportuns au regard de l'état du marché. Il ne serait pas légitime que les locataires bénéficient d'un effet d'aubaine.

Ce sous-amendement vise également à instituer un dispositif original destiné à améliorer le principe de cette décote, à l'aune des observations du Gouvernement devant l'Assemblée nationale et des remarques tout à fait fondées du rapporteur de la commission.

En effet, ainsi que M. Béteille l'indique dans son rapport, il ne faudrait pas que les locataires bénéficiant de cette décote deviennent eux-mêmes des spéculateurs en revendant immédiatement leur appartement afin de tirer une plus-value de cette opération.

C'est pourquoi ce sous-amendement prévoit que le locataire acquéreur devra prendre l'engagement de maintenir le logement à usage de résidence principale pendant les six années qui suivent la réalisation de la vente. Cette durée de six années serait conforme à la règle en matière de prorogation d'un bail d'habitation ou à la durée de location requise dans le cadre du bénéfice de défiscalisation dans une opération de restauration d'un immeuble en secteur sauvegardé.

Le sous-amendement n° 61 rectifié complétera ce dispositif en prévoyant que le locataire qui contreviendrait à cette obligation de maintien du logement à usage de résidence principale en revendant ce bien avant l'expiration du délai de six ans serait tenu de verser un montant équivalent à la valeur de la décote au fonds de solidarité pour le logement de son département.

Cette dernière disposition permettrait, le cas échéant, d'alimenter à bon escient ce fonds, dont l'objet est précisément de favoriser le logement social en soutenant les ménages en difficulté sous forme d'aides financières ou de mesures d'accompagnement social au logement.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 33, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Dans le quatrième alinéa et le sixième alinéa du A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

deux mois

par les mots :

quatre mois

et les mots :

quatre mois

par les mots :

six mois

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** La décision de préempter est lourde et difficile. Certains locataires seront confrontés à des questions importantes : est-ce que je peux acheter, est-ce que je vais pouvoir payer, trouver un prêt ?

**M. Jean-Jacques Hyst,** *président de la commission des lois.* C'est vrai !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Ces situations seront fréquentes.

L'amendement n° 1 rectifié prévoit les dispositions suivantes : « Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. »

Nous estimons que les délais de deux mois et quatre mois devraient être portés respectivement à quatre mois et six mois.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 59 rectifié, présenté par MM. Cambon, Goujon et Karoutchi, Mmes Hermange et Procaccia et M. Houel est ainsi libellé :

Dans la première phrase du quatrième alinéa du A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour créer un article 10-1 dans la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 remplacer les mots :

deux mois

par les mots :

quatre mois

La parole est à M. Christian Cambon.

**M. Christian Cambon.** Le locataire bénéficie aujourd'hui d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption initial en cas de vente par lots ou de congé pour vente. Il dispose ensuite de deux autres mois pour réaliser la vente et, le cas échéant, de deux mois supplémentaires s'il souscrit un prêt.

Il bénéficie, de surcroît, d'un droit de préemption subsidiaire, s'il est apparu que le bailleur proposait une vente à un tiers dans des conditions ou à un prix plus avantageux. En ce cas, il dispose d'un nouveau mois pour exercer son droit.

L'article 1<sup>er</sup> vise à étendre l'ensemble de ce dispositif aux cas de vente à la découpe.

Or le délai d'exercice du droit de préemption initial peut sembler court dans la mesure où, bien souvent, le locataire n'avait pas envisagé de devenir propriétaire au moment de la notification et où il lui faut organiser son plan d'investissement.

Pour autant, il ne semble pas raisonnable de modifier le délai général de deux mois fixé pour l'exercice de ce droit de préemption en cas de vente en lots ou en cas de congé pour vente. Ce délai de deux mois correspond à un juste équilibre entre les droits du bailleur et ceux du locataire, qui doit pouvoir se retourner si la vente échoue.

Modifier ce délai et le porter à quatre mois dans le cas de la seule vente à la découpe apparaît opportun à un double titre. En premier lieu, parce que la vente à la découpe répond à des critères très particuliers et l'expérience montre qu'elle se pratique de manière beaucoup plus subite que les autres formes de vente, notamment en raison de son caractère global. En second lieu, parce que la vente à la découpe concerne des bailleurs institutionnels disposant de moyens financiers très largement supérieurs à ceux de simples bailleurs personnes physiques.

Si le délai de deux mois se justifie pour respecter les droits des propriétaires personnes physiques et des locataires, il perd de son sens lorsque le propriétaire est une personne morale institutionnelle dont les ressources déséquilibrent par nature ce rapport.

En conséquence, il semble légitime de porter, dans le seul cas de la vente à la découpe, le délai d'exercice du droit de préemption du locataire de deux à quatre mois.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 60 rectifié, présenté par MM. Cambon, Karoutchi et Goujon, Mme Procaccia, M. Houel et Mme Hermange, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du cinquième alinéa du A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour créer un article 10-1 dans la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 remplacer les mots :

à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers,

par les mots :

à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux que celui notifié au locataire ou à l'occupant en application des trois premiers alinéas du présent paragraphe,

Cet amendement a été défendu.

Le sous-amendement n° 29, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* le A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le locataire qui n'accepte pas le prix et les conditions de la vente pour le local qu'il occupe perçoit une indemnité d'un montant égal à un mois de loyer hors charges par année d'occupation du logement.

« L'acquéreur, dans sa totalité et en une seule foi, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements maintient sous statut locatif chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 %

des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ou par un locataire ou un occupant de bonne foi placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. »

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Ce sous-amendement vise les personnes qui sont en difficulté, soit parce qu'elles disposent de faibles revenus, soit pour une autre raison.

On pourrait, certes, nous opposer les termes de l'accord du 16 mars 2005. Nous pourrions alors faire valoir, et cela me semble incontestable, la réaction d'un certain nombre d'associations et d'organismes intervenant dans le domaine du logement social s'agissant de l'accord lui-même et de la façon dont il est exploité.

Je tiens à préciser que, même s'il est ensuite généralisé à l'ensemble des secteurs locatifs 2 ou 3, cet accord n'empêchera pas le passage des logements à d'autres secteurs locatifs qui échappent aux règles de cet accord collectif.

Ledit accord ne permet pas non plus de répondre au souci de maintenir un parc locatif suffisant.

Par ailleurs, il ne met pas fin à la situation que connaissent un grand nombre de locataires.

C'est la raison pour laquelle nous proposons qu'auront le droit de rester dans leur logement, d'une part, un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, un locataire ou un occupant de bonne foi placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie.

Je me permets de mentionner, pour finir, que cela va plus loin que l'accord du 16 mars dernier, lequel ne fait référence qu'à une infirmité entraînant au moins 80 % d'incapacité permanente, ce qui est beaucoup trop restrictif.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 34, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* le A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la vente est mise en œuvre dans les conditions mentionnées au premier alinéa, le prix proposé comporte une décote minimum de 10 % par rapport au prix de l'appartement vendu libre de toute occupation, à laquelle est ajoutée une décote de 2 % minimum par année de présence du locataire ou de l'occupant, sans que la décote totale puisse dépasser 30 % du prix de l'appartement vendu libre. »

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Ce sous-amendement prévoit une décote dans le cadre d'opérations immobilières de vente à la découpe. Cette décote est au minimum de 10 % du prix de l'appartement vendu libre d'occupation, auxquels viendraient s'ajouter 2 % par année d'occupation dans la limite de 30 % du prix du bien.

Ce principe ne peut être contesté. Nous sommes d'ailleurs rejoints par la majorité sénatoriale, qui a déposé un sous-amendement n° 58 rectifié, même si la décote proposée est un peu plus limitée.

Cette décote est justifiée d'un point de vue économique, puisqu'elle traduit la différence de valeur entre un bien libre et un bien occupé.

Elle est également justifiée d'un point de vue juridique. En effet, lorsque le marché est équilibré, il n'est pas possible de vendre un logement à un acheteur extérieur à un prix inférieur à celui qui est proposé à l'occupant. Du fait de cette occupation, la rentabilité pour l'acheteur extérieur se trouve affectée dans des proportions qui équivalent à la décote.

Je rappelle que le principe d'une décote sur la valeur d'un bien immobilier occupé existe déjà du point de vue du dispositif fiscal concernant l'impôt de solidarité sur la fortune, qui prévoit un abattement de 20 % sur la valeur en cas d'occupation par l'assujéti. De même, du point de vue des droits de succession, le principe est de les calculer en fonction de la valeur des biens transmis.

Enfin, dans la pratique, le taux maximal de 30 % prévu par mon sous-amendement est souvent atteint, voire dépassé dans certaines opérations.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 35, présenté par MM. Assouline, Sueur et Madec, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le B du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation :

« B. – Si un tiers au moins des locataires refuse la mise en copropriété, ils peuvent demander au maire l'organisation d'une enquête publique. La mise en copropriété ne peut intervenir avant la fin de l'enquête publique. A la suite de cette enquête et en cas de situation de pénurie de logements locatifs dûment justifiée sur le territoire de la commune, le maire peut prendre un arrêté suspendant la mise en copropriété jusqu'à justification par le bailleur du maintien en statut locatif d'un nombre suffisant de logements de l'immeuble. »

La parole est à M. David Assouline.

**M. David Assouline.** Ce sous-amendement me tient à cœur.

Sans remettre en cause le renforcement du droit d'information des maires, notamment des maires d'arrondissement à Paris, à Lyon et à Marseille, sur les conditions des ventes à la découpe, que permet l'amendement n° 1 rectifié de la commission, le groupe socialiste souhaite que le législateur, qui essaie tant bien que mal aujourd'hui d'encadrer cette désastreuse pratique, ne se contente pas de mieux informer les premiers magistrats de nos communes : il veut aussi que le législateur leur donne les moyens d'agir.

Mes chers collègues, ce n'est pas à vous que j'apprendrai que nos 36 000 maires sont les clés de voûte de notre démocratie. Monsieur le ministre, écoutez-les ! Ils demandent à l'Etat de les aider à modérer les appétits féroces des spéculateurs immobiliers. Ne les décevons pas ; donnons-leur des réponses concrètes et volontaristes, adaptées à la gravité de la situation.

Le sous-amendement que je présente avec mes collègues va dans ce sens, en impliquant les premiers concernés, à savoir les locataires menacés par une vente en bloc.

En effet, s'ils sont suffisamment représentatifs de l'ensemble des résidents d'un immeuble faisant l'objet d'une opération de ce type, il leur reviendrait de saisir le maire de leur commune, qui pourrait alors diligenter une enquête publique dont l'ouverture suspendrait la mise en copropriété de l'immeuble concerné. Dès lors, l'opération ainsi visée sera examinée dans le cadre d'une procédure approfondie, objective au regard de la situation générale de la commune, notamment en matière d'habitat. En fonction des résultats de cette étude, la mise en copropriété pourra, si le besoin est établi, être limitée pour préserver une part de logements locatifs.

Mes chers collègues, je veux insister sur ce point, beaucoup de nos communes ayant dû, pendant plusieurs mois, voire quelques années, procéder à l'élaboration de plans locaux d'urbanisme et de plans locaux de l'habitat.

Ces dispositifs, dont l'élaboration laisse une large place à la concertation avec la population, constituent des outils adaptés à la mise en œuvre de politiques urbaines modernes, privilégiant les objectifs de mixité sociale, de diversité des activités de protection de l'environnement dans tous les quartiers constituant une agglomération.

Comment, dans ces conditions, accepter que des fonds d'investissement puissent, en toute impunité, mettre en pièces le travail mené par des dizaines de milliers d'élus locaux pendant des mois pour concevoir, en consultant leur population, des schémas d'aménagements globaux et, à long terme, des territoires de leurs villes et villages ?

Comment tolérer que des politiques de long terme, souvent conçues dans le consensus afin de préserver la vitalité et la diversité des centres de nos villes frappées de plein fouet par la hausse vertigineuse des prix de l'immobilier, soient détricotées par les stratégies prédatrices d'un certain nombre de bailleurs institutionnels ?

Alors que l'immobilier, comme nombre d'autres secteurs économiques, est victime de sous-investissement chronique au bénéfice de la recherche de profits à court terme, l'urgence est de redonner en toute occasion aux responsables politiques, dépositaires de la légitimité populaire, la capacité d'agir dans l'intérêt des collectivités dont ils sont les représentants. Nous offrons à la majorité sénatoriale une occasion de ce type. Nous lui demandons solennellement de la saisir dans l'intérêt de l'ensemble de nos concitoyens.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 24, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le II du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 :

« II. – Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas de préemption exercée en application du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Elles sont applicables aux cessions de parts ou actions dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet, ou de sociétés civiles immobilières ordinaires, lorsque, pour ces dernières, la cession porte sur la totalité des parts composant le capital de la société.

« Elles ne sont pas applicables aux cessions de parts ou actions susvisées lorsque ces cessions interviennent entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Ce sous-amendement a pour objet de compléter l'amendement n° 1 rectifié de la commission. La clarification que nous souhaitons apporter concerne l'applicabilité de la loi aux sociétés civiles immobilières.

Dans le cas d'un immeuble, c'est facile, on peut le vendre ou ne pas le vendre. Lorsqu'il s'agit de parts de société immobilière, il est possible de vendre la totalité ou seulement une partie des parts dont on est titulaire. C'est un système d'organisation d'une indivision qui fonctionne plutôt bien.

Dans le cas d'une société civile immobilière comportant, par exemple, trois associés, si l'un d'eux veut céder ses parts à un autre associé ou à une personne extérieure, j'ai voulu éviter, en présentant ce sous-amendement, que cela n'entraîne la notion de vente, car, à défaut de précision, c'est bien ce qui risque de se produire. Permettez-moi de vous donner un exemple simple.

Mme Borvo Cohen-Seat ayant par avance indiqué qu'elle ne voterait pas ce sous-amendement, je vais lui demander de faire un rêve avec moi. (*Exclamations amusées sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.*) Elle aura sans doute tendance à considérer d'emblée qu'il s'agit plutôt d'un cauchemar !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** N'exagérez pas !

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est de la spéculation !

**M. Jean Desessard.** Intellectuelle !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Imaginez, madame Borvo Cohen-Seat, que nous ayons tous les deux joué au Loto et que nous ayons gagné une somme importante. Conscients que nous sommes de la nécessité d'aider nos compatriotes à se loger, nous plaçons notre gain dans un immeuble de onze logements, donc soumis à la loi. Associés dans la propriété, nous encaissons les loyers tous les deux. Mais, au bout de quelques années, nous nous chamaillons. Vous souhaitez augmenter les loyers, je ne veux pas les augmenter. (*Sourires.*)

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Comme par hasard !

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Suite à mon refus, vous décidez de vendre vos parts. Moi, je veux conserver les miennes, parce qu'il s'agit d'un investissement à long terme, dans le locatif, qu'il faut aider les locataires, etc. De par les statuts, vous êtes autorisée à vendre vos parts, soit à moi-même, soit à d'autres, qu'il s'agisse de votre neveu, de votre cousin, d'une personne X ou Y.

Pour moi, une telle cession ne doit pas entraîner de conséquences pour les locataires. Avec ce sous-amendement, elle n'en aurait pas, mais le fait de ne pas le voter mettrait complètement à bas le droit des sociétés civiles immobilières.

En revanche, si nous étions d'accord tous les deux pour vendre nos parts à un tiers, cette cession serait alors assimilée à une vente d'immeuble – c'est d'ailleurs ce qui se passe en matière fiscale – et, dans ce cas-là, je dis bien que la loi s'applique.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 61 rectifié, présenté par MM. Cambon, Karoutchi et Goujon, Mme Procaccia, M. Houel et Mme Hermange, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par l'amendement n° 1 pour créer un article 10-1 dans la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection de locaux à usage d'habitation par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Lorsque la personne ayant bénéficié d'une décote au titre des dispositions du troisième alinéa du A du I revend ce logement avant le terme du délai de six ans, elle est tenue de verser un montant égal à la valeur de la décote dont elle a bénéficié au profit du fonds départemental de solidarité pour le logement du département dans lequel le logement est situé.

« Les modalités et conditions d'application du présent paragraphe sont fixées par décret. »

Ce sous-amendement a été défendu.

Le sous-amendement n° 63, présenté par M. Braye, est ainsi libellé :

A. – Compléter l'amendement n° 1 rectifié par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 210-2. – En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires. »

B. – En conséquence, faire précéder le deuxième alinéa de l'amendement n° 1 rectifié de la mention :

I

La parole est à M. Dominique Braye.

**M. Jean Desessard.** Faites-vous un rêve et avec qui ? (*Sourires.*)

**M. Dominique Braye.** Monsieur Desessard, c'est avec vous que je ferai un rêve ! (*Rires.*)

Sur le problème du logement, je suis d'accord avec Mme Nicole Borvo Cohen-Seat,...

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Non !...

**M. Dominique Braye.** ... quand elle dit que nous devrions faire fi des responsabilités passées. Je suis prêt à le faire avec vous, madame Borvo Cohen-Seat,...

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** C'est fou le nombre de sénateurs qui veulent faire des choses avec moi aujourd'hui ! (*Rires.*)

**M. Dominique Braye.** ... à condition que nous considérons l'avenir et que nous ayons la volonté d'avancer.

Monsieur Desessard, je rêve que vous compreniez le sens de mon sous-amendement n° 63. Il existe une différence entre une information suivie d'un droit de préemption et un permis de diviser, qui constitue une lourdeur supplémentaire. Avec la formule que je vous propose, vous serez en mesure de lutter contre la spéculation, ce que vous souhaitez et ce qui est, vous en conviendrez, notre seul angle d'attaque.

L'amendement n° 1 rectifié de la commission prévoit, préalablement aux opérations de vente à la découpe, que le maire de la commune soit informé par le bailleur. Encore faut-il que cette information serve à quelque chose !

Dans la pratique, un tel dispositif permettra aux communes d'être informées suffisamment en amont – on peut discuter du terme « suffisamment » – et, si nécessaire, de participer aux débats relatifs à l'avenir de l'immeuble pour favoriser le maintien de l'équilibre social de l'habitat sur le périmètre de l'opération. Cela donnera au moins aux locataires la possibilité de rester s'ils le désirent.

Ainsi, quand la commune souhaitera intervenir dans ce cadre, ce sera vraisemblablement par l'intermédiaire du droit de préemption urbain, quand il est institué. Or les conditions fixées par les textes en vigueur et, surtout, la jurisprudence pour l'exercice du droit de préemption urbain sont très strictes. Il n'est pas rare – les maires en savent quelque chose ! – que des décisions communales de préemption allant pourtant vraiment dans le sens de l'intérêt général soient annulées par les tribunaux administratifs au motif que la motivation de l'exercice du droit de préemption ne répond pas aux critères fixés par la loi. Pour parvenir à ce que nous souhaitons, je vous propose donc de modifier ces critères.

En vertu du droit actuellement en vigueur, l'exercice du droit de préemption par une commune dans le cas d'une opération de vente à la découpe pour permettre le maintien dans les lieux des locataires ne serait pas légal et ne permet pas d'asseoir l'argumentaire pour le droit de préemption.

Or s'il est proposé de créer les conditions d'une information de la commune sur les ventes à la découpe, c'est bien pour permettre à ces communes de faire usage de leur droit de préemption et d'être en mesure de mettre en place une politique, et pas seulement d'être informées, en laissant faire après.

Le présent sous-amendement vise donc à sécuriser juridiquement le dispositif proposé par la commission des lois et à le rendre pleinement applicable. Il précise ainsi que la commune peut, en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, faire jouer le droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires.

Dans la pratique, la commune pourra atteindre ces objectifs en reprenant à son compte les baux d'habitation et en confiant la gestion de l'immeuble à un organisme.

Il convient, comme je le disais, de réfléchir à l'adverbe « suffisamment », car des communes n'ont pas forcément les moyens financiers de préempter ; mon collègue Christian Cambon m'a d'ailleurs interpellé sur ce point. Mais si les communes sont informées suffisamment en amont, les maires auront la possibilité d'entrer en contact avec les locataires et de s'assurer de la volonté de ces derniers de devenir propriétaires. Il sera alors possible aux communes d'assumer les coûts de portage, pour peu qu'il y en ait, y compris les communes pauvres qui disposent de peu de moyens financiers ; j'en suis persuadé pour avoir moi-même fait le calcul.

Ce dispositif permettra aux locataires de rester dans les lieux s'ils le souhaitent et aux maires de lutter contre la spéculation et d'élaborer une véritable politique. Pour avoir instauré dans mon agglomération un programme local de l'habitat intercommunal, PLHI, je sais que l'on aura désormais le choix d'intervenir ou non, car des opérations peuvent très bien se passer. Il est plus simple pour les maires d'être informés en amont plutôt que de devoir systématiquement envoyer ses services sur les lieux, établir un permis de diviser, etc.

Cette disposition va dans le sens de la démocratie participative, dont vous êtes, comme moi, un ardent partisan, puisque désormais il sera possible de rencontrer les locataires et de parler avec eux ! Monsieur Desessard, puis-je espérer voir mon rêve exaucé ? (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 65, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

I. – Compléter l'amendement n° 1 rectifié par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Les dispositions du I ci-dessus s'appliquent aux opérations en cours à compter de la promulgation de la présente loi.

II. – En conséquence, faire précéder l'amendement n° 1 rectifié de la mention :

I

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** J'ai déjà présenté tout à l'heure ce sous-amendement, qui est relativement simple et qui ne nécessite donc pas de développement supplémentaire.

Toutefois, j'aimerais bien que nous ayons un débat sur cette disposition à laquelle notre rapporteur n'était pas favorable en commission. Pourtant, rien ne nous empêche de la voter !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 6, présenté par M. Braye, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un alinéa après le premier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, remplacer les mots :

cinq logements

par les mots :

dix logements

La parole est à M. Dominique Braye.

**M. Dominique Braye.** Comme le précise le rapport de la commission, l'article 1<sup>er</sup> vise à créer un droit de préemption spécifique au profit des locataires et occupants de bonne foi d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel devant faire l'objet d'une vente par lots. Ce mécanisme interviendrait en amont du processus de mise en copropriété préalable à la vente.

Il est ainsi prévu que ce droit de préemption bénéficie aux locataires d'immeubles vendus en totalité et en une seule fois comprenant plus de cinq logements.

Dans la pratique, ce seuil de cinq logements risque néanmoins d'être très contraignant pour les bailleurs physiques qui peuvent parfois disposer d'un patrimoine locatif de plus de cinq logements. Or la proposition de loi qui élargit substantiellement le droit de préemption des locataires vise à protéger ces derniers des grandes opérations de ventes par lots, qui sont plutôt le fait de sociétés anonymes ou de marchands de biens. Il serait ainsi très fortement contraignant pour les propriétaires privés personnes physiques de ne pas pouvoir disposer librement de leur patrimoine alors même qu'ils pourraient avoir besoin de revendre leurs logements.

Pour ces raisons, il vous est proposé, par cet amendement, de relever le seuil de cinq à dix logements pour exclure, dans l'immense majorité des cas, les propriétaires personnes physiques du champ du dispositif de l'article 1<sup>er</sup>.

Ces dispositions ne sont pas du tout contraires à l'esprit de l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi. Mais si nous voulons maintenir un équilibre dans le domaine du logement, il faut, d'un côté, préserver le locataire et, de l'autre, ne pas décourager le bailleur privé. Ce point est extrêmement important.

Comme je l'ai dit à mon collègue Christian Cambon, j'ai rencontré, voilà quelques jours, des membres d'une association des professions libérales. On sait bien que ces professionnels libéraux avaient en général pour habitude de détenir un certain nombre de biens immobiliers, afin d'assurer leur retraite, qui n'était pas toujours aussi importante qu'ils l'auraient espéré. Or, de plus en plus, à cause de tous les problèmes que nous sommes en train d'énumérer, ces professionnels se désengagent de leur choix d'être des bailleurs privés.

Bien que je ne sache pas, je le reconnais très franchement, où se situe exactement cet équilibre, mon amendement vise à ne pas décourager les bailleurs privés.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements présentés par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

L'amendement n° 28 est ainsi libellé :

Dans la première phrase du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un alinéa après le premier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

six ans

par les mots :

douze ans

L'amendement n° 32 est ainsi libellé :

Après la deuxième phrase du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un alinéa après le premier alinéa de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, insérer quatre phrases ainsi rédigées :

Cette offre de vente doit avoir été précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité, accompagné d'une estimation des charges générales d'entretien et de maintenance de l'immeuble. Il est établi de façon contradictoire avec le locataire ou une association représentative au sens de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Les dépenses afférentes à cet audit sont à la charge du bailleur. Sont également à la charge du bailleur les dépenses de travaux de mise aux normes et de sécurité relevant d'obligations légales ou réglementaires, qui doivent être effectués dans les trois années suivant l'année de réalisation de l'audit.

L'amendement n° 30 est ainsi libellé :

Après l'avant-dernière phrase du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un alinéa après le premier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, insérer deux phrases ainsi rédigées :

Le locataire qui n'accepte pas le prix et les conditions de la vente pour le local qu'il occupe perçoit une

indemnité d'un montant égal à un mois de loyer hors charges par année d'occupation du logement. L'acquéreur, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements maintient sous statut locatif chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ou par un locataire ou un occupant de bonne foi placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il s'agit d'amendements de coordination.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 5 rectifié, présenté par M. Lardeux et Mme B. Dupont, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un alinéa après le premier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 95-1351 du 31 décembre 1975 par les mots :

ni aux ventes réalisées par les bailleurs personnes physiques ou par les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés, jusqu'au quatrième degré inclus, à l'exception de celles réalisées par les personnes physiques ou morales qui achètent un immeuble pour le revendre

Cet amendement n'est pas défendu.

L'amendement n° 19, présenté par Mme Blandin, M. Desessard, Mmes Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un alinéa après le premier alinéa du I de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 par une phrase ainsi rédigée :

Le non-respect de l'une des dispositions d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, relatif au congé pour vente et rendu obligatoire par décret, pourra entraîner, à la demande du locataire, la nullité de la notification d'offre de vente.

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** L'articulation entre le nouveau dispositif introduit à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 et l'accord collectif sur les ventes par lots n'est pas clarifiée.

La notification d'offre de vente doit, sous peine de nullité, résulter d'une application des accords collectifs de location étendus par décret en application de l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986. Toute violation de dispositions d'un accord rendu obligatoire par décret peut entraîner, à la demande du locataire concerné, la nullité de la notification d'offre de vente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 7, présenté par M. Braye, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le I de cet article pour insérer un alinéa après le premier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975

relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée à l'alinéa précédent, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble et, à Paris, Lyon et Marseille, au maire de l'arrondissement concerné, l'indication du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 de ce même code vaut communication au sens du présent article. »

La parole est à M. Dominique Braye.

**M. Dominique Braye.** Comme cela a été précisé dans le rapport d'information de la commission des affaires économiques intitulé « Foncier, Logement : sortir de la crise », dont j'ai eu l'honneur de présider le groupe de travail, il semble pertinent de prévoir que, compte tenu des répercussions sociales importantes de ces opérations sur l'équilibre de l'habitat, les communes soient informées suffisamment en amont des opérations de ventes par lots.

Sur ce point précis, le groupe de travail de la commission des affaires économiques s'était cependant montré prudent puisque son président et son rapporteur en avaient une appréciation différente. Nous avons souhaité que ce rapport fasse l'objet d'un accord consensuel, c'est-à-dire soit adopté à l'unanimité.

A cette occasion, je me félicite du travail de concertation avec l'ensemble de la commission, notamment le rapporteur, car, en l'espèce, nous avons fait fi du passé et n'avons tenu compte que de l'avenir ; nous avons recherché comment gérer une situation de crise.

Cet amendement prévoit que le bailleur communique, préalablement à la vente de l'immeuble, au maire de la commune, ainsi qu'au maire de l'arrondissement dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, l'indication du prix et les conditions de la vente. Ainsi, les maires seront informés suffisamment à l'avance et pourront être parties prenantes lors des discussions relatives à l'avenir de l'immeuble. Ils pourront favoriser le maintien des locataires, afin de préserver les équilibres sociaux qui se sont constitués dans ces immeubles ou, si cela s'avère nécessaire, aider à trouver des solutions de relogement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble de ces sous-amendements et amendements ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Les sous-amendements identiques n°s 26 et 57 rectifié ont pour objet de ramener à cinq logements le seuil à partir duquel le droit de préemption doit s'appliquer. Cette disposition est contraire à l'avis de la commission.

Conformément aux quelques arguments que j'ai déjà développés tout à l'heure, le seuil de dix logements est raisonnable. En effet, essayons d'imaginer un immeuble classique de cinq appartements comprenant, sur deux étages et demi, un appartement de chaque côté de la cage d'escalier. C'est en fait une petite structure que l'on ne rencontre que très rarement dans les grandes villes.

Par conséquent, la commission est défavorable à ces deux sous-amendements.

Le sous-amendement n° 27 tend à porter de six ans à douze ans la durée de prolongation des baux en cours. Cette mesure est, je le crains, tout à fait contre-productive.

Lors d'une vente en bloc, aucun acquéreur n'acceptera de prendre l'engagement de maintenir la location de l'appartement pendant toute cette durée. Immanquablement, on aboutira à une vente. Cette disposition ne répond donc pas du tout à nos préoccupations.

La commission émet donc un avis défavorable.

Le sous-amendement n° 31 vise à instaurer l'obligation, à la charge du bailleur, de faire établir un diagnostic contradictoire présentant une estimation des charges générales d'entretien et de maintenance de l'immeuble. Si le diagnostic conclut à la nécessité de réaliser des travaux, le financement de ces derniers devrait être supporté par le bailleur.

Je rappelle que l'amendement n° 1 rectifié de la commission prévoit déjà un diagnostic réalisé par un professionnel. Mettre à la charge du seul bailleur les travaux de mise aux normes n'est pas pertinent, car leur coût sera de toute façon répercuté sur le prix de vente proposé au locataire. Ce dernier n'aura donc rien gagné en la matière.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable sur ce sous-amendement.

Le sous-amendement n° 58 rectifié vise à faire bénéficier les locataires en place d'une décote sur le prix de vente de leur appartement.

Je comprends bien l'intérêt de cette mesure. Pour autant, j'ai du mal à imaginer comment cette dernière pourrait être mise en œuvre, sauf à réglementer le prix de l'immobilier dans les grandes villes, ce que personne ici n'a proposé jusqu'à présent. En pratique, la décote existe parce qu'un logement occupé se vend, on le sait, moins cher qu'un logement libre. Cette décote existera toujours, mais il n'est pas raisonnable de vouloir la calculer à 1 % près.

Dans ces conditions, la commission vous demande, monsieur Cambon, de bien vouloir retirer votre sous-amendement.

Le sous-amendement n° 33 vise à accroître les délais durant lesquels le locataire pourra exercer le nouveau droit de préemption. L'allongement proposé nous semble excessif. La commission émet donc un avis défavorable.

En revanche, la commission est favorable au sous-amendement n° 59 rectifié qui prévoit de porter de deux à quatre mois le délai dont bénéficie le locataire pour exercer son droit de préemption.

Le sous-amendement n° 60 rectifié est la conséquence du sous-amendement n° 58 rectifié, pour lequel la commission a demandé le retrait. Suivant la même logique, elle demande le retrait de ce sous-amendement.

S'agissant du sous-amendement n° 29, il tend à inscrire dans la loi des dispositions figurant déjà dans l'accord de la Commission de concertation intervenu en 1998 et étendu par décret l'année suivante. Je rappelle que ces mesures ont été revues dans le cadre de la commission et ont abouti à un deuxième accord en mars 2005, qui est plus favorable.

M. Sueur propose notamment d'introduire dans la loi une mention relative au locataire ou occupant de bonne foi dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus. Les dispositions prises en 2005 allant au-delà, il ne s'agit pas là d'un progrès.

De plus, ces mesures ont un caractère purement réglementaire. Il faut donc en rester aux dispositions proposées par la commission, en vertu desquelles le Gouvernement peut étendre l'accord de 2005 à l'ensemble des secteurs locatifs 2 et 3, dispositions qui seront plus favorables au locataire.

Le sous-amendement n° 34 est également relatif à la décote. Je demande donc à M. Madec de bien vouloir le retirer.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Hélas !

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Quant au sous-amendement n° 35, il vise à remplacer l'information du maire par une enquête publique pouvant conduire le maire, le cas échéant, en fonction de critères difficiles à évaluer, à suspendre toute mise en copropriété. Il s'agit d'une procédure particulièrement lourde, tout à fait inhabituelle en la matière, qui donnerait lieu, très certainement, à de nombreux contentieux.

Nous avons déjà largement indiqué que l'obligation d'information souhaitée par la commission, comme par notre collègue Dominique Braye, permet à la commune de prendre ses responsabilités dans de bonnes conditions et de pouvoir intervenir, si elle le juge nécessaire.

La commission y est donc défavorable.

Le sous-amendement n° 24 est relatif aux cessions de parts de SCI. C'est le premier rêve qui était proposé à notre assemblée. (*Sourires.*)

**M. Jean-Pierre Sueur.** A Mme Borvo Cohen-Seat !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Eh oui !

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Je n'ai pas bien suivi, veuillez m'en excuser. (*Sourires.*)

Je tiens à préciser que j'étais quelque peu réservé sur ce sous-amendement. Néanmoins, la commission des lois a émis un avis favorable sur ce sous-amendement.

Quant au sous-amendement n° 61 rectifié relatif à la décote, la commission demande là encore à M. Cambon de bien vouloir le retirer.

En revanche, la commission est très favorable au sous-amendement n° 63, qui va tout à fait dans le sens de l'amendement n° 1 rectifié de la commission.

Si nous voulons informer le maire, c'est pour qu'il puisse préempter. Il faut effectivement clarifier la situation du droit de préemption et dire que celui-ci peut s'appliquer lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation pour assurer le maintien des locataires en place.

Quant au sous-amendement n° 65, qui a un effet rétroactif, la commission y est défavorable. D'autant que, constitutionnellement, nous ne pouvons pas disposer rétroactivement.

De plus, les mesures proposées souffrent d'une imprécision fondamentale : elles s'appliquent aux opérations en cours. S'agit-il des actes qui ont déjà eu des conséquences juridiques, ce qui serait totalement impossible et aurait des effets pervers, sans doute inextricables, ou bien, au contraire, s'agit-il de prévoir que le nouveau droit s'appliquera immédiatement à toute décision de vente ? Dans ce dernier cas, il est inutile de le mentionner : la présente proposition de loi ne comportant pas de dispositions spécifiques, elle entrera en vigueur le lendemain de sa publication et concernera toutes les situations en cours. A l'évidence, elle ne s'appliquera pas aux actes déjà intervenus.

L'amendement n° 6 de M. Braye est satisfait par l'amendement n° 1 rectifié de la commission.

La commission émet un avis défavorable sur les amendements n°s 28, 32 et 30 de M. Sueur.

L'amendement n° 19, soutenu par M. Desessard, est satisfait par l'article 3 de la présente proposition de loi. De surcroît, il n'est pas très opportun, juridiquement, d'apporter ces précisions dans la loi du 31 décembre 1975 dans la mesure où le congé pour vente est défini par la loi du 6 juillet 1989. Il y a donc une erreur de référence.

Enfin, l'amendement n° 7 de M. Braye est également satisfait.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable, globalement, à l'amendement n° 1 rectifié. Quant à savoir si le seuil à retenir est de cinq ou de dix logements, le Gouvernement s'en étant déjà remis à la sagesse de l'Assemblée nationale, il s'en remet également à la sagesse du Sénat.

Le Gouvernement émet un avis défavorable sur les sous-amendements identiques n°s 26 et 57 rectifié, ainsi que sur le sous-amendement n° 27.

Il émet également un avis défavorable sur le sous-amendement n° 31 : l'amendement n° 1 rectifié apporte les garanties nécessaires quant à la fiabilité des informations fournies par le diagnostic technique. Les obligations contenues dans l'amendement paraissent donc superflues.

J'ai du mal à comprendre le sens du sous-amendement n° 58 rectifié. La philosophie générale de la présente proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, est la suivante : lutter non pas contre les investissements locatifs, mais contre la spéculation. Dès lors que le droit de préemption s'exerce sur la base du prix d'acquisition avant charges, dépenses, frais commerciaux et profits, à l'évidence, ce mécanisme est bien plus intéressant pour le locataire que l'application d'une décote de 10 % ou plus. C'est préférable à une décote théorique eu égard à un marché libre, qui lui-même n'est pas défini.

Aussi le Gouvernement est-il très défavorable à ce sous-amendement, dans l'intérêt du locataire.

Le Gouvernement est également défavorable au sous-amendement n° 33.

Le sous-amendement n° 59 rectifié est de même nature. Pour le Gouvernement, le problème réside dans le fait que le délai concerné n'est pas en harmonie avec les autres cas dans lesquels un droit de préemption peut aussi être exercé, notamment dans le cas d'un locataire face à un propriétaire privé. Cela pose un problème de cohérence, même si le Gouvernement admet qu'en l'espèce ce délai supplémentaire est parfaitement compréhensible. Il s'en remet donc à la sagesse du Sénat.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Très bien !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet également un avis de sagesse sur le sous-amendement n° 60 rectifié, qui est un sous-amendement de conséquence.

S'agissant du sous-amendement n° 29, il est clair que les mesures proposées sont, pour l'essentiel, satisfaites par la voie contractuelle, de façon plus satisfaisante pour certaines et moins pour d'autres. Nous choisissons, autant que possible, la voie contractuelle, qui permet une adaptation. Si, d'ici à

douze ou dix-huit mois, une amélioration du dispositif se révélait nécessaire, nous pourrions éventuellement en passer par un accord collectif national. Donc avis défavorable.

Le Gouvernement est également défavorable au sous-amendement n° 34 qui prévoit une décote, ainsi qu'au sous-amendement n° 35. Encore une fois, il s'agit de lutter contre la spéculation et non contre l'investissement.

En revanche, le Gouvernement émet un avis favorable sur le sous-amendement n° 24 de M. Cléach.

Il demande le retrait du sous-amendement n° 61 rectifié.

Le sous-amendement n° 63 de M. Braye apporte une clarification du droit qui aura des conséquences bien au-delà de ce texte. Je pense notamment aux marchands de sommeil, à l'habitat indigne, à l'habitat insalubre. Il représente une avancée majeure dans les capacités d'intervention des collectivités locales. *(M. le président de la commission approuve.)*

Le Gouvernement émet un avis défavorable sur le sous-amendement n° 65, qui vise à rendre un dispositif rétroactif.

Le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n° 6 dans la mesure où il est satisfait.

Il émet un avis défavorable sur les amendements n°s 28, 32 et 30.

Le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n° 19, car le dispositif proposé est plus contraignant. A défaut, il émettra un avis défavorable.

Enfin, le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n° 7.

**M. Dominique Braye.** Madame la présidente, je retire les amendements n°s 6 et 7.

**Mme la présidente.** Les amendements n°s 6 et 7 sont retirés.

**M. Jean Desessard.** Je retire également l'amendement n° 19, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 19 est retiré.

Je mets aux voix les sous-amendements identiques n°s 26 et 57 rectifié.

*(Les sous-amendements ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 27.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 31.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Monsieur Cambon, le sous-amendement n° 58 rectifié est-il maintenu ?

**M. Christian Cambon.** Non, je le retire, madame la présidente.

J'ai bien compris le dispositif prévu par le présent texte. Je voulais simplement souligner l'extrême attention que portent à cette question les parlementaires de la région d'Île-de-France. Ils craignent que des personnes ne soient placées dans des situations très difficiles et se trouvent obligées de partir. La décote de 20 % proposée correspond, globalement, à la mise de fonds de départ d'un locataire pour acheter son appartement.

Monsieur le ministre, je souhaite que la future loi sur l'habitat mette en place de nouveaux dispositifs tendant à inciter les locataires à devenir propriétaires. Il importe de procéder à un rattrapage avec les autres pays européens s'agissant du nombre de propriétaires par rapport à celui de locataires. C'était le sens de ce sous – amendement.

Je retire également les sous-amendements n<sup>os</sup> 60 rectifié et 61 rectifié, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Les sous-amendements n<sup>os</sup> 58 rectifié et 60 rectifié et 61 rectifié sont retirés.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote sur le sous-amendement n<sup>o</sup> 33.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je me dois de vous faire part, à ce stade du débat, de mon étonnement, car les deux sous-amendements successifs sont convergents.

S'agissant des délais, comment envisager qu'un locataire, dans le cadre d'une vente à la découpe, puisse décider en deux mois s'il va acheter ou non son appartement à tel prix ? Mettons-nous à sa place ! Il ignore s'il obtiendra un prêt, s'il pourra financer son achat. C'est la raison pour laquelle nous proposons de porter ce délai à quatre mois.

Le sous-amendement n<sup>o</sup> 59 rectifié, présenté par M. Cambon, allait dans le même sens. Or il a été retiré.

**M. Christian Cambon.** Je ne l'ai pas retiré !

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est le premier point que je tenais à souligner.

J'en viens au second point : la décote. A l'instar de MM. Cambon, Goujon et Karoutchi, nous proposons d'instaurer une décote. Certes, l'objet de votre sous-amendement n<sup>o</sup> 58 rectifié comportait une ou deux phrases inappropriées. Ainsi, vous dites qu'il ne faudrait pas que les locataires bénéficiant de cette décote deviennent eux-mêmes des spéculateurs.

**M. Dominique Braye.** Vous sous-entendez qu'ils sont tous bons parce qu'ils sont locataires !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Mais non, monsieur Braye, je ne dis pas cela ! Cependant, la grande majorité des locataires que je connais, notamment ceux qui occupent des logements sociaux, n'ont guère les moyens de spéculer. Peut-être ne fréquentons-nous pas les mêmes personnes.

**M. Dominique Braye.** Sûrement pas !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ah ! monsieur Braye !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Cet amendement est présenté par des personnalités importantes au sein de l'UMP.

**M. Dominique Braye.** Démagogie !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Cher collègue, ce n'est pas de la démagogie.

**M. Dominique Braye.** Non ? Tout le monde il est beau, tout le monde il est gentil !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Des personnalités éminentes de l'UMP proposent un dispositif ; nous en soumettons un autre à peu près similaire, puis, tout d'un coup, il n'est plus question de rien !

Je ne dis que la stricte vérité.

**M. Dominique Braye.** C'est la vôtre ! Ne pas savoir revenir sur ses erreurs est une faute !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Que chacun, en cette affaire, prenne ses responsabilités. Pour notre part, nous prenons les nôtres !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** L'argumentaire du sous-amendement n<sup>o</sup> 57 rectifié était excellent : pour nos collègues de l'UMP, il s'agissait d'éviter que l'élévation du seuil à dix logements proposée par la commission des lois ne fasse perdre une grande partie de sa substance à la proposition de loi. C'est la raison pour laquelle ils nous proposent, par ce sous-amendement, de revenir au seuil de cinq logements, ce qui permet alors d'étendre le bénéfice du droit de préemption en cas de vente à la découpe aux immeubles de cinq à neuf logements.

Il aurait tout de même été utile, avant de retirer ce sous-amendement, d'expliquer la raison de ce retrait. Il est dommage de ne pas avoir voté le sous-amendement qui a été proposé par notre groupe alors que, chers collègues de la majorité, vous aviez défendu le même après un passage en commission ! Vous avez pourtant eu le temps de réfléchir. Mais, malgré cette assez longue maturation, vous ne nous avez pas expliqué les raisons de ce retrait. C'est regrettable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Mon cher collègue, si ce sous-amendement a été retiré, je me demande bien quelle utilité peut avoir une explication de vote...

**M. Jean-Pierre Sueur.** Nous parlons du sous-amendement n<sup>o</sup> 33 !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Précisément, en ce qui concerne le sous-amendement n<sup>o</sup> 33, monsieur Sueur, vous avez le même objectif que MM. Cambon et Goujon. Comme l'a très bien dit M. le ministre, il faut un délai supplémentaire dans ce cas particulier, car le délai habituel n'est pas suffisant quand il s'agit d'une vente par un propriétaire à un locataire selon les conditions de la vente à la découpe.

Donc, sur le principe, nous sommes d'accord. Le problème vient de ce que, monsieur Sueur, vous proposez en fait deux délais supplémentaires, puisque vous remplacez les mots « deux mois » par les mots « quatre mois » et les mots « quatre mois » par les mots « six mois ». Cela fait au total un délai d'un an, ce qui me paraît tout de même un peu long.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Ce n'est pourtant pas énorme !

**M. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois.** Monsieur Sueur, si vous acceptiez de rectifier votre sous-amendement en supprimant la seconde partie, c'est-à-dire le nouveau délai de six mois, je pense que tout le monde pourrait se mettre d'accord sur cette rédaction.

Cela m'éviterait d'avoir à demander la mise aux voix par priorité du sous-amendement n<sup>o</sup> 59 rectifié.

**Mme la présidente.** Monsieur Sueur, acceptez-vous la rectification suggérée par M. le président de la commission ?

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il est tout à fait clair que nous proposons deux allongements successifs : de deux à quatre mois, et jusqu'à six mois pour la décision ultime du locataire.

Cela dit, j'entends bien la suggestion de M. le président de la commission. J'aurais évidemment préféré que le Sénat adopte les deux allongements, mais, puisque vous en acceptez un et que toute avancée, si petite soit-elle, est la bienvenue, je vais rectifier mon sous-amendement en ce sens, si toutefois le Gouvernement, de son côté, y est favorable.

**M. Dominique Braye.** Je vote celui de M. Cambon !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Les locataires pourront au moins bénéficier de cet allongement de deux mois.

**M. Christian Cambon.** Votez plutôt notre sous-amendement !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** En fait, il faut distinguer le délai de réflexion du délai de réalisation, celui précisément que vous vouliez également allonger. Or, il n'est pas vraiment de l'intérêt du locataire de l'allonger. Ce qui est important, c'est le délai de réflexion afin de pouvoir recourir notamment à un emprunt.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je me contenterai donc d'une amélioration !

**M. Jean Desessard.** N'allez pas retirer le sous-amendement !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Madame la présidente, je rectifie le sous-amendement.

**Mme la présidente.** Je suis donc saisie d'un sous-amendement n° 33 rectifié, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, et ainsi libellé :

Dans la première phrase du quatrième alinéa du A du I du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, remplacer les mots :

deux mois  
par les mots :  
quatre mois

Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement ainsi rectifié et désormais identique au sous-amendement n° 59 rectifié ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Sagesse !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour explication de vote.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je suis favorable à l'allongement des deux délais. M. le ministre, dans son intervention, a parlé de procédés dérogatoires au droit commun. Certes, mais la vente à la découpe, elle aussi, est dérogatoire au droit commun. Dans les faits, les locataires subissent une forte pression de la part des professionnels. On peut presque parler de « vidage », tout étant fait pour les mettre dehors.

Il me paraît donc souhaitable de donner aux locataires un délai supplémentaire pour se retourner. Quoi qu'il en soit, un nombre limité de personnes sont concernées puisque la plupart d'entre elles ne peuvent pas acheter leur logement en raison de prix trop élevés. D'ailleurs, contrairement à ce que croient certains, de nombreux locataires dans ces immeubles sont incapables d'acheter, même en remuant ciel et terre pour trouver l'argent nécessaire. Le fait que l'on accorde un délai supplémentaire à ces personnes-là ne va

rien leur apporter. En revanche, il est normal qu'un délai un peu plus long soit octroyé à celles qui ont la possibilité de se porter acquéreur. Puisque le délai supplémentaire de six mois n'a aucune chance d'être retenu, votons déjà le délai de quatre mois.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Christian Cambon, pour explication de vote.

**M. Christian Cambon.** Je crains que notre collègue M. Desessard n'ait créé quelque confusion sur mes propres intentions.

Le sous-amendement n° 59 rectifié vise à allonger le premier délai de quatre mois. Ce sous-amendement a reçu un avis favorable de la commission et un avis de sagesse de la part du Gouvernement. Je ne vois pas, dans ces conditions, pourquoi j'aurais retiré un sous-amendement aussi richement doté. (*Sourires.*) Donc, je confirme que ce sous-amendement est maintenu...

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** Les deux sont désormais identiques !

**M. Christian Cambon.** ... et j'invite M. Sueur, s'il considère que cette avancée est déjà importante, à nous rejoindre sur ce sous-amendement.

**M. Dominique Braye.** Votons celui de M. Goujon, et celui de M. Sueur passera à la trappe !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Non, cher collègue : ils sont identiques et seront mis aux voix en même temps !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les sous-amendements identiques n°s 33 rectifié et 59 rectifié.

*(Les sous-amendements identiques sont adoptés à l'unanimité.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 29.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Je maintiens ce sous-amendement n° 29 parce que M. le ministre nous a assuré qu'il était tout à fait attaché aux accords conventionnels et que, lorsqu'ils existaient, il fallait s'en inspirer

Je tiens à dire – et je souhaite que cela figure au *Journal officiel* parce que c'est important – que trois des cinq associations représentatives des locataires, la Confédération nationale du logement, la CNL, la Confédération générale du logement, la CGL, et la Confédération syndicale des familles, la CSF, dont vous connaissez la représentativité, vous ont fait part, monsieur le ministre, de leur opposition à une extension, par décret, du nouvel accord du 16 mars 2005 à l'ensemble des logements relevant des deuxième et troisième secteurs locatifs.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 29.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 34.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 35.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 24.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je m'abstiens ! Je sais bien que j'ai gagné au Loto avec vous, monsieur Cléach, mais tout de même ! (*Sourires.*)

(*Le sous-amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 63.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 65.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** J'ai bien entendu les explications de M. le rapporteur, mais elles ne m'ont pas convaincue.

Mon sous-amendement est imprécis, c'est certain. Mais je peux vous dire que, parmi les personnes qui sont concernées à l'heure actuelle à Paris, nombre d'entre elles ont déjà saisi la justice. Les locataires, il faut bien le dire, attendent beaucoup de la discussion ici, au Sénat. Et même si le texte ne les satisfait pas totalement – ils auraient préféré des dispositions plus contraignantes –, ils espèrent que les sénateurs amélioreront la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale.

Vous vous demandez peut-être si l'on va faire revenir les locataires dans les appartements qui ont été vendus. Pour ma part, je ne me situe pas dans cette hypothèse ; je vois les choses concrètement. Des immeubles ont été vendus, ou plus précisément ont été achetés par des marchands de biens, par des fonds de pension. Certains locataires ont appris que leur appartement, celui dans lequel ils résident encore, allait être vendu et ils ont déjà saisi le juge. C'est à eux que je pense aujourd'hui et je souhaiterais qu'ils puissent bénéficier des dispositions de la loi.

Cela étant, je ne doute pas que, compte tenu de la multiplication des opérations de ce type et donc des logements concernés, d'autres locataires auront à s'appuyer sur les dispositions de ce texte, du moins le peu que nous aurons adopté. Car nos avancées n'ont vraiment rien d'extraordinaire.

Nous pouvons encore nous demander, par exemple, si les délais vont s'appliquer aux personnes qui sont à l'heure actuelle sous la menace d'un congé-vente ou à celles qui viennent d'apprendre que leur appartement allait être vendu.

Donc, j'aimerais un peu plus sérieux entre nous afin que les personnes qui sont la raison même de notre débat aujourd'hui puissent trouver une réponse à leur problème.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** Je comprends bien la préoccupation de Mme Borvo Cohen-Seat, mais il existe tout de même des règles générales qu'il faut respecter. On ne peut pas rendre une loi rétroactive.

**M. Dominique Braye.** C'est anticonstitutionnel !

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** Elle s'appliquera quand elle sera promulguée.

Je suis d'ailleurs étonné que personne n'ait relevé, depuis le début du débat, que le pic des ventes à la découpe se situe entre 1999 et 2000. Pourquoi ceux qui nous reprochent aujourd'hui de ne rien faire n'ont-ils pas agi à ce moment-

là ? D'ailleurs, de nombreuses mesures ont été prises, M. le ministre l'a rappelé, afin d'augmenter l'offre de logements, y compris de logements sociaux.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Polémique ! Il ne s'agissait pas des mêmes personnes !

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** Non, ce n'est pas de la polémique, mais tout de même, madame Borvo Cohen-Seat !

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Ce n'étaient pas les mêmes personnes !

**M. Dominique Braye.** Bien sûr que si !

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** Comment ? Je suis au regret de vous dire que, si j'en crois les immeubles qui ont été cités, ils n'étaient certainement pas situés dans votre circonscription ou dans mon département.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Dans les 11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, il y a des gens qui ne peuvent pas acheter !

**M. Jean-Jacques Hiest, président de la commission des lois.** En tous les cas, sur le fond du droit, on ne peut pas rendre une loi rétroactive. C'est comme cela, et il est bien dommage que l'on n'ait pas pris des dispositions plus tôt ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 65.

(*Le sous-amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1 rectifié, modifié.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, l'article 1<sup>er</sup> est ainsi rédigé et les amendements n°s 28, 32, 30 n'ont plus d'objet.

#### Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup>

**Mme la présidente.** L'amendement n° 36, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 1<sup>er</sup>, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Dans le troisième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les mots : « deux mois » sont remplacés (deux fois) par les mots : « quatre mois » et les mots : « quatre mois » sont remplacés par les mots : « six mois ».

II. – Dans la première phrase du cinquième alinéa du même article, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quatre mois » et dans la troisième phrase du même alinéa les mots : « quatre mois » par les mots : « six mois ».

L'amendement n° 37, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 1<sup>er</sup>, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le troisième alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la vente est mise en œuvre dans les conditions visées à l'article 11-1, les délais de deux mois visés au premier et au troisième alinéa du II sont portés à quatre mois et le délai de quatre mois visé au troisième alinéa est porté à six mois. »

L'amendement n° 39, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 1<sup>er</sup>, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifié :

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

« Lorsque la vente est mise en œuvre dans les conditions visées à l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le prix proposé comporte une décote minimum de 10 % par rapport au prix de l'appartement vendu libre de toute occupation, à laquelle est ajoutée une décote de 2 % minimum par année de présence du locataire ou de l'occupant de bonne foi, sans que la décote totale puisse dépasser 30 % du prix de l'appartement vendu libre. » ;

2° Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa, après les mots : « pour l'acquéreur », sont insérés les mots : « que celui notifié au locataire ou à l'occupant de bonne foi en application du premier alinéa du présent I ».

II. – Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, est ainsi modifié :

1° Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la vente est mise en œuvre dans les conditions visées à l'article 11-1, le prix proposé comporte une décote minimum de 10 % par rapport au prix de l'appartement vendu libre de toute occupation, à laquelle est ajoutée une décote de 2 % minimum par année de présence du locataire ou de l'occupant de bonne foi, sans que la décote totale puisse dépasser 30 % du prix de l'appartement vendu libre. » ;

2° Dans la première phrase du quatrième alinéa, après les mots : « pour l'acquéreur », sont insérés les mots : « que celui notifié au locataire ou à l'occupant de bonne foi en application du premier alinéa du présent II ».

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il s'agit, madame la présidente, de trois amendements de coordination.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Bêteille, rapporteur.** Avis défavorable, par coordination également !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Même avis que la commission.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 36.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 37.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 39.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 38, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 1<sup>er</sup>, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après l'article 1594 A du code général des impôts, il est inséré un article additionnel ainsi rédigé :

« Art. ... – En cas de vente d'un logement occupé et lorsque l'acquéreur personne physique s'engage à ne pas donner congé pour reprendre ou vendre le logement pendant une période de six ans après la vente, les droits et taxes visés aux 1° et 2° de l'article 1594 A sont réduites à 1 % de l'assiette imposable. En cas de départ du locataire pendant une période de six ans après la vente, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accomplie par le locataire. »

II. – Les pertes de recettes pour les collectivités locales sont compensées à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

III. – Les pertes de recettes pour l'Etat sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux tarifs visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Par cet amendement, nous proposons de mettre en place une incitation fiscale sous forme de réduction de droits de mutation dans le but d'encourager le propriétaire à ne pas récupérer un logement pour lui-même pendant six ans, de façon que le locataire puisse rester dans les lieux au minimum pendant cette période.

Notre proposition en faveur des propriétaires vient battre en brèche les *a priori* qui sous-tendaient les propos d'un certain nombre de nos collègues, notamment M. Braye, semblant considérer que nous ne prenons jamais en compte la situation des propriétaires.

Sans doute le Gouvernement a-t-il entendu l'appel du groupe socialiste. Nous y sommes très sensibles et nous tenons à l'en remercier, d'autant qu'il a même proposé d'aller plus loin dans le bon sens. Vous m'en voyez donc tout à fait réjoui !

Simplement, un petit détail ne nous a pas échappé, mais que le Gouvernement semble ne pas percevoir.

Certes, il est bon, noble et généreux de nous inciter à voter cette disposition que nous avons nous-mêmes proposée. Cependant, à l'évidence, il est quelque peu paradoxal de demander dans le même temps aux conseils municipaux d'amputer les droits de mutation qui sont affectés par un certain nombre de mairies, notamment celle de Paris, à la politique du logement social.

C'est pour prévenir cette difficulté que notre amendement comprend une « perfection supplémentaire », si je puis dire, par rapport à celui du Gouvernement, qui va pourtant plus loin que nous en matière d'allégement fiscal.

En effet, nous avons introduit la précision suivante dans un II : « Les pertes de recettes pour les collectivités locales sont compensées à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement. »

Ensuite, connaissant le règlement et la Constitution, et soucieux de l'intérêt de l'Etat, nous n'avons pas manqué d'ajouter un III : « Les pertes de recettes pour l'Etat sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux tarifs visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

Monsieur le ministre, vous avez pu constater que nous n'avons pas hésité tout à l'heure à rectifier un amendement, à la demande de M. le président de la commission des lois, pour aller dans le bon sens.

De façon symétrique, je vous propose, monsieur le ministre, de rectifier votre amendement de manière à y ajouter tout simplement ces deux paragraphes. Si vous accédez à notre demande, nous voterons votre amendement rectifié avec beaucoup d'enthousiasme.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 66, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 1<sup>er</sup>, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après le 5° du 1 de l'article 1584 du code général des impôts, il est inséré un 6° ainsi rédigé :

« 6° Pour les mutations visées au 1°, en cas de reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 ou à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, portant sur la vente d'un logement occupé, et lorsque l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à ne pas donner congé pour reprendre ou pour vendre le logement pendant une période de six ans à compter de la date de renouvellement du bail, ce taux peut être modifié par les conseils municipaux sans que ces modifications puissent avoir pour effet de le réduire à moins de 0,5 % ou de le relever au delà de 1,20 %. En cas de départ du locataire pendant cette période de six ans, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accompli par le locataire. »

II. – L'article 1594 D du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, en cas de reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 ou à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification

de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, portant sur la vente d'un logement occupé, et lorsque l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à ne pas donner congé pour reprendre ou pour vendre le logement pendant une période de six ans à compter de la date de renouvellement du bail, le taux de « 1 % » visé à l'alinéa précédent est remplacé par le taux de « 0,5 % ». En cas de départ du locataire pendant cette période de six ans, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accompli par le locataire. »

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Cet amendement est le résultat d'un long cheminement. Un certain nombre de parlementaires ont étudié ce point, entre autres le sénateur Philippe Goujon, et ce, un peu partout sur le territoire national, ou plutôt le long d'un axe Nord-Sud, si vous voyez ce que je veux dire...

Avec cet amendement, il s'agit de permettre aux collectivités qui décident de mener une action massive et majeure dans ce domaine de la vente à la découpe, notamment au regard de l'aménagement social de leur territoire et des droits de préemption, de réduire les droits de mutation pour encourager fortement le maintien dans les lieux des personnes concernées.

Se situant dans le cadre de la libre administration des collectivités territoriales, cette disposition n'autorise et ne force personne. La spéculation enregistrée a considérablement augmenté les recettes tirées des droits de mutation par les collectivités territoriales concernées : c'est là un simple constat et non pas une critique. Je ne doute pas que ceux qui le veulent auront une action forte dans ce domaine, s'ils s'en donnent les moyens.

C'est pourquoi le Gouvernement propose de donner la possibilité aux conseils généraux et aux conseils municipaux qui le souhaitent de baisser les taux de la taxe additionnelle pour les fixer à 0,5 % pour chacune des deux catégories de collectivités.

L'amendement ne vise pas à faire dépendre une collectivité territoriale de l'accord de l'autre. Leurs décisions sont parfaitement autonomes, conformément à la Constitution.

Quant aux ajouts qui nous sont proposés, ils représentent une charge supplémentaire et pourraient tomber sous le coup de l'article 40 de la Constitution. J'indique d'ores et déjà que le Gouvernement y est défavorable et préfère s'en tenir à son propre amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** La commission n'avait pas pris position sur l'amendement n° 38, souhaitant entendre le Gouvernement, ce qui est chose faite.

En outre, le Gouvernement a lui-même déposé un amendement qui nous convient assez bien. En effet, il tend à permettre aux communes et aux départements de diminuer le taux de la taxe additionnelle de manière significative et véritablement incitative – il pourrait être de 0,5 % –, et ce, aussi bien pour les départements que pour les communes. Ainsi, si les deux collectivités profitent de cette disposition, on arrive à 1 % au lieu de 4,80 %. C'est là une bonne incitation pour les acquéreurs, notamment les personnes physiques, à maintenir leurs locataires en place. Il s'agit donc d'une disposition fiscale utile.

Par ailleurs, cet amendement est en harmonie avec la doctrine de la commission des finances du Sénat selon laquelle, lorsqu'une collectivité territoriale décide d'exo-

nérer, de dégrever ou de réduire des impôts locaux, elle doit en assumer les conséquences. Si le dégrèvement était automatiquement compensé par l'Etat, je ne vois pas quelle commune renoncerait à appliquer une telle disposition. Le Gouvernement reconnaît à chaque commune la liberté de pratiquer la politique qui lui importe et cela me paraît une bonne chose.

La commission est donc favorable à l'amendement n° 66 et, par voie de conséquence, défavorable à l'amendement n° 38.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 38.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roger Madec, pour explication de vote sur l'amendement n° 66.

**M. Roger Madec.** L'explication de M. le ministre ne nous ayant pas convaincus, notre groupe votera contre l'amendement du Gouvernement.

Qu'il s'agisse des communes ou des départements, les collectivités bien assises fiscalement pourront se permettre une telle libéralité. En revanche, les communes, comme Paris, qui conduisent une politique audacieuse en matière de logement social et qui profitent des revenus des mutations immobilières, seront pénalisées.

Nous ne pouvons donc pas suivre le Gouvernement et nous regrettons qu'il n'ait pas pris en compte notre amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Dominique Braye, pour explication de vote.

**M. Dominique Braye.** Pour ce qui est d'une politique ambitieuse en matière de logement social, Paris ne me paraît pas spécialement bien placée, si j'en crois les chiffres que j'ai sous les yeux.

En revanche, sachant que Paris est l'une des villes de France où les habitants sont les plus riches et les impôts locaux les plus bas, si vous voulez aider les classes modestes et leur permettre de se loger dans des conditions décentes, il y aurait peut-être une petite péréquation à faire en augmentant légèrement le poids des impôts locaux à Paris, ce qui ne les empêcherait pas d'ailleurs de rester à un niveau encore très inférieur à la moyenne nationale.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dominati, pour explication de vote.

**M. Philippe Dominati.** La proposition faite par le Gouvernement me semble très bonne.

Si des efforts peuvent être faits par des municipalités et des conseils généraux en faveur de l'accession à la propriété, c'est parfait. J'espère simplement que le Gouvernement sera dans les mêmes dispositions d'esprit s'agissant des propriétaires parisiens, lorsque nous examinerons, dans quelques semaines, l'impôt de solidarité sur la fortune.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 66.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 1<sup>er</sup>.

## Article 2

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 est ainsi modifié :

1° Dans la deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires » sont remplacés par les mots : « après consultation par le ministre en charge du logement des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur et des organisations représentatives des locataires non signataires » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le non-respect des dispositions obligatoires d'un accord prévu au présent article par un bailleur qui y est assujéti est puni d'une amende civile par logement concerné dont le montant ne peut excéder 10 000 €, en sus des sanctions que cet accord peut prévoir. »

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 11, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Le premier alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« Le bailleur peut donner congé à son locataire par un motif sérieux et légitime concernant l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le bailleur personne physique peut aussi donner congé à son locataire en justifiant celui-ci par sa décision de reprendre le logement comme résidence principale ou par la vente du logement. Dans ce cas, le congé vaut offre de vente. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. »

II. – La première phrase du deuxième alinéa du même paragraphe est ainsi rédigée :

« Le délai de préavis est égal à un mois par année de présence dans le logement, chaque année commencée comptant pour une. »

La parole est à Mme Eliane Assassi.

**Mme Eliane Assassi.** Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe I de l'article 15 de la loi de 1989 est ainsi rédigé : « Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. »

Nous proposons tout simplement que les droits des locataires soient renforcés au travers d'une fixation plus juste des délais de préavis, fondée sur le principe d'un mois de préavis par année de présence dans le logement.

Une telle démarche, dans le cadre du droit existant, permettrait de donner à ce préavis une durée minimale de six mois et de tenir compte de manière plus significative de l'ancienneté des locataires, et singulièrement des plus âgés d'entre eux.

Elle permettrait, notamment, d'éviter des risques de rupture du parcours résidentiel des personnes concernées, l'allongement du préavis permettant de mieux définir une solution de relogement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 2, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

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 est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « pour un même secteur locatif » sont remplacés par les mots : « pour un ou plusieurs secteurs locatifs » ;

2° La deuxième phrase du dernier alinéa est remplacée par la phrase suivante :

« A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs et des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements des secteurs locatifs concernés. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Cet amendement, qui tend à réécrire l'article 2, a deux objectifs.

D'une part, nous avons souhaité restaurer un mécanisme d'opposition à l'extension par décret d'un accord collectif au sein de la commission nationale de concertation.

Dans la rédaction actuelle issue des travaux de l'Assemblée nationale, l'article 2 de la proposition de loi supprime la faculté d'opposition reconnue soit à la majorité des organisations de bailleurs, soit à la majorité des organisations de locataires, en substituant à cette faculté d'opposition une simple consultation systématique des organisations représentatives.

Il nous semble dommage, eu égard notamment à la concertation nécessaire entre les bailleurs et les locataires, de supprimer une grande partie de la force juridique donnée à ce mécanisme de concertation. Nous estimons donc nécessaire de redonner un droit d'opposition à une majorité calculée sur la base, non d'une seule catégorie, mais de l'ensemble des organisations représentatives de locataires et de bailleurs.

D'autre part, la véritable sanction du non-respect de l'accord collectif doit être la nullité du congé pour vente. Nous avons donc préféré renforcer cette nullité plutôt que retenir la disposition, adoptée à l'Assemblée nationale, instaurant une amende civile.

En effet, ce que demande le locataire, c'est l'annulation de son congé pour vente et non le versement d'une amende de 10 000 euros à l'Etat.

Par ailleurs, dans le cas où le bailleur manquerait à ses obligations, le locataire préférera recevoir des dommages intérêts. Rappelons que l'application du droit commun de la responsabilité délictuelle ou contractuelle, selon que l'accord collectif a été ou non rendu obligatoire par décret, permettra d'indemniser directement le locataire.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 23 rectifié, présenté par Mme Létard, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par le 2° de l'amendement n° 2 pour la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986, remplacer les mots :

plusieurs secteurs et des organisations

par les mots :

plusieurs secteurs ou des organisations

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Le législateur de 1986 a voulu délibérément fonder les relations entre les bailleurs et les locataires sur la concertation afin que ceux-ci élaborent ensemble leurs droits et obligations respectifs.

Or l'Assemblée nationale a supprimé le droit d'opposition prévu dans la loi de 1986 qui permet aux représentants des bailleurs ou des locataires de s'opposer à l'extension de l'accord collectif par décret, ce qui remet complètement en cause l'esprit de ladite loi.

C'est pourquoi nous tenons à saluer la démarche de M. le rapporteur, qui, par son amendement n° 2, a souhaité rétablir ce droit. Toutefois, par le sous-amendement n° 23 rectifié, nous tenons à modifier la rédaction de cet amendement, afin de rétablir la règle de majorité actuellement en vigueur dans la loi de 1986.

En effet, l'amendement de la commission des lois prévoit que le droit d'opposition peut s'appliquer lorsqu'il est invoqué par la majorité des représentants des bailleurs et des locataires. Notre sous-amendement tend, quant à lui, à revenir à la rédaction actuelle, à savoir que le droit d'opposition peut s'exercer en présence de la majorité des représentants des bailleurs ou des représentants des locataires, ce qui modifie la règle majoritaire.

La règle de la majorité est en effet une question importante, car elle conditionne l'équilibre entre les droits des bailleurs et ceux des locataires.

La discussion du projet de loi relatif à l'engagement national pour le logement qui doit intervenir prochainement sera l'occasion d'examiner plus sérieusement cette question et d'envisager l'ensemble des conséquences du changement de la règle de la majorité à la suite de l'extension par décret des accords collectifs.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 40, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter l'amendement n° 2 par deux alinéas ainsi rédigés :

... ° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le non-respect des dispositions d'un accord prévu au présent article par un bailleur qui y est assujéti peut être puni d'une amende par logement concerné dont le montant ne peut excéder 10 000 €, et donner lieu au versement de dommages et intérêts au profit du locataire, en sus des sanctions que cet accord peut prévoir. »

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Nous sommes en désaccord avec la nouvelle rédaction proposée par M. le rapporteur qui, en revenant sur le droit d'opposition de la majorité des organisations représentatives de bailleurs ou de locataires, atténue grandement l'intérêt même de la concertation.

Nous sommes donc tout à fait favorables au sous-amendement n° 23 rectifié de Mme Payet, que nous allons voter, car il tend à rétablir la pratique selon laquelle la position de la majorité des locataires ou de la majorité des bailleurs est prise en compte. Si l'on change cette règle, on enlève tout intérêt à l'accord contractuel.

Notre sous-amendement n° 40 va dans le même sens. En effet, le fait de prévoir des sanctions pécuniaires en cas de non-respect par un bailleur de ses obligations nous semble trop restrictif. Nous considérons que c'est le non-respect de l'ensemble des dispositions d'un accord qui doit être sanctionné.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 20 est présenté par Mme Blandin, M. Desessard, Mmes Boumediene-Thiery et Voynet.

L'amendement n° 41 est présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer le deuxième alinéa (1°) de cet article.

La parole est à M. Roger Madec, pour présenter l'amendement n° 20.

**M. Roger Madec.** Nous retirons cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 20 est retiré.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour présenter l'amendement n° 41.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il n'échappe à personne que la nouvelle rédaction de l'article 2 représente un véritable camoufflet pour les associations de locataires qui se sont opposées à l'accord du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lot et à son extension par décret.

La rédaction qui nous est proposée ne peut être interprétée que comme un signal négatif adressé aux associations de locataires et aux collectifs qui défendent les droits des locataires, tout particulièrement de ceux qui occupent des logements sociaux.

Compte tenu des enjeux en cause, le recours à un accord collectif était-il pertinent alors même que ce sujet nécessite de nouvelles règles législatives ?

Les associations qui n'ont pas signé l'accord de 2005 étaient dans leur rôle : n'ayant pas jugé cet accord satisfaisant, elles ont contesté le dispositif proposé. Certes, ce dernier comporte des avancées, mais il est loin de protéger convenablement les locataires qui ne peuvent pas se porter acquéreurs de leur logement.

Si la nouvelle rédaction de l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986 était adoptée, le Gouvernement pourrait passer outre les oppositions éventuellement exprimées dans le cadre de la concertation et élargir selon son bon vouloir ou selon ses conceptions les solutions que l'accord collectif a tenté d'apporter. Adopter cette formulation reviendrait à porter atteinte à toutes ces dynamiques de concertation et à les rendre inopérantes.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** L'amendement n° 11 a pour effet de restreindre les conditions de délivrance du congé, dans le cadre d'un bail d'habitation, en supprimant le congé pour vente à l'égard des bailleurs personnes morales et en limitant ce congé, pour les bailleurs personnes physiques, à la seule hypothèse dans laquelle ils feraient du logement leur résidence principale.

Il s'agit là d'une remise en cause fondamentale des équilibres résultant des lois de 1986 et de 1989, lesquelles avaient permis d'apaiser les relations entre propriétaires et locataires, et d'assurer une stabilité juridique. On ne peut qu'être très défavorable à cet amendement.

Le sous-amendement n° 23 rectifié a pour inconvénient de ne pas permettre l'extension de l'accord du 16 mars 2005 qui, comme tout le monde l'a reconnu – même M. Sueur ! – présente des avancées. Or nous souhaitons que ces avancées puissent être étendues par décret à l'ensemble des secteurs II et III. Je rappelle qu'à l'heure actuelle cet accord est appliqué partiellement, par les seules organisations qui en sont signataires, ce qui crée une situation d'inégalité difficilement acceptable pour les différentes parties.

La commission des lois estime nécessaire de conserver une possibilité d'opposition afin de laisser tout son sens au mécanisme de concertation tel qu'il avait été initialement conçu dans la loi de 1986. Toutefois, il lui semble souhaitable de le simplifier et de faire en sorte que l'opposition ne puisse émaner que d'une majorité d'organisations représentées au sein de la commission et regroupant tout à la fois des locataires et des bailleurs.

En revanche, il lui semble étrange de vouloir permettre à une minorité au sein de la commission de disposer d'un droit d'opposition, ce qui, en l'occurrence, serait très inefficace en termes de protection des locataires. C'est la raison pour laquelle je demande à Mme Payet de bien vouloir retirer le sous-amendement n° 23 rectifié.

Le sous-amendement n° 40 reprend l'idée d'une sanction pécuniaire. Pour la commission, il est préférable de protéger le locataire en lui permettant de bénéficier de la nullité d'un congé pour vente qui ne serait pas régulier, ainsi que de dommages intérêts, plutôt que d'imposer au bailleur, par le biais d'une amende, de verser une somme à l'Etat, celle-ci pouvant apparaître dans certains cas comme une façon pour le bailleur indélicat de se défausser de ses obligations. L'avis de la commission est donc défavorable.

La commission est également défavorable à l'amendement n° 41.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 11.

En revanche, il est favorable à l'amendement n° 2, qui assure un équilibre entre la nécessité de rétablir le dialogue indispensable dans ce secteur et la capacité de rendre ce dialogue productif, afin que les décisions nécessaires soient prises. Cette explication vaut pour l'ensemble des amendements et justifie les avis défavorables du Gouvernement sur les sous-amendements n°s 23 et 40 et sur l'amendement n° 41.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 11.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Madame Payet, le sous-amendement n° 23 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, madame la présidente, je le retire.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 23 rectifié est retiré.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 40.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 2.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, l'article 2 est ainsi rédigé et l'amendement n° 41 n'a plus d'objet.

Mes chers collègues, il est dix-neuf heures quarante ; compte tenu de l'heure et du fait que M. le ministre doit nous quitter à vingt heures trente, je vous invite à faire un effort de concision dans vos explications, tous les sujets ayant déjà été largement abordés.

### Article 2 bis

Le premier alinéa de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente. »

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 12, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

Le III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« III. – Le bailleur personne physique ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante ans ou dont les ressources annuelles sont inférieures à deux fois le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée.

« Les mêmes dispositions sont applicables, sans condition d'âge, à toute personne bénéficiant du droit à pension visé à l'article L. 341-1, de l'attribution de l'allocation visée aux articles L. 821-1 à L. 821-7 du code de la sécurité sociale ou atteinte d'une affection de longue durée.

« Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bénéficiaire de la reprise est une personne âgée de plus de soixante ans et ses ressources annuelles sont inférieures à deux fois le montant annuel du salaire minimum de croissance ou toute personne bénéficiant, sans condition d'âge, du droit à pension visé à l'article L. 341-1, de l'attribution

de l'allocation visée aux articles L. 821-1 à L. 821-7 du code de la sécurité sociale ou atteinte d'une affection de longue durée.

« L'âge du locataire et la situation du bénéficiaire de la reprise sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de la notification du congé. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Cet amendement vise à renforcer les droits des locataires, notamment en évitant que les congés pour vente et les ruptures de bail ne frappent les ménages les plus vulnérables. En l'absence d'une capacité de financement propre, comment les locataires âgés de soixante-dix ans et plus invités à faire jouer leur droit de préemption pourraient-ils obtenir un prêt d'un établissement de crédit ? La même remarque vaut, bien entendu, pour des personnes plus jeunes, hélas ! frappées d'un handicap ou atteintes d'une affection.

La loi doit protéger quand la seule application des règles du marché tend à exclure. C'est le sens de cet amendement qu'à n'en pas douter le Sénat va adopter...

**Mme la présidente.** L'amendement n° 42, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

En cas de vente d'un logement occupé, le locataire qui bénéficie d'un bail de six ans renouvelable par périodes de six ans continue à bénéficier de renouvellements de la même durée quel que soit le secteur locatif du bailleur acquéreur.

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Le mécanisme en vigueur institué par l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en cas de délivrance d'un congé pour vente par un bailleur relevant des secteurs locatifs II et III lorsque ce congé intervient dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble n'est pas suffisamment protecteur pour le locataire.

La reconduction du bail n'est pas un droit : elle relève de la seule prérogative du bailleur. L'article 2 bis présente, certes, une avancée en ce qu'il permet au locataire de bénéficier, à sa demande, d'une reconduction de son bail, mais à la condition que le congé pour vente soit délivré moins de deux ans avant le terme du bail. Dans ce cas, le bail en cours est automatiquement reconduit mais seulement pour une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

Cet amendement tend à reprendre les termes de la proposition de loi n° 353, 2004-2005, afin de conforter davantage la situation du locataire lorsque ce dernier est confronté à un congé pour vente dans le cadre d'une opération de vente à la découpe : il instaure la reconduction d'un bail de six ans, quel que soit le secteur locatif du bailleur acquéreur.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** L'amendement n° 12 traite d'un sujet qui a fait l'objet de l'accord négocié au sein de la commission nationale de concertation et, dans la mesure où nous sommes favorables au dispositif contractuel, nous estimons qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'accord en prenant des dispositions dans ce domaine.

La commission a donc émis un avis défavorable.

Elle a également émis un avis défavorable sur l'amendement n° 42.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** En ce qui concerne l'amendement n° 12, j'ai le sentiment qu'il est en retrait par rapport à la couverture qui découle de l'accord collectif et j'émetts donc un avis défavorable. J'émetts le même avis défavorable sur l'amendement n° 42.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 12.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 42.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 2 bis.

*(L'article 2 bis est adopté.)*

### Article 2 ter

Après le premier alinéa de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Quand l'acquéreur d'un immeuble s'engage à maintenir cet immeuble sous statut locatif, conformément au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les baux arrivant à leur terme pendant la période durant laquelle l'acquéreur s'est engagé à maintenir l'immeuble sous statut locatif peuvent être expressément reconduits pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la présente loi. »

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 3 est présenté par M. Béteille, au nom de la commission.

L'amendement n° 43 est présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de conséquence.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roger Madec, pour présenter l'amendement n° 43.

**M. Roger Madec.** Notre amendement ayant le même objet que celui de la commission, nous pouvons espérer ne pas obtenir une réponse dilatoire !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 13, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

L'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 18. – Dans la ou les zones géographiques où la situation du marché immobilier résidentiel ou

locatif présente une évolution anormale dans le niveau des loyers, le prix de vente des locaux d'habitation ou mixtes portant atteinte à la mixité sociale comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés, de l'éventuelle révision annuelle des contrats et suspendre la mise en vente par lots des logements d'habitation et mixtes. »

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je ne me fais aucune illusion sur les avis que recueillera cet amendement, mais je tiens néanmoins à le présenter, car, comme je l'ai dit à plusieurs reprises, nous sommes dans une situation de crise grave. Il y a urgence et, quand il y a urgence, il faut parfois prendre des mesures un peu coercitives, pendant une certaine période en tout cas.

Notre amendement vise à réduire les tensions qui existent en matière de logement dans les zones et quartiers sensibles à la spéculation immobilière.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Je ferai observer à Mme Borvo Cohen-Seat qu'il existe déjà des décrets de blocage des loyers, décrets qui sont pris chaque année pour limiter l'augmentation. Aller au-delà, ce serait véritablement décourager l'investissement locatif privé.

**M. Dominique Braye.** C'est déjà fait !

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** La commission est donc défavorable à l'amendement n° 13.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable aux amendements identiques n°s 3 et 43, et défavorable à l'amendement n° 13.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 3 et 43.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, l'article 2 ter est supprimé, et l'amendement n° 13 n'a plus d'objet.

### Article 3

Le dernier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En outre, le non-respect de l'une des dispositions obligatoires relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application 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 rendu obligatoire par décret, peut donner lieu à l'annulation de ce congé. »

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 4 rectifié, présenté par M. Béteille, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Au septième alinéa, les mots : « de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation ».

2° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application 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 rendu obligatoire, par décret, peut donner lieu à l'annulation du congé. »

3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Cet amendement de réécriture globale de l'article 3 tend à compléter le dispositif proposé par ce dernier.

La sanction d'annulation du congé pour vente intervenu en violation des dispositions d'un accord collectif rendu obligatoire par décret est conservée.

En outre, le 3° de cet amendement tend à instituer une nullité de plein droit de tout congé pour vente qui serait délivré en violation de l'engagement de maintien du locataire en place pendant six ans à compter de la délivrance de l'immeuble.

Il s'agit, selon la commission, de la sanction la plus adaptée puisque, *de facto*, le local ne pourra être vendu avant l'expiration de ce délai de six ans.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 64, présenté par M. Cléach, est ainsi libellé :

Avant le premier alinéa (1°) du texte proposé par l'amendement n° 4 rectifié pour modifier le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Au septième alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième ».

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Il s'agit d'un sous-amendement d'homogénéisation entre la situation d'un locataire confronté à la vente de son appartement dans le cadre d'une vente à la découpe et celle d'un locataire confronté à un congé pour vente dans une situation normale, par un propriétaire individuel.

Ce sous-amendement vise à simplifier l'application de la loi en uniformisant le degré de parenté nécessaire pour bénéficier des dispositions dérogatoires.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 44, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par le 2° de l'amendement n° 4 pour compléter le dernier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, remplacer le mot :

obligations

par le mot :

dispositions

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Ce sous-amendement est analogue à un amendement que j'ai précédemment défendu : il faut considérer que c'est le non-respect non pas de l'une des obligations mais de l'une des dispositions de l'accord étendu qui entraîne la nullité du congé.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 62, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par le 2° de l'amendement n° 4 rectifié pour compléter le dernier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989, remplacer les mots :

peut donner lieu

par les mots :

donne lieu

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Ce sous-amendement vise à renforcer la sanction en cas de non-respect des obligations prévues en la matière.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 45, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

A. – Compléter *in fine* le texte proposé par l'amendement n° 4 par un paragraphe ainsi rédigé :

... Le III de l'article 15 de la même loi est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux alinéas précédents, lorsque le bailleur vend par lots un immeuble de plus de dix logements, que ces logements soient loués ou non et quel que soit leur statut locatif, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'égard de tout locataire placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. Pour les autres locataires, le congé pour vendre le logement ne peut être donné avant un délai de trois ans après la mise en copropriété de l'immeuble et l'individualisation du lot qu'ils occupent. »

B. – En conséquence, faire précéder le texte de cet amendement de la mention :

I

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** C'est un sous-amendement de coordination.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 21, présenté par Mme Blandin, M. Desessard, Mmes Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

« En outre, le non-respect de l'une quelconque des dispositions d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, relatif au congé pour vente et rendu obligatoire par décret, entraîne la nullité de ce congé. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 46, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

... – Le III de l'article 15 de la même loi est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux alinéas précédents, lorsque le bailleur vend par lots un immeuble de plus de dix logements, que ces logements soient loués ou non et quel que soit leur statut locatif, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'égard de tout locataire placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. Pour les autres locataires, le congé pour vendre le logement ne peut être donné avant un délai de trois ans après la mise en copropriété de l'immeuble et l'individualisation du lot qu'ils occupent. »

B. – En conséquence, faire précéder cet article de la mention :

I

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Sur le sous-amendement n° 64, la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

Sur le sous-amendement n° 44, le terme « obligations » paraissant plus rigoureux sur le plan juridique, elle a émis un avis défavorable.

Elle est favorable au sous-amendement n° 62.

Enfin, elle est défavorable au sous-amendement n° 45.

Quant à l'amendement n° 46, elle en demande le retrait compte tenu du sous-amendement n° 62.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 4 rectifié sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 62.

Sur le sous-amendement n° 64, il s'en remet à la sagesse du Sénat.

Il est défavorable aux sous-amendements n°s 44 et 45, ainsi qu'à l'amendement n° 46.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 64.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 44.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 62.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 45.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 4 rectifié, modifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, l'article 3 est ainsi rédigé, et l'amendement n° 46 n'a plus d'objet.

#### Articles additionnels après l'article 3

**Mme la présidente.** L'amendement n° 14, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Les dispositions du *h* du I de l'article 31 et de l'article 31 *bis* du code général des impôts sont abrogées.

II. – L'article 11 de la loi de finances pour 2003 (n° 2002-1575 du 30 décembre 2002) est abrogé.

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Je l'ai dit dans la discussion générale, la spéculation est favorisée par des dispositifs fiscaux, dispositifs auxquels souscrit bien entendu la majorité mais que nous proposons, nous, de supprimer.

La société Gecina a ainsi bénéficié d'une remise d'impôt de plus de 430 millions d'euros du fait de l'application du taux d'imposition privilégié de 16,5 % dans le cadre, je vous le rappelle, mes chers collègues, du dispositif Marini, somme équivalente aux crédits de construction et de réhabilitation de logements sociaux, soit 465 millions d'euros.

Dès lors, le choix est simple : ou l'on maintient les dispositifs incitatifs, dont le coût fiscal est d'ailleurs élevé, qui alimentent la spéculation et assurent la rentabilité des placements immobiliers sans répondre aux besoins sociaux en matière de logement, ou bien l'on change le fusil d'épaule et l'on décide que l'argent public serait plus judicieusement utilisé à résoudre les inégalités créées par la loi du marché, ce qui est le sens de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Cet amendement vise à supprimer le dispositif Robien ainsi que le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées. Contrairement à Mme Borvo Cohen-Seat, il nous semble que ces dispositifs favorisent, pour l'essentiel, l'investissement immobilier. La loi Robien a ainsi permis la construction de nombreux logements neufs.

La commission émet donc un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 14, car, indiscutablement, le dispositif Robien a permis une relance, globale et partielle, de la production.

Le Gouvernement est cependant conscient qu'un dispositif complémentaire, avec, en contrepartie, des plafonds de ressources et des plafonds de loyers, est nécessaire. Un tel dispositif, meilleur que le dispositif Robien, qui est complètement libre, vous sera proposé dans le projet de loi d'engagement national pour le logement ou dans le projet de loi de finances, car j'ignore encore dans lequel de ces deux textes il sera le mieux « logé ».

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 14.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 15, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Il est quand même très intéressant de savoir que les opérations de ventes faites par les marchands de biens sont exonérées de droits de mutation. J'ai noté par ailleurs que l'on nous annonçait quelques correctifs à tous ces dispositifs exorbitants dont bénéficient les spéculateurs.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** La question soulevée par l'amendement n° 15 ayant été longuement discutée et, semble-t-il, tranchée dans le cadre de la loi de finances de 2005, la commission émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 15.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 16, présenté par Mmes Borvo Cohen-Seat, Assassi, Mathon, Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Au deuxième alinéa de l'article 1607 *bis* du code des impôts, le montant : « 20 euros » est remplacé par le montant : « 30 euros ».

II. – Au deuxième alinéa de l'article 1607 *ter* du même code, le montant : « 20 euros » est remplacé par le montant : « 30 euros ».

La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Les collectivités locales, que l'on veut priver d'une partie des droits de mutation, ayant quelques difficultés à faire face à leurs obligations sans cesse accrues du fait de la décentralisation, nous proposons en leur faveur une légère augmentation de la taxe spéciale d'équipement. Je pense que vous ne pouvez pas être contre une telle proposition, mes chers collègues.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Cette mesure dépasse le cadre de la présente proposition de loi, qui n'est pas une loi fiscale : la commission émet donc un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission. Nous discuterons sûrement longuement de ce sujet lors de l'examen du projet de loi de finances et du projet de loi sur l'engagement national pour le logement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 16.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 52, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Toutefois, ce délai est porté à quatre mois lorsque le bien vendu est un immeuble indivis ou lorsqu'il s'agit de la première vente consécutive à la mise en copropriété. A titre transitoire, lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner concerne l'un ou l'autre de ces deux types de biens, le bénéficiaire pourra par simple demande formulée dans ce délai de quatre mois, prolonger son délai de préemption jusqu'au premier janvier 2007. »

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Il s'agit d'instaurer un moratoire jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2007 empêchant de nouvelles ventes à la découpe tant que cette loi n'aura pas été votée et tant que les décrets d'application n'auront pas été publiés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Instituer un moratoire de plus d'un an est disproportionné ; l'avis de la commission est donc défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le problème de l'application du dispositif devra être étudié attentivement dans le cadre de la navette. L'avis du Gouvernement est donc également défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 52.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 22, présenté par Mme Blandin, M. Desessard, Mmes Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Après le dernier alinéa du III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation aux alinéas précédents, lorsque le bailleur vend par lots un immeuble de plus de dix logements, que ces logements soient loués ou non et quel que soit leur statut locatif, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans ou dont les ressources sont inférieures ou égales à 100 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'égard de tout locataire placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. L'âge du locataire est apprécié à la date d'échéance du contrat.

« Le droit de renouvellement du contrat des locataires mentionnés à l'alinéa précédent est opposable aux acquéreurs successifs des logements mentionnés au même alinéa. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement vise à inscrire dans la loi les dispositions protectrices quant au renouvellement du contrat lors des ventes à la découpe quel que soit le statut locatif des logements concernés pour des catégories particulières de personnes fragiles.

Ces dispositions de protection doivent être opposables par les locataires mentionnés aux éventuels acquéreurs des logements visés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Cet amendement revenant sur les dispositions protectrices qui ont été négociées entre les bailleurs et les locataires, la commission émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement, qui s'en remet à l'accord collectif, émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 22.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 47, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Toute personne pratiquant habituellement l'acquisition de biens immobiliers affectés en tout ou partie à l'habitation ou l'acquisition de logements, d'actions ou de parts de sociétés immobilières possédant des logements, en vue de leur revente dans un délai inférieur à six ans, à hauteur de plus de deux reventes par an, exerce l'activité d'intermédiaire commercial dénommée activité de marchand de biens.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Madame la présidente, je souhaiterais présenter en même temps les amendements n°s 47, 48, 49 et 50.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 48, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'exercice de l'activité de marchand de biens.

Il fixe en particulier le montant minimum du capital social pour les personnes morales, un ratio de fonds propres et, le cas échéant, une garantie financière proportionnelle à la valeur des actifs immobiliers possédés ou ayant donné lieu à signature d'un acte ou document contractuel engageant le marchand de biens à les acquérir, le mode de calcul de la garantie financière nécessaire lorsque le marchand de biens reçoit des fonds des acquéreurs avant livraison du bien, les modalités d'assurance en matière de responsabilité civile professionnelle et les garanties relatives à la bonne fin des opérations et à la bonne réalisation des travaux. Tout logement vendu par un marchand de biens doit être décent au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Le non-respect de ces obligations entraîne interdiction d'exercer l'activité de marchand de biens pour les personnes morales et pour les personnes physiques exerçant une fonction d'administration ou de direction de l'activité, la dissolution de la personne morale et le paiement d'une amende pénale de 100 000 euros.

Le décret fixe les conditions particulières d'exercice de cette activité pour les organismes à vocation sociale ayant pour but le redressement des copropriétés en difficulté.

L'amendement n° 49, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le congé pour vendre le logement mentionné à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ne peut être donné que par un bailleur de logements n'exerçant pas l'activité d'intermédiaire commercial dénommée activité de marchands de biens. Toutefois le congé pour vente peut être donné par le marchand de

biens lorsqu'il a acquis ce logement au moins six ans auparavant.

L'amendement n° 50, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Lorsque le marchand de biens exerçant son activité dans le champ du logement ne respecte pas de manière grave et répétée les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les règles relatives au permis de démolir ou les textes applicables en cas de travaux dans des logements locatifs occupés, notamment la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il peut être condamné à l'interdiction d'exercer l'activité de marchand de biens pour les personnes morales et, pour les personnes physiques exerçant une fonction d'administration ou de direction de l'activité, à la dissolution de la personne morale et au paiement d'une amende pénale de 100 000 euros.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Tous ces amendements portent sur la profession de marchands de biens, profession que nous n'entendons pas stigmatiser *a priori*.

Au demeurant, l'activité des membres de cette profession consistant, pour une part non négligeable, à acheter, vendre et s'efforcer de tirer les plus-values les plus élevées possibles de chaque vente, il nous paraît utile, et même nécessaire, qu'elle soit encadrée par la loi.

L'objet de nos amendements est donc de définir, en partie du moins, l'activité de marchands de biens, de prévoir un décret en Conseil d'Etat afin de préciser les règles encadrant l'exercice de cette profession dans le domaine du logement, d'énumérer les obligations qui devront être précisées par décret, de prévoir les sanctions en cas de non-respect de ces obligations en matière d'interdiction d'exercer ou d'amende pénale, notamment, de fixer les dérogations à cet encadrement en ce qui concerne les organismes à vocation sociale ayant pour but le redressement des copropriétés en difficulté.

Enfin, nous entendons prévoir des sanctions à l'égard des professionnels qui ne respecteraient pas de manière grave et répétée les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les règles relatives au permis de démolir ou les textes applicables en cas de travaux dans les logements locatifs occupés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** La commission préfère s'en tenir à l'objet de la proposition de loi, autrement dit se contenter d'un dispositif qui nous permette de lutter efficacement contre les abus des ventes à la découpe, plutôt que d'aborder des sujets, sans doute dignes d'attention, mais qui sortent de ce cadre. Elle émet donc un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Sans sous-estimer la pertinence de la question posée par ces quatre amendements, le Gouvernement considère qu'elle sort largement du cadre de la proposition de loi. Elle mérite au demeurant d'être approfondie, ce à quoi le Gouvernement va s'employer. En attendant, il émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 47.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 48.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 49.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 50.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 51, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les opérations en cours, les congés pour vendre le logement non-conformes à la loi n° du relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble et non exécutés sont nuls de plein droit. Les opérations en cours sont les opérations relatives à un immeuble dans lequel au moins un lot n'a pas fait l'objet d'une vente.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Nous revenons sur une disposition déjà proposée par Mme Borvo Cohen-Seat. Il nous paraît trop facile de répondre en invoquant la non-rétroactivité de la loi, principe républicain auquel nous sommes très attachés.

Si la question se pose aujourd'hui avec cette acuité, c'est parce que le phénomène a pris une réelle ampleur. Vous savez très bien que cette loi intervient alors que des processus sont en cours. Nous estimons que la loi doit s'appliquer au processus en cours le jour de l'adoption de la loi. Il importe, par conséquent, de bien fixer la règle.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** L'avis de la commission ne peut qu'être défavorable dans la mesure où on entrerait dans un dispositif qui frapperait de nullité des actes antérieurs à la loi ayant déjà eu des effets juridiques.

Au demeurant, la commission souhaite que la loi entre en vigueur le plus rapidement possible.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** En l'état, le Gouvernement partage l'avis de la commission. Certes, cette hypothèse a été évoquée dans l'accord collectif, mais elle n'en est pas moins difficile à mettre en œuvre. Il verra, au cours des navettes, comment elle pourrait en partie être applicable. On est là un peu comme la poule devant le couteau, même si la volonté de chacun est plutôt d'accélérer le processus.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 51.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 53, présenté par MM. Sueur, Madec et Assouline, Mme Tasca, MM. Peyronnet, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 3, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Les logements appartenant aux sociétés immobilières et à leur filiale, construits ou acquis et améliorés avec une aide de l'Etat et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet à l'expiration de la convention d'un transfert de propriété en totalité et en une seule fois sous réserve que l'acquéreur s'engage à établir des règles d'attribution sous condition de ressources et des minima et maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces dispositions s'appliquent pendant la durée initiale de l'opération de crédit. Le non-respect de ces obligations entraîne le remboursement des aides publiques ainsi que le prononcé d'une sanction financière dont le montant ne peut excéder 30 000 € par logement concerné.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Chacun le sait bien, les opérations de ventes par lots n'ont pas la même portée selon qu'elles concernent des immeubles bâtis avec des capitaux privés ou des immeubles dont une partie du financement provient de capitaux consacrés au logement social.

Cet amendement a donc pour objet d'encadrer les ventes en blocs d'immeubles construits à l'aide de prêts aidés de la part de l'Etat, aujourd'hui propriétés de grandes sociétés institutionnelles publiques ou parapubliques qui réalisent des plus values non négligeables grâce à ces opérations.

Dès lors que des immeubles ont été construits avec des fonds destinés au logement social, il serait profondément immoral de ne pas s'en souvenir au moment de leur vente et de ne pas prévoir maintenant de clauses particulières favorisant l'acquisition des logements concernés par les populations susceptibles de bénéficier du logement social.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Laurent Béteille, rapporteur.** Il s'agirait en fait de remettre en cause la parole de l'Etat. En effet, n'oublions pas que certains bailleurs institutionnels ont signé des conventions assorties d'un délai de vingt-cinq ans, voire de trente ans, délai à l'issue duquel ils devaient recouvrer une liberté d'action et, le cas échéant, de vente. On ne peut pas revenir sur ces dispositions.

On parle d'organismes publics et para-publics. Dans ce domaine, c'est la volonté de la collectivité qui s'exerce. Si certaines collectivités ont procédé à des ventes à la découpe, je le déplore, mais cela relève de leur responsabilité.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Cette proposition s'inscrit dans la liste des amendements « faux amis » : sous un libellé séduisant se cache une réalité qui l'est moins.

Un avantage public a forcément une contrepartie : loyer modéré, loyer encadré, travaux de réaménagement dans un certain nombre de cas. Toutes ces contreparties ont une certaine durée et il ne me semble pas possible de revenir en arrière longtemps après et, ce faisant, de ne pas respecter la parole donnée. Si l'on veut mener des politiques de relance, notamment de relance du logement, il faut que chacun respecte sa parole.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 53.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Vote sur l'ensemble

**Mme la présidente.** Avant de mettre aux voix l'ensemble de la proposition de loi, je donne la parole à M. Christian Cambon, pour explication de vote.

**M. Christian Cambon.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, la vente à la découpe n'est pas un phénomène récent. Ses causes sont multiples et nos débats ont permis de rappeler utilement le processus qui nous a conduits à la situation que nous rencontrons à présent dans les grandes villes et leur périphérie.

Or, aujourd'hui, la situation est devenue proprement intenable si on l'associe à la grave crise du logement que nous connaissons, notamment en Ile-de-France. Je ne prendrai qu'un exemple – mais nous pourrions le décliner partout à Paris et dans la petite couronne – celui de Saint-Mandé, ville qui se situe dans mon département.

Au cours des derniers mois, six immeubles y ont été vendus à la découpe, dont plusieurs à des fonds de pension du Qatar, soit 230 appartements dans une commune de moins de 20 000 habitants, ce qui a concerné environ 700 à 750 personnes. D'ailleurs, les prix parlent d'eux-mêmes : le mètre carré, qui valait 3 000 euros au départ, a été revendu deux mois plus tard 5 000 euros !

Face à cette situation, notre groupe se plaît à constater qu'un consensus semble s'être dégagé sur les différentes travées de notre assemblée, même si, au-delà, nos opinions et nos propositions divergent largement.

Nous aurions, certes, pu nous livrer à des gesticulations en invoquant autant de solutions aussi simplistes qu'inapplicables. Telle n'a pas été notre ambition, car, en tant qu'élus responsables, ce que nous voulons, c'est, avant tout, ne pas opposer propriétaires et locataires. Notre souhait est, bien au contraire, de réconcilier les démarches des uns et des autres en mettant en œuvre tous les leviers possibles pour accompagner nos concitoyens qui le souhaitent dans l'accession à la propriété, tout en protégeant bien évidemment les droits de ceux qui n'en ont pas les moyens. C'est en cela d'ailleurs que nos démarches divergent.

S'agissant d'une matière aussi sensible, il fallait faire preuve de volontarisme. C'est ce qu'ont fait nos collègues députés en examinant la proposition de loi dont nous héritons aujourd'hui.

Le groupe UMP ne peut que se féliciter des nombreuses améliorations que le Sénat a su apporter à ce texte.

Il s'agit, en premier lieu, de la création d'un article spécifique à la vente à la découpe dans la loi de 1975. En effet, l'une des failles de notre législation permettait à un bailleur institutionnel de vendre en bloc un immeuble à un marchand de biens qui, lui, procédait ensuite à la découpe. C'est au cours de cette transaction que la plus-value s'opérait et le locataire perdait alors toute chance d'acquiescer son logement. Or, grâce à l'article dont je viens de parler, le droit de préemption du locataire sera sauvegardé.

Toujours au sujet du droit de préemption, nous nous félicitons également que notre assemblée ait adopté, à l'unanimité, une proposition que j'avais faite avec un certain nombre de mes collègues franciliens.

C'est ainsi qu'en portant à quatre mois le délai pendant lequel le locataire pourra exercer son droit de préemption dans le cadre d'une vente à la découpe, nous lui permettons de « se retourner » et de programmer un plan d'investissement, ce qui était difficilement réalisable en deux mois.

Par-dessus tout, et nous sommes bien là dans notre rôle de représentants des collectivités territoriales, nous avons prévu que les communes et les maires soient placés au centre du dispositif. En effet, c'est vers nous, élus locaux, que se tournent nos administrés lorsqu'ils se trouvent confrontés à une situation grave.

Je tiens à préciser que, grâce à notre excellent rapporteur, M. Laurent Béteille, la communication préalable au maire, ou au maire d'arrondissement dans le cas de Paris, Marseille et Lyon, du prix et des conditions de la vente de l'immeuble permettra aux communes d'avoir une connaissance précise et suffisamment en amont des ventes envisagées, ce qui leur donnera la possibilité, si elles le souhaitent, d'exercer leur droit de préemption urbain.

De la même manière, grâce à l'excellent amendement de notre collègue Dominique Braye, amendement qui ira sans doute au-delà du texte même que nous examinons ce soir,...

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission.** Bien sûr !

**M. Christian Cambon.** ... ce droit de préemption des communes est désormais sécurisé afin de leur permettre de garantir le maintien dans les lieux des locataires en reprenant à leur compte les baux d'habitation, soit en assumant, ou en confiant, la gestion de l'immeuble à un organisme, soit, le cas échéant, en mettant en œuvre un plan local d'accès à la propriété.

Enfin, confirmant ce volontarisme municipal et départemental, l'amendement du Gouvernement permettra aux communes et départements qui le souhaitent d'inciter les acquéreurs personnes physiques d'un logement occupé à maintenir le caractère locatif de ce logement en allégeant leurs droits de mutation.

Cette dernière mesure crée un instrument de fiscalité locale extrêmement incitatif pour les maires, qui pourront ainsi passer des paroles aux actes en mettant en œuvre cette mesure pour maintenir un parc locatif privé vivant. Il s'agit là d'un enjeu essentiel, qui consiste à rompre avec la spirale infernale opposant accession à la propriété et logement social en garantissant l'expansion du parc locatif privé, alors que c'est précisément la pénurie de ce dernier qui entraîne l'augmentation permanente des loyers.

Notre groupe votera donc cette proposition de loi, enrichie par les travaux du Sénat.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

**M. Jean-Pierre Sueur.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, comme les députés du groupe socialiste, nous voterons contre ce texte tel qu'il nous est présenté aujourd'hui.

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission.** C'est dommage !

**M. Jean-Pierre Sueur.** Monsieur le ministre, si nous faisons le bilan du travail accompli depuis l'examen de cette proposition de loi à l'Assemblée nationale, nous relevons plusieurs éléments.

Premièrement, le délai initial de deux mois a été porté à quatre mois ; cela va dans le bon sens. Nous avons déposé un amendement qui allait plus loin. Hélas, il n'a pas été adopté : les intéressés auront donc quatre mois pour réfléchir. Soit !

Deuxièmement, une incitation fiscale a été instaurée. Mais cette dernière qui, bien évidemment, ne coûte rien à l'Etat, repose entièrement sur les collectivités locales, ce qui ne manquera pas de poser des problèmes. En effet, si certaines collectivités locales auront les moyens d'y avoir recours, d'autres ne le pourront pas et rien ne changera pour celles qui seront en difficulté. Par conséquent, un tel dispositif ne saurait nous satisfaire.

Enfin, monsieur le ministre, je porte à votre crédit ce que vous avez dit à la fin du débat, à savoir que vous êtes tout à fait conscient des problèmes d'application, je pense en particulier à toutes les opérations en cours.

Voilà pour ce qui a changé.

De l'autre côté de la balance, je souhaiterais souligner certains points qui n'ont pas été pris en compte ou qui, parfois, ressemblent même à des reculs.

En premier lieu, nous n'avons pas obtenu l'obligation de renouvellement du bail pour les personnes dont les revenus sont modestes ou qui connaissent des difficultés spécifiques – handicap, etc.

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission.** Ce n'est pas vrai !

**M. Jean-Pierre Sueur.** ... et ce sous certaines conditions qui figuraient dans le texte de notre amendement et sur lesquelles nous nous sommes expliqués.

En deuxième lieu, nous n'avons pas obtenu, pour les autres personnes, qu'un délai de trois ans soit accordé entre la mise en copropriété de l'immeuble et le congé pour vente.

En troisième lieu, nous n'avons pas obtenu que soit instauré un droit au bail de six ans pour le locataire qui occupe un logement possédé par une personne morale et qui est vendu à une personne physique.

En quatrième lieu, nous avons essuyé un refus total quant à toute éventualité d'un recours au maire (*M. le ministre et M. le président de la commission font un signe de dénégation*) ainsi qu'à l'idée, chère, en particulier, à nos collègues Roger Madec et David Assouline, selon laquelle, en cas de demande d'un tiers des locataires concernés, le maire devrait avoir la possibilité de diligenter une enquête publique et que, dès lors que cette dernière conclurait au maintien d'un nombre insuffisant d'appartements locatifs,...

**M. Dominique Braye.** Et le droit de préempter !

**M. Jean-Pierre Sueur.** ... l'on puisse surseoir à la mise en œuvre de la procédure de vente à la découpe.

En cinquième lieu, l'existence d'un audit contradictoire préalable à la charge du bailleur nous paraissait nécessaire. Or cette idée n'a pas été retenue.

En sixième lieu, nous avons proposé une décote qui, selon nous, était pleinement justifiée, tellement justifiée même que, sous une forme légèrement différente, elle a également fait l'objet d'un vœu émis par MM. Karoutchi, Goujon et beaucoup d'autres. Or, en dépit du fait que cette proposition de décote ait émané tant des travées de l'UMP que de celles de la gauche, elle n'a pas non plus été retenue.

En septième lieu, pour ce qui est de la nécessaire réglementation de la profession de marchand de biens qui, n'en doutons pas, est directement liée au sujet dont nous traitons ici, aucune avancée concrète n'est intervenue.

En huitième lieu, alors que des logements ont été construits avec des fonds destinés au logement social, il n'a pas été possible d'en tirer les conséquences au moment de la vente.

En neuvième lieu, il n'a pas été possible non plus d'obtenir un quelconque moratoire quant à la mise en œuvre des ventes à la découpe.

En dixième lieu, enfin, nous assistons à quelque chose qui ne nous a pas échappé et qui, je pense, n'échappera à personne, je veux parler du recul sensible quant aux accords contractuels en matière de logement, concernant tant la majorité des organisations de locataires, d'une part, que les bailleurs, d'autre part.

Telles sont les raisons pour lesquelles, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous ne pouvons accepter ce texte en l'état. Nous considérons que la réalité de la spéculation est devenue extrêmement préjudiciable et que d'autres mesures doivent être prises pour permettre à la puissance publique d'intervenir davantage afin de garantir les droits des locataires.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dominati.

**M. Philippe Dominati.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, à l'occasion de ce débat, nous pouvions nourrir certaines craintes, étant entendu que personne dans cette assemblée ne saurait, bien entendu, prendre la défense de la spéculation.

Ainsi que Mme Borvo Cohen-Seat l'a rappelé, ce phénomène a commencé en 1990, notamment à Paris, alors que le Président de la République de l'époque dénonçait la « spéculation en dormant » !

Il est vrai que toutes les sociétés d'assurances se livraient alors à la spéculation, et, depuis, le phénomène n'a jamais cessé. C'est ainsi que la crise du logement est une réalité tangible que doivent affronter tous les Parisiens, parmi lesquels en premier lieu, évidemment, les plus modestes.

Il nous appartenait donc, d'abord, de défendre les locataires qui étaient victimes de telles pratiques et, dans ce domaine comme dans d'autres, ce qui est important c'est la stabilité ainsi que la volonté de trouver des solutions pérennes.

Or les anathèmes consistant à rejeter la responsabilité des uns sur les autres ont conduit – M. le ministre l'a souligné – à une chute constante dans le domaine du logement à Paris.

Ce débat ne doit pas masquer les échecs successifs qu'ont connus la région et la municipalité, qui, à travers certaines dispositions administratives, essaient d'endiguer ce phénomène. En effet, ce n'est ni par la bureaucratie ni par des mesures contraignantes que nous parviendrons à régler des problèmes comme celui-là.

Comme dans toutes les métropoles, nous avons des contraintes et nous nous devons de les assumer de manière dynamique.

C'est pourquoi, au début de ce débat, nous pouvions craindre que, pour lutter contre la spéculation, ne soient mises en place des mesures trop coercitives destinées à loquer

littéralement le marché pour les investisseurs institutionnels, qui doivent pouvoir, à notre avis, continuer à investir, notamment dans le logement locatif à Paris.

Grâce aux travaux menés par notre commission des lois, un certain nombre d'aspects de la proposition de loi Aurillac ont pu être corrigés. Il s'agit là, à mes yeux, d'un résultat très satisfaisant, et les craintes qu'a pu exprimer notre collègue Marcel-Pierre Cléach, au début de la discussion de ce texte, sont désormais infondées.

Dans ces conditions je voterai bien entendu cette proposition de loi.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Quand on entend M. Dominati, on est obligé d'admettre que la prise de conscience de la crise actuelle du logement n'est pas universelle ! Il est évident que si l'on veut s'attaquer à ce problème en refusant d'utiliser les outils publics qui permettraient de le résoudre, on se voue à l'échec.

Après avoir écouté MM. Goujon, Pozzo di Borgo et Cambon lors de la discussion générale, on pouvait croire qu'il existait un consensus pour considérer la vente à la découpe comme une chose épouvantable, contre laquelle il fallait absolument agir. On a pu alors penser que tout le monde s'entendrait pour mettre un coup d'arrêt à cette pratique, à laquelle tous ceux qui en sont victimes attendent avec impatience qu'il soit mis fin.

Or rien de tel n'a eu lieu. Au-delà des discours tonitruants, quand il s'est agi de prendre des mesures, les ambitions se sont fait beaucoup plus modestes. En définitive, cette proposition de loi ne donnera qu'un peu plus à ceux qui peuvent déjà acheter leur logement.

En fait, je crois que vous n'avez pas bien compris, mes chers collègues, que seulement un cinquième des personnes qui sont victimes d'une vente à la découpe peuvent acheter leur logement, les autres n'en ayant pas les moyens !

Par ailleurs, vous avez alourdi les contraintes qui pèsent sur les collectivités locales. Certes, celles-ci auront le droit de préempter. Mais elles ne peuvent tout de même pas acheter tous les immeubles vendus à la découpe, d'autant que leurs charges globales ne cessent d'augmenter en raison des transferts exorbitants décidés par l'Etat !

Et quand il s'agit de dissuader les spéculateurs, contre lesquels tout le monde s'insurge ici subitement – ce qui est nouveau – vous refusez d'agir : ce texte ne contient rien contre les spéculateurs.

Nous ne sommes donc pas du tout dans la même logique. Je le souligne pour que les Parisiens qui sont concernés le sachent et comprennent que les parlementaires de la majorité refusent de mettre un coup d'arrêt aux ventes à la découpe. Et, ce qui est un comble, le Gouvernement refuse même d'arrêter les ventes en cours, soit en décidant d'un moratoire, soit en mettant fin aux opérations immobilières qui n'ont pas encore abouti, ce qui ne serait pas, monsieur le président de la commission des lois, introduire une disposition à effet rétroactif.

Vous savez pourtant bien qu'un grand nombre de gens attendent, sans pouvoir rien faire, que leur appartement soit mis en vente ! Cette proposition de loi ne leur apportera rien. Nous nous prononcerons donc contre. Nous le regrettons, mais il faut que les choses soient claires afin que les personnes concernées sachent qui prend vraiment leur défense.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Si l'objectif de la loi est la protection des locataires, il faut lutter contre la spéculation honteuse qui accompagne les ventes à la découpe et, pour ce faire, interdire les congés-vente.

Certes, un droit de préemption est ouvert aux maires. Mais, monsieur Braye, à vous qui m'avez tout à l'heure invité à rêver ensemble, je ferai une proposition : dans un an, nous ferons le compte des maires qui auront usé du droit de préemption.

**M. Dominique Braye.** Pari tenu !

**M. Jean Desessard.** Je pense qu'alors nous serons d'accord pour revoir le dispositif.

**M. Dominique Braye.** Vous accusez les maires de ne pas prendre en compte les intérêts de leurs concitoyens ?

**M. Jean Desessard.** Je pense qu'ils vont hésiter, ils alléguent le manque de moyens financiers ou la difficulté de la procédure... Certes, quelques maires useront bien de ce droit, mais, pour toutes sortes de raisons, le dispositif ne fonctionnera pas.

Il aurait tout de même été plus simple de soumettre à l'autorisation des maires la division des immeubles ! Un propriétaire souhaitant vendre à la découpe aurait été obligé de présenter son projet au maire, lequel aurait pu le refuser. Les maires disposeraient ainsi d'un outil supplémentaire. Si l'on veut vraiment interdire le congé-vente, qui s'accompagne d'une spéculation anormale et indigne, que l'on s'en donne les moyens ! Or l'amendement tendant à introduire un permis de diviser les immeubles n'a pas été adopté.

Bref, je ne pense pas que ce texte soit de nature à infléchir la tendance actuelle. Dans un an, nous ferons ensemble le compte des ventes à la découpe qui auront eu lieu après l'entrée en vigueur de la loi, à partir de sa parution au *Journal officiel*, et nous verrons bien !

En tout cas, les sénateurs et sénatrices verts très réservés quant à l'efficacité de cette proposition de loi, voteront contre.

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole ?..

Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

*(La proposition de loi est adoptée.)*

9

## DÉPÔT D'UNE PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**Mme la présidente.** J'ai reçu de MM. Claude Domeizel, Jean-Pierre Bel, Bertrand Auban, Jean Besson, Bernard Frimat, Robert Badinter, Mme Michèle André, MM. Pierre-Yves Collombat, Raymond Courrière, Roland Courteau, Yves Dauge, Claude Haut, Alain Journet, Philippe Labeyrie, Serge Lagache, André Lejeune, Claude Lise, Jean-François Picheral, Bernard Piras, Mme Gisèle Printz, MM. André Rouvière, Jacques Siffre, Simon Sutour, Mme Catherine Tasca, MM. Jean-Marc Todeschini, Marcel Vidal, Richard Yung, Mme Jacqueline Alquier, MM. Bernard Angels, David Assouline, Mme Maryse Bergé-Lavigne, MM. Jean-Marie Bockel, Yannick Bodin, Didier Boulaud, Mmes Yolande Boyer, Nicole Bricq,

M. Jean-Pierre Caffet, Mme Claire-Lise Campion, MM. Jean-Louis Carrère, Bernard Cazeau, Mme Monique Cerisier-ben Guiga, MM. Michel Charasse, Gérard Collomb, Jean-Pierre Demerliat, Mme Christiane Demontes, M. Michel Dreyfus-Schmidt, Mme Josette Durrieu, MM. Bernard Dussaut, Jean-Claude Frécon, Charles Gautier, Jean-Pierre Godefroy, Mmes Odette Herviaux, Sandrine Hurel, Bariza Khiari, MM. Yves Krattinger, André Labarrère, Louis Le Penec, Mme Raymond Le Texier, MM. Roger Madec, Philippe Madrelle, Jacques Mahéas, François Marc, Jean-Pierre Masseret, Marc Massion, Pierre Mauroy, Jean-Luc Mélenchon, Louis Mermaz, Jean-Pierre Michel, Gérard Miquel, Michel Moreigne, Jean-Marc Pastor, Daniel Percheron, Jean-Claude Peyronnet, Jean-Pierre Plancade, Daniel Raoul, Paul Raoult, Daniel Reiner, Thierry Repentin, Roland Ries, Gérard Roujas, Mme Michèle San Vicente, M. Claude Saunier, Mme Patricia Schillinger, MM. Michel Sergent, René-Pierre Signé, Jean-Pierre Sueur, Michel Teston, Pierre-Yvon Trémel, André Vantomme, André Vézinhel, Jacques Gillot, Serge Larcher, Mmes Marie-Christine Blandin, Alima Boumediene-Thiery, Dominique Voynet et M. Jean Desessard une proposition de résolution tendant à la création d'une commission d'enquête sur les moyens mis en œuvre en personnel et en matériel pour la prévention et la lutte contre les incendies de forêt et sur les répercussions humaines, écologiques et économiques que ces derniers entraînent.

La proposition de résolution sera imprimée sous le n° 21, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.

10

## TRANSMISSION D'UNE PROPOSITION DE LOI

**Mme la présidente.** J'ai reçu de M. le président de l'Assemblée nationale une proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

La proposition de loi sera imprimée sous le n° 22, distribuée et renvoyée à la commission des affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement.

11

## DÉPÔT D'UN RAPPORT

**Mme la présidente.** J'ai reçu de M. Philippe Marini un rapport, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation, sur le projet de loi relatif aux offres publiques d'acquisition (n° 508, 2004-2005).

Le rapport sera imprimé sous le n° 20 et distribué.

**ORDRE DU JOUR**

**Mme la présidente.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au mardi 18 octobre 2005 à dix heures, seize heures et le soir :

1. Discussion du projet de loi (n° 5, 2005-2006), adopté par l'Assemblée nationale, portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement.

Rapport (n° 13, 2005-2006) de M. Marcel Deneux, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

Délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale : lundi 17 octobre 2005, à dix-sept heures.

Délai limite pour le dépôt des amendements : lundi 17 octobre 2005, à seize heures.

2. Discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi (n° 9, 2005-2006) relatif à la sécurité et au développement des transports.

Rapport (n° 14, 2005-2006) de M. Charles Revet, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

Délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale : lundi 17 octobre 2005, à dix-sept heures.

Délai limite pour le dépôt des amendements : lundi 17 octobre 2005 à seize heures.

**DÉLAI LIMITE POUR LES INSCRIPTIONS  
DE PAROLE ET POUR LE DÉPÔT  
DES AMENDEMENTS**

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la lutte contre le dopage et à la protection de la santé des sportifs (n° 284, 2004-2005).

Délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale : mardi 18 octobre 2005, à dix-sept heures.

Délai limite pour le dépôt des amendements : mardi 18 octobre 2005, à dix-sept heures.

Question orale avec débat n° 4 de M. Alain Lambert à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur le développement et le financement des infrastructures de transport.

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : mercredi 19 octobre 2005, à dix-sept heures.

Projet de loi relatif aux offres publiques d'acquisition (n° 508, 2004-2005).

Délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale : mercredi 19 octobre 2005, à dix-sept heures.

Délai limite pour le dépôt des amendements : mercredi 19 octobre 2005, à seize heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

*(La séance est levée à vingt heures trente-cinq.)*

*La Directrice  
du service du compte rendu intégral,  
MONIQUE MUYARD*

**ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES**

**COMMISSION NATIONALE DE CONTRÔLE DES CENTRES  
ET LOCAUX DE RÉTENTION ADMINISTRATIVE  
ET DES ZONES D'ATTENTE**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné M. Philippe Goujon pour siéger au sein de la Commission nationale de contrôle des centres et locaux de rétention administrative et des zones d'attente.

**CONSEIL NATIONAL DES TRANSPORTS**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné MM. Georges Gruillot et François Gerbaud pour siéger respectivement en qualité de membre titulaire et de membre suppléant au sein du Conseil national des transports.

**CONSEIL SUPÉRIEUR DE L'ÉTABLISSEMENT NATIONAL  
DES INVALIDES DE LA MARINE**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné M. Charles Revet pour siéger au sein du Conseil supérieur de l'Établissement national des invalides de la marine.

**CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné M. Dominique Braye pour siéger au sein du conseil national de l'habitat.

**CONSEIL D'ORIENTATION DE L'OBSERVATOIRE NATIONAL  
SUR LES EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE  
EN FRANCE MÉTROPOLITAINE  
ET DANS LES DÉPARTEMENTS  
ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné MM. Marcel Deneux et Gérard Le Cam pour siéger respectivement en qualité de membre titulaire et de membre suppléant au sein du conseil d'orientation de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique en France métropolitaine et dans les départements et territoires d'outre-mer.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS  
POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'INTERMODALITÉ  
DANS LES TRANSPORTS**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné M. Georges Gruillot pour siéger au sein du conseil d'administration du Fonds pour le développement de l'intermodalité dans les transports.

**OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA SÉCURITÉ  
DES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES  
ET D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné Mme Annie David pour siéger au sein de l'Observatoire national de la sécurité des établissements scolaires et d'enseignement supérieur.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ NATIONALE  
DE PROGRAMME FRANCE 2**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné M. Philippe Nachbar pour siéger au sein du conseil d'administration de la Société nationale de programme France 2.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ NATIONALE  
DE PROGRAMME LA CINQUIÈME**

Lors de sa séance du 13 octobre 2005, le Sénat a désigné M. Pierre Laffitte pour siéger au sein du conseil d'administration de la Société nationale de programme La Cinquième.

**QUESTION ORALE**

REMISE À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT

*Qualification des directeurs de centres de vacances et de loisirs*

**840.** – 20 octobre 2005. – **M. Bernard Piras** attire l'attention de **M. le ministre de la jeunesse, des sports et de la vie associative** sur les dispositions de l'arrêté du 11 juillet 2005 modifiant l'arrêté du 21 mars 2003 fixant les titres et diplômes permettant d'exercer les fonctions d'animation et de direction en centres de vacances et de loisirs. L'arrêté du 20 mars 2003 permettait, notamment, aux personnes titulaires d'un BAFA ou d'un des diplômes mentionnés d'exercer jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2005 les fonctions de direction d'un centre de loisirs accueillant moins de 50 personnes. L'arrêté du 11 juillet 2005 vient proroger cette dérogation, sans

la limiter dans le temps, en y ajoutant cependant des conditions, à savoir, outre le BAFA ou un diplôme reconnu équivalent, deux expériences de direction en centres de vacances ou en centres de loisirs sans hébergement (CLSH) d'une durée totale de vingt-huit jours dans les cinq ans qui précèdent, et ce au 31 août 2005. Si cette nouvelle réglementation représente un assouplissement, il n'en demeure pas moins que des difficultés de recrutement risquent de se poser, notamment pour les communes, en particulier dans les centres de loisirs sans hébergement périscolaires, où les conditions d'expérience ne seront pas toujours remplies par les candidats à la direction. Face à cela, il aimerait savoir si une modification de cet arrêté ne serait pas envisageable : introduire une possibilité de dérogation permettrait aux directions départementales de la jeunesse et des sports (DDJS) de bénéficier d'un pouvoir d'appréciation au plan local.









## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>03</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>114,90</b>
<b>33</b>	Questions..... 1 an	<b>80,60</b>
<b>83</b>	Table compte rendu.....	<b>21,90</b>
<b>93</b>	Table questions.....	<b>17,40</b>
	<b>DÉBATS DU SÉNAT :</b>	
<b>05</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>97,30</b>
<b>35</b>	Questions..... 1 an	<b>62,00</b>
<b>85</b>	Table compte rendu.....	<b>18,60</b>
<b>95</b>	Table questions.....	<b>12,30</b>
	<b>DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>07</b>	Série ordinaire ..... 1 an	<b>576,80</b>
<b>27</b>	Série budgétaire..... 1 an	<b>69,30</b>
	<b>DOCUMENTS DU SÉNAT :</b>	
<b>09</b>	Un an.....	<b>527,10</b>

**En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande**

Tout paiement à la commande facilitera son exécution

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(\*) Décret n° 2004-1434 du 23 décembre 2004

---

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION : Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15  
STANDARD : **01-40-58-75-00** – RENSEIGNEMENTS DOCUMENTAIRES : **01-40-58-79-79** – TÉLÉCOPIE ABONNEMENT : **01-40-58-77-57**

---

**Prix du numéro : 0,90 €**