

A S S E M B L É E   N A T I O N A L E

X I V <sup>e</sup>   L É G I S L A T U R E

# Compte rendu

## Commission des affaires économiques

– Suite de l'examen du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1179) (*M. Daniel Goldberg et Mme Audrey Linkenheld, rapporteurs*)..... 2

Mercredi  
24 juillet 2013  
Séance de 21 heures 30

Compte rendu n° 108

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

**Présidence**  
**de M. François Brottes**  
*Président*



La commission a poursuivi le **projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1179) (M. Daniel Goldberg et Mme Audrey Linkenheld, rapporteurs)**.

**Article additionnel après l'article 41** (article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation) : *Diagnostic Serpula Lacrymans*

*La Commission examine l'amendement CE 677 de Mme Chantal Guittet.*

**Mme Chantal Guittet.** Le *serpula lacrymans* ou mэрule est un champignon redoutable qui sévit dans les territoires à fort taux d'humidité. Les propriétaires se trouvent le plus souvent démunis face à sa présence, qui nécessite des travaux importants. Pour améliorer la protection de l'acquéreur, cet amendement propose qu'un diagnostic faisant état du risque de présence de la mэрule dans le bâtiment soit réalisé au moment de la vente.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je suis très favorable à cet amendement, qui vise à définir les zones à risque dans lesquelles ce diagnostic sera obligatoire.

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** Je suis d'autant plus favorable à cet amendement qu'il prévoit un zonage – déterminé par décret en Conseil d'État – des lieux concernés par ce diagnostic.

**M. Michel Piron.** J'espère que la mэрule ne fait pas partie de la liste des espèces à protéger au titre de la directive « Natura 2000 », madame la ministre ! (*Sourires.*)

**Mme Laure de La Raudière.** Ces diagnostics sont-ils déjà pratiqués sur les territoires concernés ? Autrement dit, cet amendement est-il opérationnel ?

**Mme Chantal Guittet.** À l'origine, il s'agissait de rendre obligatoire un diagnostic de présence de la mэрule. Mais celui-ci est compliqué à réaliser, car il suppose de détruire les plafonds et les poutres du bâtiment. L'amendement impose donc un diagnostic du risque de présence de la mэрule. En Bretagne, des cabinets très performants savent y procéder.

**M. le président François Brottes.** Il existe désormais des capteurs qui peuvent identifier tous les produits et les matières présents dans une pièce ; l'usine qui les fabrique est implantée dans ma commune.

*La commission adopte l'amendement.*

## **Après l'article 41**

*Puis elle est saisie de l'amendement CE 405 de M. Jean-Noël Carpentier.*

**Mme Jeanine Dubié.** Cet amendement permet au maire de s'opposer à des divisions en propriété ou en location d'immeubles d'habitation qui méconnaîtraient des dispositions, des règles de sécurité ou de salubrité publique, ou seraient inadaptées au regard de l'insuffisance des équipements collectifs ou des possibilités de stationnement à proximité de l'immeuble.

Ce phénomène, qui s'observe principalement dans les grandes agglomérations, où le développement de l'habitat indigne est préoccupant, est alimenté à la fois par le manque de logements dans les zones dites tendues et par les « marchands de sommeil » qui n'hésitent pas à louer comme résidence principale garages, caves ou greniers. Il est aggravé par certains propriétaires qui divisent à peu de frais des pavillons et louent toutes les surfaces disponibles, engendrant un processus de sur-occupation et des filières locatives indécates. Cela aboutit à la création de logements ne répondant pas aux caractéristiques d'un logement décent définies par le décret 2002-120 du 31 janvier 2002.

Cet amendement vise à remédier à cette situation.

**M. le rapporteur.** Je partage les objectifs de cet amendement ; Mme Linkenheld en a d'ailleurs déposé un qui pose également le principe d'une autorisation pour les divisions immobilières. Je suis cependant réservé sur les dispositions que vous proposez. Tout d'abord, le maire refuse l'autorisation chaque fois que la division contrevient aux dispositions de l'article L. 111-6-1. Par ailleurs, vous proposez que toutes les divisions soient soumises à l'autorisation du maire, qui n'a qu'un délai d'un mois pour y répondre, alors que, en droit administratif, la règle est plutôt de deux mois. Cela représentera sans doute une charge importante pour les communes. Je ne puis donc que vous inviter à retirer votre amendement au profit de celui de Mme Linkenheld, que nous examinerons un peu plus loin dans la discussion.

*L'amendement est retiré.*

**Mme la ministre.** J'ai lu avec attention la proposition de loi qui a été déposée sur ce sujet. La division des pavillons est une question problématique pour nombre d'élus, mais le travail effectué par la rapporteure devrait permettre d'y apporter une réponse.

## *Section 2*

### *Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne*

**Article 42** (articles 225-19 et 443-41 du code pénal et L. 1337-4 du code de la santé publique) : *Interdiction pour les personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine d'acheter des locaux d'habitation*

*L'amendement rédactionnel CE 1004 du rapporteur est retiré.*

*La commission examine l'amendement CE 137 de M. Lionel Tardy.*

**M. Lionel Tardy.** La déclaration de l'acquéreur est réalisée dans l'acte de vente, lequel est communiqué à l'administration. Je ne vois donc pas quelle attestation le notaire pourrait notifier, si ce n'est l'acte de vente.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable. Il faut que l'attestation du marchand de sommeil valide le fait que le bien est destiné à son occupation personnelle, et qu'elle soit transmise aux

services fiscaux. En cas de fausse déclaration, le marchand de sommeil s'exposera aux sanctions prévues pour faux et usage de faux et à une condamnation pour violation de la peine complémentaire prévue par le code pénal. Afin de dissuader les fausses déclarations, il est prévu que le notaire communique cette attestation, ainsi que l'acte, à l'administration fiscale. Je vous invite donc à retirer cet amendement, faute de quoi j'y donnerai un avis défavorable.

**Mme la ministre.** Je partage l'avis du rapporteur.

*La commission rejette l'amendement.*

*Puis elle adopte l'article 42 sans modification.*

**Article 43** (articles L. 1331-28, L. 1331-29 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Création d'une astreinte lorsque les travaux prescrits en matière d'habitat indigne n'ont pas été exécutés*

*La commission adopte l'amendement rédactionnel CE 1018 du rapporteur.*

*Puis elle examine, en discussion commune, les amendements CE 878 du rapporteur et CE 291 de M. Benoît Apparu.*

**M. le rapporteur.** Mon amendement vise à augmenter le montant de l'astreinte administrative prévue par le texte, en le portant à un maximum de 1 000 euros, qui peut être progressif dans le temps.

**M. Benoît Apparu.** Mon amendement vise également à augmenter le montant de cette astreinte, qu'il propose de fixer à 500 euros, à l'instar de la proposition de loi de M. Sébastien Huyghe adoptée le 30 novembre 2010 en première lecture par notre assemblée. Je le retire bien volontiers au profit de celui du rapporteur.

**Mme la ministre.** Avis favorable à l'amendement du rapporteur.

*L'amendement CE 291 est retiré.*

*La commission adopte l'amendement CE 878.*

*Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 1025 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** Le dispositif des articles 43 et 44 prévoit des astreintes pour lutter contre les marchands de sommeil, mais les astreintes administratives ne nous paraissent pas suffisantes. Elles doivent, nous semble-t-il, surtout viser les copropriétés. Or l'alinéa 13 de l'article exclut de fait les copropriétés de leur champ d'application, alors même que de nombreux marchands de sommeil y sévissent. C'est pourquoi je propose de le supprimer. Par ailleurs, les astreintes ne doivent pas exonérer les collectivités de leurs responsabilités : les travaux d'office sont un bon moyen de lutter contre les marchands de sommeil.

**Mme la ministre.** Je comprends la volonté du rapporteur de faire aussi porter l'astreinte sur les parties en copropriété et suis donc plutôt favorable à son amendement, même si je crains que nous ne nous heurtions à des difficultés d'application.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE 1019 et CE 1020 du rapporteur.*

*Puis elle examine l'amendement CE 1026 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** Pour les mêmes raisons que précédemment, cet amendement vise à supprimer l'alinéa 24 de l'article 43.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Elle **adopte** ensuite successivement les amendements rédactionnels CE 1021, CE 1022 et CE 1023, l'amendement de conséquence CE 1027 et l'amendement de coordination CE 1024 du rapporteur.*

*La commission est saisie de l'amendement CE 1028 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** Conformément à la volonté exprimée depuis longtemps par nombre de nos collègues, cet amendement vise à faire entrer dans le champ de l'astreinte les marchands de sommeil propriétaires dans une copropriété.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Elle examine ensuite l'amendement CE 1029 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** Cet amendement obéit aux mêmes justifications que le précédent.

**Mme la ministre.** Favorable.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Puis elle **adopte** l'article 43 **modifié**.*

### **Après l'article 43**

*La commission examine l'amendement CE 118 de M. François Pupponi.*

**M. François Pupponi.** Actuellement, le maire ne peut intervenir sur les immeubles insalubres que dans le cadre de ses pouvoirs de police liés aux arrêtés de péril. Nous avons réglé une partie du problème en favorisant le transfert des pouvoirs de police du préfet au maire ou au président de l'intercommunalité. Il reste que, aujourd'hui, un arrêté de péril ne peut être pris que lorsque l'immeuble menace ruine ou que sa solidité peut mettre en cause la sécurité publique. Cet amendement propose qu'il puisse être pris non seulement lorsque l'immeuble menace ruine, mais aussi lorsqu'il n'offre pas « les garanties de solidité, de sécurité et de salubrité nécessaires au maintien de la sécurité publique », ce qui est plus large. Le maire pourrait ainsi prendre un tel arrêté pour un immeuble où l'installation électrique est dangereuse – ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, puisque ses pouvoirs sont limités aux cas où l'immeuble menace de s'effondrer et à ceux où sa solidité met en cause la sécurité des personnes.

**Mme Laure de La Raudière.** Vous le rendez donc responsable ?

**M. François Pupponi.** Certes, mais du moins a-t-il la possibilité de mettre immédiatement un terme à une situation dangereuse et de faire évacuer l'immeuble pour empêcher les habitants d'y rester. Nous en avons eu un nouvel exemple samedi : un arrêté d'interdiction de louer avait été pris, mais l'immeuble ne pouvait être évacué ; ses habitants sont morts.

**M. le rapporteur.** Je connais l'engagement de François Pupponi sur ces questions. Le regroupement des pouvoirs de police du maire pour interdire la location si le logement est manifestement insalubre va dans le bon sens. Encore faut-il être sûr que la mairie ait les moyens de constater l'insalubrité de l'immeuble ; s'il y a une réflexion à conduire sur l'unification des polices, c'est aussi parce qu'elles n'agissent pas sur le même périmètre. Par ailleurs, le regroupement des pouvoirs de police que vous proposez ne me semble pas opérant. Je vous suggère donc de définir un *modus operandi* pour la discussion en séance publique, d'autant que la rapporteure nous présentera tout à l'heure un amendement qui devrait permettre d'avancer sur cette question.

**Mme la ministre.** Je comprends votre volonté, monsieur Pupponi. Je rappelle que le Gouvernement entend faire de l'intercommunalité l'acteur unique en matière de lutte contre l'habitat indigne. Néanmoins, il ne refuse pas que le maire puisse être chargé de la police de l'exécution en lieu et place du préfet lorsque cela paraît opportun – d'où l'avis favorable que j'ai donné tout à l'heure à votre amendement. Il n'est donc pas nécessaire d'élargir encore ses pouvoirs de police, au risque de fragiliser certains élus, qui se verraient confier des responsabilités très importantes par rapport au niveau de leurs services techniques et pourraient être mis en cause pour ne pas avoir assuré ce pouvoir de police. C'est donc par précaution que je donne un avis défavorable à cet amendement.

**M. François Pupponi.** Je suis prêt à retirer l'amendement pour parfaire sa rédaction. Il ne s'agit pas seulement de désigner un acteur unique de la police de l'habitat pour essayer d'éradiquer les phénomènes d'habitat insalubre, mais aussi d'élargir les pouvoirs de police du maire en matière de péril. Aujourd'hui, certaines situations dangereuses ne sont pas couvertes par le péril. Sans doute convient-il de rédiger l'amendement différemment, notamment pour parer au risque de la mise en cause des élus, mais il faut que le maire puisse intervenir lorsque tout danger – et pas seulement l'absence de solidité du bâtiment – est avéré. Encore une fois, il y a un vide juridique à combler.

**M. Mathieu Hanotin.** Je ne rejoins pas l'analyse du rapporteur et de Mme la ministre. Nous avons voté des amendements pour élargir les pouvoirs de police du maire. Il s'agit maintenant de lui conférer davantage de capacité à agir en élargissant la notion de logement dangereux. Nous avons besoin d'une meilleure définition de la dangerosité d'un logement. À mon sens, cet amendement pourrait donc être voté en l'état. Il nous faudra de toute façon définir la notion de logement dangereux lors de la discussion en séance publique.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Je défendrai après l'article 46 un amendement CE 1062 qui répond précisément au cas évoqué par M. Pupponi. Aujourd'hui, la loi autorise déjà le maire à prescrire des travaux dans des immeubles collectifs d'habitation qui posent des problèmes de sécurité, y compris en matière d'installations électriques, à faire évacuer cet immeuble si les travaux n'ont pas été réalisés, et même à faire ces travaux à la place du propriétaire. Mon amendement viendra compléter les dispositions en vigueur pour permettre leur application au cas évoqué.

**M. François Pupponi.** Mon amendement limite la capacité du maire à mettre en œuvre l'arrêté de péril aux seuls cas où la sécurité ou la salubrité met en cause la sécurité publique. Mme la rapporteure nous dit que le maire peut demander que des travaux soient réalisés dans un immeuble – mais cela suppose que le problème constaté ne mette pas en cause la sécurité immédiate de ses habitants. Il faut distinguer les situations d'urgence, où le risque imminent est avéré...

**Mme la rapporteure.** Permettez-moi de vous interrompre : la procédure dont je parle est équivalente au péril imminent tel que vous le connaissez.

**M. François Pupponi.** Non : il faut constater, écrire au propriétaire pour qu'il fasse les travaux... Pour ma part, je propose que le maire puisse faire évacuer l'immeuble dans la minute en cas de péril imminent.

**Mme la rapporteure.** C'est précisément ce que je vous propose.

**M. François Pupponi.** Je vais retirer l'amendement. Nous voterons bien sûr le vôtre s'il va dans le bon sens.

**M. le président François Brottes.** La première question qui se pose est de savoir comment le maire peut être informé et comment éviter qu'on puisse lui reprocher de ne pas l'avoir été. Un immeuble qui menace ruine se voit de l'extérieur ; il n'en va pas de même pour les problèmes de solidité, de sécurité et de salubrité à l'intérieur de l'immeuble. Il ne faut donc pas que le maire puisse être mis en cause s'il n'avait pas l'information. S'agissant des immeubles menaçant ruine, une expertise doit de toute façon venir confirmer son avis pour éviter tout abus de pouvoir.

*L'amendement est retiré.*

*L'amendement CE 116 de M. François Pupponi est retiré.*

*La commission examine l'amendement CE 445 de M. François Pupponi.*

**M. François Pupponi.** Lorsqu'un immeuble ou un fonds de commerce est vendu, le maire de la commune en est informé par le notaire et peut donc préempter. Pour des raisons

que je peine à comprendre, ce n'est pas le cas pour les parts de société civile immobilière (SCI) : le maire n'est informé que s'il demande à l'être. Cet amendement vise donc à supprimer l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, qui exclut partiellement la cession de parts de SCI du champ du droit de préemption des communes, afin que le maire en soit informé et puisse préempter s'il le souhaite.

**M. le président François Brottes.** J'avais essayé sans succès de convaincre M. Apparu avec un amendement semblable lorsqu'il était ministre du logement...

**M. le rapporteur.** Monsieur Pupponi, vous aviez déposé deux amendements visant les parts de SCI. Le second – auquel j'étais favorable – n'a pas franchi l'obstacle de l'article 40. Quant à celui-ci, j'y suis défavorable. Préempter des parts de SCI peut en effet permettre de lutter contre l'habitat indigne, mais la suppression de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme revêt une portée beaucoup plus large. Cet article dispose en effet que, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

**M. le président François Brottes.** Il faut absolument trouver une solution au problème soulevé par cet amendement.

**Mme la ministre.** Il faut même aller plus loin. Nous travaillons actuellement avec la Chancellerie sur l'idée de soumettre la cession de parts de SCI aux mêmes règles que la cession immobilière : c'est, me semble-t-il, la juste voie. Aujourd'hui, la cession de parts de SCI peut se faire sous seing privé, ce qui profite aux marchands de sommeil et au blanchiment d'argent sale. En effet, les dispositions sur l'information du propriétaire détenteur d'appartements déjà condamné pour hébergement contraire à la dignité humaine ne sont pas applicables s'il s'agit d'un porteur de parts de SCI, dont on retrouve difficilement les titulaires. L'hypothèse sur laquelle nous travaillons avec la Chancellerie devrait permettre une avancée, mais elle suppose de passer du régime des sociétés à celui des cessions immobilières. Soyez assuré que je suis très attentive à ce dossier.

Compte tenu des explications du rapporteur, j'invite M. Pupponi à retirer son amendement. Il peut être rassuré : nous reviendrons sur le sujet lors de la discussion en séance publique.

**M. Jean-Luc Laurent.** Il est en effet nécessaire de revisiter le droit de préemption, et pas seulement pour les parts de SCI. D'autres choses échappent au devoir de déclaration et à la capacité d'action du maire.

*L'amendement est retiré.*

**Article additionnel après l'article 43** (article L. 300-1 du code de l'urbanisme) :  
*Extension du droit de préemption*

*La commission est saisie de l'amendement CE 257 de M. François Pupponi.*

**M. François Pupponi.** Cet amendement vise à préciser que la lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux, est un objet qui justifie et autorise l'exercice du droit de préemption par la commune.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission **adopte** l'amendement.*

### **Après l'article 43**

*La commission examine l'amendement CE 1061 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Je n'ai jamais été favorable au permis de louer. Dans un rapport remis en 2005 au Gouvernement, MM. Doutréline et Pelletier indiquaient eux-mêmes ne pas y être favorables, suggérant plutôt l'expérimentation d'une déclaration préalable de mise en location. Cette expérimentation a été mise en œuvre durant plusieurs années dans différents territoires : les propriétaires devaient, au moment de mettre en location, faire une déclaration à la commune, à charge pour celle-ci d'aller visiter les logements pour en vérifier l'état. Le bilan de cette expérimentation a été dressé en 2012 : il est mitigé. Parmi les éléments positifs à retenir figurent les visites systématiques avec la caisse d'allocations familiales (CAF) pratiquées par certaines communes. Je souhaite poursuivre la réflexion sur le fondement de ce bilan, voire du rapport sur l'instauration d'un permis de louer que nous avons demandé au Gouvernement dans le cadre de la loi « Duflo I ». Afin de susciter le débat, cet amendement propose la création d'une déclaration de mise en location ; je souhaite avant tout vous convaincre de la nécessité de travailler sur ce sujet.

La déclaration serait faite aux communes, ce qui suppose qu'elles aient les moyens adéquats. Je suis prête à envisager d'autres solutions, mais cela exige un travail collectif. C'est dans cet esprit que je sou mets cet amendement à votre réflexion.

**M. le rapporteur.** Il est nécessaire de permettre aux communes d'avoir une connaissance plus large du parc de logements loués sur leur territoire. Votre proposition me semble donc aller dans le bon sens. Cette partie de l'amendement pourrait être satisfaite par ce qui est prévu dans le cadre de la garantie universelle des loyers, puisque le bailleur devra déclarer son locataire et les caractéristiques du bien loué. Je soutiens néanmoins la démarche de ma collègue, car elle nous permettra de progresser dans la connaissance du parc de logements.

**Mme la ministre.** Le rapport sur le permis de louer, qui vient de m'être remis, sera bientôt transmis au Parlement. Je souhaite, madame la rapporteure, que l'on travaille sur la déclaration préalable de mise en location – une démarche volontaire –, pour essayer d'amplifier et d'améliorer le dispositif de 2006. Mais, à ce stade, étant donné le danger des effets secondaires négatifs, il ne me paraît pas opportun de passer à cette étape. Je vous propose de prendre connaissance du rapport que vous aviez sollicité, pour revenir à ce dossier en septembre.

**M. Mathieu Hanotin.** Désireux de faire des communes des acteurs de premier plan, je souhaite qu'elles puissent améliorer leur connaissance de leur patrimoine, notamment de leur parc locatif privé. Au vu des expériences étrangères, je suis assez séduit par l'idée d'une déclaration obligatoire – qui devrait d'ailleurs concerner le locataire plutôt que le bailleur. Comme me l'ont confirmé les inspecteurs de salubrité de la ville d'Aubervilliers – exemplaire en matière de lutte contre les logements indignes –, le délai moyen pour identifier le propriétaire d'un immeuble ou d'un appartement insalubre s'élève à plusieurs mois. Pouvoir obtenir cette information à la mairie faciliterait grandement leur travail.

En permettant au fisc de croiser les informations – car les renseignements centralisés au niveau national ont parfois du mal à redescendre jusqu’à l’échelon local –, cette déclaration permettrait également de lutter contre la fraude fiscale, notamment sur la taxe d’habitation. Elle concourrait enfin à nourrir l’observatoire des loyers, contribuant au dispositif d’encadrement de ceux-ci.

**M. François Pupponi.** Ce sujet crucial, que nous abordons à travers les marchands de sommeil, excède de loin ce cas particulier : il s’agit plus généralement de savoir qui habite où et dans quel type de logement.

Le premier intérêt d’une telle mesure serait de lutter contre la double fraude fiscale : celle du propriétaire qui ne déclare pas les revenus fonciers, éludant l’impôt sur le revenu, et celle du locataire qui ne déclare pas son bail et élude donc la taxe d’habitation. En effet, le fisc ne dispose d’aucun moyen de savoir si quelqu’un loue une chambre, un garage ou une cave à l’intérieur de sa maison, le manque de personnel rendant les visites de la commission communale des impôts directs plus que rares.

La déclaration permettrait également de réagir lorsqu’un bailleur déjà sous le coup d’une procédure pour logement insalubre loue de nouveaux locaux.

Madame la rapporteure, cette mesure concerne-t-elle tous les immeubles ? L’intérêt pour le maire de recevoir la liste des baux de tous les bailleurs sociaux de la ville étant réduit, il faut sans doute limiter la mesure à l’habitat privé.

**M. Benoist Apparü.** S’agissant de la fiscalité, puisque c’est la commune qui recevra la déclaration de mise en location, le transfert de fichiers peut se révéler problématique.

Puisque les communes disposeront d’une possibilité de visite, si un problème survient et que le logement n’a pas été visité, la responsabilité sinon juridique, en tout cas politique du maire sera engagée. Il faut en avoir conscience, sans forcément abandonner la mesure pour autant.

Monsieur Hanotin, le cadastre permet normalement d’identifier le propriétaire d’un bâtiment.

On pourrait en effet envisager un zonage, la déclaration de mise en location pouvant être instaurée dans les secteurs d’insalubrité. Mais la mettre en œuvre partout, alors que, sur certains territoires, le nombre de locations privées peut excéder 50 000, 100 000, voire davantage, imposera aux collectivités une tâche de gestion ruineuse et impossible à assumer.

Depuis plusieurs mois, on souhaite réformer en partie le droit de préemption urbain, car certains maires en abusent pour éviter l’installation de telle ou telle population ou de tel ou tel type de boutiques. Il faudra veiller à éviter des dérives similaires, y compris dans le cadre d’un zonage.

Enfin – question principale –, quelles conséquences cette mesure aura-t-elle sur les pouvoirs du maire ? Une fois qu’il aura visité le logement et constaté son caractère insalubre, que pourra-t-il faire ?

**M. Michel Piron.** La dernière question me paraît en effet la plus importante.

Étant donné les doutes sur le caractère opérationnel de la mesure, je rappelle qu'une loi – d'ailleurs insatisfaisante – que j'avais rapportée en 2003 autorise les expérimentations pour les collectivités territoriales. Si un texte devait voir le jour en septembre, on pourrait, par mesure de sagesse, commencer par créer des secteurs d'expérimentation différenciés, appuyés sur une démarche d'expertise, avant de se lancer dans une généralisation qui me semble pour l'heure audacieuse, voire téméraire.

**M. Jean-Luc Laurent.** Madame la rapporteure, je vous remercie d'avoir souhaité ce débat sur une question éminemment importante. Au regard des difficultés que la mise en œuvre de la mesure risque de rencontrer, la bonne voie consiste peut-être à prendre appui sur le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé, mais aussi sur les dispositions de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME, qui a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce. En effet, la loi autorise le conseil municipal à fixer un périmètre sur tout ou partie de la commune à l'intérieur duquel la déclaration de vente et l'autorisation du maire sont obligatoires. Ce schéma peut permettre de ne pas appliquer la mesure à tous les logements, les villes étant capables d'identifier les zones d'habitat insalubre sur leur territoire.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je suis favorable à l'idée de zonage. On pourrait d'ailleurs commencer par des périmètres existants, car coller à des dynamiques déjà opérationnelles facilite l'expérimentation.

**Mme Laure de La Raudière.** Je partage le souci d'une meilleure information en matière d'habitat insalubre. Mais pour lutter contre ce phénomène, la deuxième partie de l'amendement crée un droit de visite de tous les logements. Cette mesure – qui m'apparaît attentatoire au droit constitutionnel à la propriété privée – me semble excessive par rapport au but recherché.

**M. Mathieu Hanotin.** Monsieur Apparu, cette déclaration – faite par le locataire – permettra également de lutter contre le phénomène de bailleurs de droit et de fait, qui se développe de plus en plus.

**Mme Laurence Abeille.** Je suis favorable à cette déclaration. Mais ne nous trompons pas : des logements indignes – garages ou caves – ne se trouvent pas uniquement dans des secteurs où l'on s'y attend, mais partout, y compris dans les beaux quartiers. Je ne pense pas qu'il faille aller vers un zonage, même si les modalités de la déclaration devront être précisées à la lumière des conclusions du rapport.

**Mme la rapporteure.** Monsieur Piron, l'article 48-1 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit la possibilité d'expérimenter la « déclaration préalable de mise en location » dans les communes de plus de 50 000 habitants et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Le conseil municipal devait déterminer les secteurs concernés, la déclaration s'appliquant aux immeubles de plus de trente ans, du parc privé ou HLM. L'expérimentation a démarré en 2008 et s'est conclue fin 2011, donnant lieu, au début de 2012, à un rapport dont il faudrait tirer les enseignements. Il n'est sans doute pas souhaitable de généraliser le dispositif à l'ensemble du territoire, car certains secteurs présentent davantage de logements indignes que d'autres ; le zonage peut en effet être envisagé, en lien avec les plans locaux d'habitat.

Madame de La Raudière, la déclaration préalable de mise en location a été instaurée dans certains territoires. D'autres – comme Lille – ont préféré une simple déclaration, l'aspect préalable impliquant une responsabilité que les communes n'avaient pas forcément envie

d'endosser. Aujourd'hui, on peut d'ores et déjà visiter des logements privés, sans que cela soit attentatoire au droit de propriété. Ainsi, à Lille, une convention avec la CAF permet à la ville d'être informée de tous les dossiers d'allocation logement à l'intérieur de périmètres définis, et d'envoyer des inspecteurs d'hygiène et de salubrité visiter les locaux, sans attendre de recevoir un signalement ou une plainte.

C'est à partir de cet ensemble d'éléments que j'ai essayé de formuler un amendement qui permet d'aller au-delà de cette expérimentation désormais terminée. Il cherche, dans les territoires les plus sensibles, à identifier les logements mis en location, afin de procéder à des contrôles aléatoires, au rythme que chaque collectivité devra déterminer. En effet, si un inspecteur des impôts ne vérifie pas toutes les déclarations, savoir qu'un contrôle est toujours possible incite la plupart des gens à les remplir correctement. De la même façon, on peut espérer que, avec un tel dispositif, la plupart des propriétaires loueraient des logements décents.

Je retire cet amendement, mais le débat nous a d'ores et déjà permis de tracer quelques pistes d'amélioration. Je lirai le rapport au mois d'août, et nous pourrons reprendre cette discussion en septembre.

*L'amendement est retiré.*

**Article 44** : *Application de l'astreinte aux travaux prescrits antérieurement à la promulgation de la loi*

*La commission adopte successivement l'amendement rédactionnel CE 1036, l'amendement CE 1037 corrigeant une erreur de référence, les amendements rédactionnels CE 1038 et CE 1039, tous du rapporteur.*

*Puis elle adopte l'article 44 modifié.*

**Article 45** (article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Mise à la charge des propriétaires défaillants du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social des travaux et mesures prescrits*

*La commission adopte l'amendement de simplification rédactionnelle CE 1040 du rapporteur.*

*Puis elle adopte l'article 45 modifié.*

**Article 46** (articles L. 542-2, L. 831-3 du code de la sécurité sociale) : *Modification de l'octroi et du versement de l'allocation logement en cas d'indécence*

*La commission est saisie de l'amendement CE 1053 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** L'article 46 du projet de loi prévoit qu'un locataire qui, à cause du caractère indécent du logement, verrait l'allocation logement suspendue, pourrait, pendant un an, en déduire le montant du loyer versé au propriétaire. Le dispositif prend fin au bout de ce délai si le propriétaire n'a pas fait les travaux nécessaires. Certains propriétaires s'y décidant tardivement, je propose de porter le délai à dix-huit mois, afin de permettre au dispositif de jouer pleinement.

**Mme la ministre.** Favorable.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Puis elle **adopte** l'amendement de simplification rédactionnelle CE 1041 du rapporteur.*

*Elle examine l'amendement CE 636 de Mme Monique Orphé.*

**M. Henri Jibrayel.** L'amendement est défendu.

**M. le rapporteur.** Défavorable.

**Mme la ministre.** Très défavorable. La suspension du paiement du loyer risquerait de mettre en difficulté les propriétaires de bonne foi.

*L'amendement est **retiré**.*

*Les amendements CE 637 de Mme Monique Orphé, CE 1042 du rapporteur et CE 638 de Mme Monique Orphé sont **retirés**.*

*La commission **adopte** successivement l'amendement rédactionnel CE 1043, les amendements de coordination CE 1046 et CE 1047, et l'amendement rédactionnel CE 1048, du rapporteur.*

*L'amendement CE 639 de Mme Monique Orphé est **retiré**.*

*La commission **adopte** l'amendement de cohérence CE 1049 du rapporteur.*

*L'amendement CE 640 de Mme Monique Orphé est **retiré**.*

*La commission **adopte** successivement les amendements de cohérence CE 1050 et CE 1051 du rapporteur.*

*L'amendement CE 641 de Mme Monique Orphé est **retiré**.*

*La commission adopte successivement l'amendement rédactionnel CE 1052 et les amendements de coordination CE 1044 et CE 1045, du rapporteur.*

*Puis elle adopte l'article 46 modifié.*

**Article additionnel après l'article 46** (article L. 129-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Hébergement mis à la charge du propriétaire dans le cadre des mesures relatives à la salubrité et à la sécurité publique*

*La commission est saisie de l'amendement CE 1062 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** La loi permet aujourd'hui aux maires de prescrire, dans des immeubles collectifs d'habitation – notamment dans de grandes copropriétés –, des travaux de sécurité ou de remise en état des équipements anti-incendie, des installations d'éclairage, des réseaux d'alimentation en énergie ou de chauffage, etc.

Cette procédure est identique à celle du péril imminent, prévoyant une action d'urgence en cas de risque grave pour la sécurité ; elle permet en outre au maire d'évacuer les lieux. À l'instar de ce qui est prévu en matière de péril, il est proposé que le propriétaire relogé les occupants de l'immeuble ou que le maire le fasse à la place et aux frais du propriétaire, si celui-ci ne le fait pas lui-même.

**M. le rapporteur.** Favorable.

**Mme la ministre.** Favorable.

**M. François Pupponi.** Selon l'exposé sommaire, la mesure ne concerne que les immeubles collectifs ; or, dans certaines villes, les logements problématiques se trouvent surtout dans les résidences anciennes du centre-ville – souvent des maisons de ville devenues de fait des immeubles collectifs. Il faut vérifier que cette disposition, qui va dans le bon sens, s'y appliquera également ; sinon, il faudrait les inclure dans le champ de l'article L. 129-1.

**M. le président François Brottes.** Madame la rapporteure, si l'on ne trouve pas le propriétaire ou que celui-ci ne fait pas droit à cette exigence, quelle sanction peut-on lui appliquer ?

**Mme la rapporteure.** En cas de défaillance du propriétaire, c'est le maire qui peut agir à sa place. Même s'il peut s'avérer difficile de recouvrer les frais auprès du propriétaire, celui-ci reste responsable de son bien.

**M. Jean-Luc Laurent.** En cas d'évacuation contrainte, les assurances peuvent prendre en charge plusieurs nuitées d'hébergement ; or, dans la rédaction actuelle, c'est au maire qu'en revient le soin. Comment ces deux possibilités s'articulent-elles ?

**Mme la rapporteure.** L'exposé sommaire rappelle l'état actuel de la loi. Quant à l'amendement, il ne vise qu'à préciser la démarche en cas d'évacuation ordonnée par le maire,

rappelant la responsabilité du propriétaire qui doit assurer l'hébergement provisoire. Tant mieux si, par ailleurs, une assurance intervient pour payer les nuitées du locataire.

*La commission adopte l'amendement.*

#### **Après l'article 46**

*Elle étudie l'amendement CE 698 de M. Mathieu Hanotin.*

**M. Mathieu Hanotin.** Si l'on veut favoriser la lutte contre l'habitat insalubre, il faut intervenir le plus tôt possible dans la chaîne de l'insalubrité en permettant aux communes de multiplier les travaux d'office dans les immeubles. Pour cela, il faut avant tout résoudre le problème de l'avance et du recouvrement des fonds. Loin des procédures judiciaires impliquant généralement de longs délais de traitement, nous avons imaginé une forme de saisie sur loyer – à l'image de la saisie sur salaire – au bénéfice de l'État ou de la commune qui a effectué les travaux et jusqu'à remboursement de la dette. En effet, la situation actuelle – où, une fois les travaux d'office effectués et l'arrêté d'insalubrité levé, le locataire doit à nouveau verser les loyers au propriétaire – apparaît profondément injuste.

**M. le rapporteur.** En l'état, cet amendement – dont je partage l'objectif – me paraît juridiquement fragile. Plusieurs détails du dispositif mériteraient d'être précisés : comment la collectivité perçoit-elle les loyers ? Comment connaît-elle le locataire ? Ne faut-il pas une autorisation du juge ? Retravajlons un dispositif global d'ici à la séance !

**Mme la ministre.** En effet, la saisie et l'attribution de sommes d'argent – dont les loyers font partie – ne peuvent être faites que sur décision du juge. S'agissant d'une créance publique, la requête s'appuiera sur le titre de recettes exécutoires établies par le comptable public. Par ailleurs, il existe déjà des dispositions qui permettent de satisfaire à cette demande. Même si ses objectifs sont justifiés, le dispositif que vous proposez ne me paraît pas suffisamment solide à ce stade.

**M. le président François Brottes.** En cas de désaccord entre les parties, seule une décision de justice peut modifier les termes d'un contrat.

**M. François Pupponi.** Il faut vérifier si l'amendement n'est pas déjà satisfait. Lorsque la commune émet un titre de recettes, et que le propriétaire ne paie pas, la trésorerie principale doit pouvoir prélever la somme sur les loyers.

**M. Mathieu Hanotin.** J'accepte de retravailler l'amendement pour le préciser, mais il n'en est pas moins nécessaire d'agir. Les communes ont du mal à récupérer les avances de fonds dans le cadre des travaux d'office et ces créances sont souvent abandonnées au bout de plusieurs années. Il est dès lors profondément injuste et immoral de laisser persister, pendant ce temps, les flux d'argent que constituent les loyers. Je ne doute pas que nous trouverons une solution pour prélever ces sommes jusqu'à remboursement de la dette et honorer ainsi cette autre forme de contrat qui lie le propriétaire à la puissance publique.

*L'amendement est retiré.*

**Article additionnel après l'article 46** (article L. 13-15 du code de l'expropriation) :  
*Évaluation de l'indemnité d'expropriation*

*La commission examine l'amendement CE 1057 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Lorsqu'on en arrive à la solution extrême de l'expropriation des immeubles dégradés – par exemple frappés d'un arrêté de péril –, le coût des travaux prescrits doit pouvoir être déduit du montant de l'indemnité d'expropriation. Aujourd'hui, la plupart des collectivités paient le prix fort, alors qu'elles devront ensuite engager des travaux. L'amendement prend exemple sur la loi Vivien ; ainsi, comme dans ce texte, la valeur du bâtiment ne peut être nulle.

**M. le rapporteur.** Favorable.

**Mme la ministre.** Favorable à condition de remplacer à trois reprises « travaux » par « travaux et mesures », plus large.

**M. Jean-Marie Tetart.** Ces coûts ne sont-ils pas déjà pris en compte dans l'estimation de la valeur d'achat par les domaines ?

**Mme la ministre.** Non. À Saint-Denis, les domaines ont estimé la valeur d'un immeuble où trois personnes ont péri et où un pompier a été grièvement blessé à 2,5 fois le prix d'acquisition par les marchands de sommeil, et la commune a été obligée de s'en acquitter.

*La commission adopte l'amendement ainsi rectifié.*

**Article additionnel après l'article 46 :** (article L. 411 du code des procédures civiles d'exécution) : *Sécurisation juridique des procédures d'évacuation*

*La commission est saisie de l'amendement CE 1054 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** Cet amendement tend à sécuriser les procédures d'évacuation faisant suite à un arrêté d'insalubrité, pour mettre fin au conflit entre l'article L. 411-1 du code des procédures civiles et les arrêtés d'interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux.

**Mme la rapporteure.** Favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

## **Après l'article 46**

*Elle étudie l'amendement CE 1056 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Cette disposition vise à permettre aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) de bénéficier des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

**M. le rapporteur.** L'amendement semble satisfait.

**Mme la ministre.** L'amendement souhaite préciser l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme qui stipule : « L'État et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement (...) à toute personne y ayant vocation », en y ajoutant « notamment les sociétés publiques locales d'aménagement ». Or, en l'état actuel du droit, la concession des opérations d'aménagement aux SPLA est déjà possible ; réciproquement, les SPLA peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH. Il ne me paraît donc pas opportun de se livrer à une énumération au sein de cet article.

**Mme la rapporteure.** Confrontée à cette situation, la SPLA dont je suis actionnaire au titre de la collectivité que je représente n'arrive pas à obtenir de subventions de la part de l'ANAH. L'avocat spécialiste auquel nous avons confié le soin d'examiner ce point nous a fait des propositions législatives et réglementaires pour corriger la situation. Je n'ai donc pas l'impression que l'amendement soit satisfait et ne souhaite pas le retirer.

**Mme la ministre.** La réponse que je vous ai fournie a été élaborée après expertise des services de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP). Je vous prie de bien vouloir retirer votre amendement ; si, après vérification auprès de la délégation locale et nouvelle vérification juridique, notre analyse se révèle infondée et que vos exemples le confirment, je le soutiendrai si vous le redéposez en séance publique.

**Mme la rapporteure.** J'accepte de le retirer, mais je vais de ce pas transmettre à M. Crépon, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, la copie de la contribution que j'ai communiquée courant février au ministère et qui contenait les éléments que je viens d'exposer !

*L'amendement est retiré.*

*La commission examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 1055 de la rapporteure et CE 701 de M. Mathieu Hanotin.*

**Mme la rapporteure.** Cet amendement ne concerne pas le permis de découper porté par les élus parisiens, mais l'autorisation de diviser en plusieurs logements des pavillons ou des maisons de ville pour les transformer en studios qui peuvent alors être loués à des personnes isolées et non plus à des familles.

Actuellement, ces divisions ont lieu sans que les collectivités puissent réagir, car, bien souvent, il s'agit de transformations à l'intérieur des logements qui ne donnent donc pas lieu à une déclaration de travaux. Je propose qu'une partie de ces divisions fasse désormais l'objet d'une déclaration préalable qui permettra aux services d'urbanisme des collectivités de vérifier les conditions dans lesquelles elles sont effectuées.

Ce phénomène ne concerne pas tous les territoires, de sorte que la mesure n'est peut-être pas indispensable partout. Mais, là où il est très fréquent, elle est attendue avec impatience et les services d'urbanisme seraient tout à fait capables de gérer ces déclarations, de même qu'ils gèrent quotidiennement les autorisations d'urbanisme et les permis de construire.

**M. le président François Brottes.** Plus on développera la dimension intercommunale, plus ces détails seront faciles à gérer...

**M. le rapporteur.** La rédaction de l'amendement CE 1055 me paraît préférable à celle de l'amendement CE 701 qui va nous être présenté par M. Hanotin. Quoi qu'il en soit, il me semble opportun de revoir l'ensemble en séance publique, afin d'aborder de manière globale le problème de la division par lots.

**M. Mathieu Hanotin.** La rédaction de l'amendement CE 701 du groupe SRC est très proche de celle du CE 1055. Si le problème concerne plus particulièrement certaines zones d'habitat insalubre, il peut intéresser tous les maires désireux de savoir ce que devient le patrimoine de leur commune. Encadrer la division constitue également l'un des moyens de lutter contre la spéculation immobilière. Dans certaines villes moyennes, les studios se sont multipliés, alors qu'ils ne correspondent pas aux besoins de la population.

**M. François Pupponi.** Je suis surpris que ce type de travaux ne fasse pas déjà l'objet d'une déclaration. En outre, si l'obligation de déclaration préalable me paraît tout à fait justifiée, elle devrait être assortie de sanctions pour les propriétaires indécents qui ne s'y soumettent pas.

**M. le président François Brottes.** Au cours de la législature précédente, une mesure de simplification a été adoptée aux termes de laquelle les pétitionnaires ne sont plus tenus d'obtenir une déclaration d'achèvement des travaux. Nous avons contesté cette mesure qui leur permettait d'échapper à tout contrôle. Le problème perdure aujourd'hui. On a peut-être allégé les procédures, mais l'on ne sait même plus ce qui est fait à l'extérieur, sans parler de l'intérieur.

**Mme la ministre.** Il me paraît souhaitable que les amendements relatifs à cette question soient retirés et retravaillés en vue d'une approche globale, dans l'esprit de la proposition de loi du député Jean-Noël Carpentier.

**M. Jean-Marie Tetart.** S'il s'agit bien de créer, par division, plusieurs logements à l'intérieur d'une maison, alors le propriétaire est déjà tenu de produire une déclaration, ne serait-ce qu'en vue de la mise aux normes de stationnement. Le PLU s'applique. C'est ainsi que cela se passe dans ma commune.

**M. Jean-Luc Laurent.** Ces amendements permettent de résoudre le problème des divisions d'appartements, de maisons de ville ou de pavillons – j'en ai parlé à propos du débat sur les ordonnances – qui modifient la destination du bien, créent de mauvaises conditions d'habitation et entraînent, mais *a posteriori* seulement, des constats d'insalubrité, les règles sanitaires n'étant pas respectées.

Je suis d'accord avec le président : les mesures de simplification ont parfois leurs limites. Sans la déclaration d'achèvement qui permet un constat de carence, donc la poursuite par l'autorité territoriale, il n'est pas possible d'agir. C'est pourtant essentiel. Peut-être faudrait-il compléter le dispositif pour remédier à cette lacune.

**Mme Laurence Abeille.** Aujourd'hui, les services d'urbanisme n'ont pas les moyens de procéder aux contrôles nécessaires. En l'absence de déclaration de travaux – puisque l'aspect extérieur n'est pas toujours modifié –, le seul indice de transformation dont ils disposent est la quantité de boîtes aux lettres qui se trouvent devant le logement !

**M. Benoist Apparu.** Je remarque que chacun tente de légiférer à partir de son expérience d' élu local. C'est peut-être un avantage – ou un inconvénient – du cumul.

Jusqu'à preuve du contraire, les collectivités locales peuvent résoudre le problème par l'intermédiaire du PLU, par exemple grâce à l'obligation de prévoir un certain nombre de places de parking en fonction du nombre de logements, comme le disait M. Tetart. Et si un propriétaire ne produit pas de déclaration dans le cadre de ces obligations imposées par le PLU, il ne le fera pas davantage en application de la nouvelle obligation.

**Mme la rapporteure.** Je veux rassurer ceux qui craignent que mon amendement ne vise à résoudre un problème purement local. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – loi MOLLE – interdit les divisions d'immeubles en vue de créer des locaux d'habitation d'une surface inférieure à 14 mètres carrés et d'un volume inférieur à 33 mètres cubes, mais ces divisions ne sont pas soumises à déclaration d'urbanisme si elles ne comportent pas de changement de destination, de modification de l'aspect extérieur ou de création de surface supplémentaire. En d'autres termes, même avec un très bon PLU, il y a des choses que l'on ne sait pas. Mon amendement vise à remédier à cette lacune dans les territoires où le phénomène est fréquent. Le PLU permet par ailleurs de résoudre des difficultés par l'intermédiaire de la servitude de taille de logement. Si les outils nécessaires existaient, je ne proposerais pas d'en créer de nouveaux !

J'accepte de retirer mon amendement pour le retravailler en prévoyant un zonage.

*Les amendements CE 1055 et CE 701 sont retirés.*

*La commission en vient à l'amendement CE 697 de M. Mathieu Hanotin.*

**M. Mathieu Hanotin.** Il s'agit du même problème, mais en amont, au niveau des copropriétés : nous proposons de soumettre la division d'un lot à l'autorisation de l'assemblée générale de copropriété.

**M. le rapporteur.** Je suis d'accord quant au fond, mais cet amendement pose plusieurs problèmes. En quoi le lot change-t-il de nature par sa division en plusieurs habitations ? En outre, il serait plus opportun de parler de syndicat de copropriété. Je vous suggère donc de retirer l'amendement et de le retravailler en vue de l'examen en séance publique.

*L'amendement est retiré.*

*La commission est ensuite saisie de l'amendement CE 699 de M. Mathieu Hanotin.*

**M. Mathieu Hanotin.** Il s'agit d'instaurer une décote sur l'évaluation du prix des logements insalubres en cas d'acquisition autoritaire par une commune. Cette décote ne viserait que les propriétaires bailleurs, à l'exclusion des propriétaires occupants.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable. Une décote fixe forfaitaire me paraît arbitraire et je nourris quelques doutes sur sa constitutionnalité.

**Mme la ministre.** Même avis. Je confirme qu'une décote fixe forfaitaire serait facilement considérée comme une atteinte disproportionnée au droit de propriété. En outre, l'amendement est satisfait par l'amendement CE 1057 de la rapporteure.

**M. Mathieu Hanotin.** Je ne crois pas cette disposition inconstitutionnelle ni satisfaite par l'amendement CE 1057.

**M. Christophe Borgel.** Le rapporteur et la ministre ne sont pas frontalement opposés à l'amendement, mais craignent son inconstitutionnalité, qu'ils sont mieux armés que nous pour mesurer. Si M. Hanotin décide de maintenir son amendement, je suggère donc que nous passions au vote.

**M. François Pupponi.** Pour évaluer un bien, le service des domaines se fonde sur les ventes similaires dans le quartier au cours des trois dernières années, mais il ne s'intéresse pas à l'état du logement. En tenant compte du caractère insalubre ou indécent d'un logement par l'application d'une décote, l'administration fiscale se contenterait de faire son travail. Or elle ne le fait pas. Pourquoi ne pas en inscrire le principe dans la loi ? Il n'est pas normal que, lorsque la commune veut préempter, elle doive payer quatre fois la valeur de l'immeuble ! En quoi serait-il inconstitutionnel de prendre en considération un arrêté de péril pour calculer la valeur d'un immeuble que l'on sait dégradé ?

**M. le président François Brottes.** Je suis d'accord avec Mme la ministre. Pour évaluer un immeuble, on tient compte de son emplacement autant que de sa valeur intrinsèque. D'ailleurs, on achète des mètres carrés de surface plutôt que du volume. L'estimation des domaines, qui se fonde souvent sur les seules transactions de l'année précédente, se fait, il est vrai, dans la surenchère. Peut-être faudrait-il une approche spécifique lorsque l'immeuble menace ruine, mais ce n'est pas le seul critère d'évaluation.

**M. Mathieu Hanotin.** L'estimation des domaines tient déjà compte des critères dont vous parlez, y compris des phénomènes spéculatifs. Il s'agit simplement d'appliquer une décote à son résultat dans le cas précis où un arrêté de péril a été pris en raison d'un grave motif d'insalubrité. En outre, nous ciblons les propriétaires bailleurs, et non les propriétaires occupants qui pourraient être mis en difficulté par de « mauvais » copropriétaires.

**M. François Pupponi.** Nous avons tout à l'heure adopté un amendement qui donne à la collectivité locale le droit de préempter des immeubles insalubres. Imaginons qu'une collectivité décide ainsi de préempter tous ceux qui se trouvent dans une rue donnée, que les propriétaires indécents l'apprennent et mettent en vente un bien en ruine pour un prix quatre fois supérieur à sa valeur, uniquement parce qu'ils savent que le maire va le racheter ! Nous n'allons tout de même pas laisser des marchands de sommeil spéculer ainsi sur un immeuble qu'ils ont exploité dans des conditions indécentes !

**M. le rapporteur.** C'est parce que la décote est fixe qu'elle risque d'être jugée inconstitutionnelle.

**Mme la ministre.** Un arrêté de péril peut être motivé par la menace de chute d'un garde-corps. On ne peut pas minorer de 50 % pour ce seul motif la valeur d'un appartement en bon état.

En outre, je sais, pour avoir défendu avec vous la loi du 18 janvier 2013, qu'il est très difficile d'obtenir une décote sur les prix fixés par les domaines. Je vous certifie qu'une

décote fixe ne peut pas ne pas être jugée inconstitutionnelle étant donné la protection dont bénéficie le droit de propriété.

**M. Mathieu Hanotin.** Le rapporteur ne pourrait-il sous-amender mon amendement en prévoyant une décote sans la fixer à 50 % ?

**M. le président François Brottes.** Monsieur Hanotin, on ne sous-amende pas un amendement en commission à ce niveau de détail. Il convient de retravailler votre amendement d'ici à la séance.

*L'amendement est retiré.*

**Article additionnel après l'article 46 :** *Délais de réponse aux demandes de visite d'un inspecteur d'hygiène et de salubrité : article 25-1 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations*

*La commission est saisie de l'amendement CE 700 de M. Mathieu Hanotin.*

**M. Mathieu Hanotin.** Il s'agit d'harmoniser les délais de réponse aux demandes de visite d'un inspecteur d'hygiène et de salubrité. Ces délais peuvent varier d'un mois à un an d'une commune à l'autre, en particulier selon qu'il y existe ou non un service communal d'hygiène et de sécurité. Nous proposons un délai de passage de trois mois, que la visite dépende de la commune ou bien de l'ARS en l'absence d'un service d'hygiène et de sécurité.

**M. le rapporteur.** Avis favorable.

**Mme la ministre.** Même avis.

*L'amendement est adopté.*

**Article additionnel après l'article 46 :** *Rapport sur la création d'un fonds d'avance pour les travaux d'office*

*La commission examine ensuite l'amendement CE 428 de M. Mathieu Hanotin.*

**M. Mathieu Hanotin.** Pour les communes très pauvres, il est difficile d'avancer le coût des travaux d'office. Nous demandons par conséquent au Gouvernement un rapport sur la création d'un fonds d'avance qui pourrait être administré par l'ANAH.

**M. le rapporteur.** Avis favorable.

**Mme la ministre.** Même avis.

*L'amendement est adopté.*

**Avant l'article 47**

*La commission est saisie de l'amendement CE 545 rectifié de M. François Pupponi.*

**M. François Pupponi.** Il s'agit de permettre au maire ou au président d'EPCI de bénéficier automatiquement de la délégation du contingent préfectoral lorsque les logements locatifs sociaux représentent plus de 50 % des résidences principales sur le territoire de la commune ou de l'établissement.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable. Ce cas est analogue à celui des délégations de compétence dont nous avons parlé à propos du texte relatif à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. Il me semble que la délégation du contingent préfectoral ne peut être déliée de celle de la gestion du droit au logement opposable (DALO). C'est en tout cas ainsi que le Gouvernement a conçu le dispositif, permettant aux métropoles et aux EPCI de se saisir en même temps des deux compétences – ce à quoi je suis d'ailleurs assez peu favorable à titre personnel.

**Mme la ministre.** Même avis, pour les mêmes raisons.

*L'amendement est retiré.*

*La commission examine ensuite l'amendement CE 263 de M. Benoist Apparü.*

**M. Benoist Apparü.** Il s'agit de mettre fin au droit au maintien dans les lieux qui est applicable aux logements HLM.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable. Ce n'est pas en modifiant le bail des locataires en place dans un logement HLM que l'on résoudra la crise du logement ni que l'on fera entrer plus facilement dans le parc HLM ceux qui n'y sont pas encore.

*La commission rejette l'amendement.*

### TITRE III

## AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

### Chapitre I<sup>er</sup>

#### Réformer les procédures de demande d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité

**Article 47** (art. L. 441-2-1, art. L. 441-2-6 et L. 472-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Réforme des procédures de demande d'un logement social*

*La commission examine l'amendement CE 265 de M. Benoist Apparü.*

**M. Benoist Apparu.** Nous proposons que le patrimoine soit pris en considération pour l'attribution d'un logement social.

**Mme la rapporteure.** Il me semble que l'amendement est satisfait puisque le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 441-2-6 du code de la construction et de l'habitation tient compte non seulement du niveau de ressources, mais aussi du patrimoine pour l'attribution des logements sociaux. Je vous suggère donc de le retirer.

*L'amendement est retiré.*

*La commission examine ensuite l'amendement CE 249 de M. Benoist Apparu.*

**M. Benoist Apparu.** Il s'agit d'instaurer un système de cotation par points pour l'attribution des logements sociaux.

**Mme la rapporteure.** Je vous suggère de retirer cet amendement. En effet, la réforme de la procédure d'attribution a fait l'objet d'une concertation et l'instauration d'un système de cotation des demandes, en lien avec la qualification de l'offre, est l'une des propositions émises par le groupe de travail et reprises – moyennant quelques compléments – par le comité des sages. La ministre a précisé que cette disposition fait partie des étapes ultérieures de la réforme, après les deux premières qui figurent dans le présent projet de loi. Je vous renvoie d'ailleurs à l'un de mes amendements, aux termes desquels une éventuelle cotation expérimentale, réservée à certains territoires, s'inscrirait dans le plan partenarial de gestion de la demande instauré par le présent texte.

**Mme la ministre.** Je serai ferme sur les amendements relatifs aux attributions, car nous avons fait le choix d'une large concertation qui a débouché sur deux dispositions inscrites dans le projet de loi. Les autres questions, dont la cotation et l'intercommunalisation des demandes, constituent des pistes qui continuent d'être explorées par le comité des sages, que j'ai maintenu afin qu'il poursuive son travail dans le même esprit. Pour valoriser ce travail, nous nous en tenons aux dispositions qui ont fait l'objet d'un consensus lors de sa première étape. Je vous invite, monsieur le député, à vous conformer à l'esprit de concertation voulu par le Gouvernement sur ce sujet sensible, même si je comprendrais que vous en jugiez différemment.

Avis défavorable.

**M. Benoist Apparu.** Je maintiens mon amendement, parce que je tiens à la cotation. En outre, je comprends votre souhait de respecter les conclusions du débat du comité des sages, mais vous laissez entendre que, puisque le comité a tranché, les parlementaires n'auraient plus leur mot à dire. Où l'on retrouve le vieux débat entre démocratie sociale et démocratie parlementaire...

**M. le président François Brottes.** Mme Linkenheld a résolu le problème, puisqu'elle est à la fois sage et parlementaire !

**Mme la ministre.** Si je ne suis pour ma part ni l'un ni l'autre, vous avez pu constater depuis de nombreux mois combien je suis ouverte à la collaboration avec les parlementaires. Je maintiens toutefois ma position, parce que ce sujet délicat risquerait de cristalliser les tensions peu avant l'échéance des élections municipales et afin de progresser sur ce dossier

longtemps resté en suspens. Tel est le point de vue du Gouvernement, mais il appartient bien évidemment aux parlementaires de décider.

*La commission rejette l'amendement.*

*La commission examine ensuite l'amendement CE 678 de Mme Chantal Guittet.*

**Mme Chantal Guittet.** Il s'agit de faciliter l'accès à un logement social pour un candidat en instance de divorce. À l'heure actuelle, celui-ci est tenu de produire une ordonnance de non-conciliation ou une décision du juge. Or la longueur des procédures l'empêche d'obtenir un logement social alors même que ses revenus ont diminué du fait de la séparation.

**Mme la rapporteure.** Je suis très sensible à cet amendement, car il est exact que les ordonnances de non-conciliation tardent souvent à arriver, ce qui peut mettre en difficulté les couples qui se séparent. Toutefois, je ne suis pas certaine que l'attestation d'un avocat soit le meilleur moyen de résoudre le problème. Peut-être la médiation familiale pourrait-elle fournir d'autres pistes. Je vous suggère donc de retirer l'amendement afin que nous puissions y réfléchir. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la ministre.** Même avis. Le Gouvernement s'engage à réfléchir aux moyens de résoudre le problème sans risquer les abus que pourrait entraîner la solution proposée.

**Mme Chantal Guittet.** J'espère que nous réétudierons la question rapidement, car ces situations sont catastrophiques.

*L'amendement est retiré.*

*La commission en vient à l'amendement CE 448 de M. Gérard Darmanin.*

**M. Jean-Marie Tetart.** Défendu.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable.

**Mme la ministre.** Même avis.

*L'amendement est retiré.*

*Puis, suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la Commission rejette l'amendement CE 254 de M. Benoist Apparou.*

*Elle en vient à l'amendement CE 534 de M. Christophe Borgel.*

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable.

*L'amendement est retiré.*

*La commission examine ensuite l'amendement CE 1081 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Je propose de créer un comité d'orientation qui se réunirait au moins une fois par an pour suivre l'évolution du système national d'enregistrement. Le projet de loi confie opportunément à l'Agence nationale pour l'information sur le logement la gestion de ce système, mais l'enregistrement des demandes de logement HLM intéresse d'autres acteurs que l'État et les bailleurs sociaux, notamment les EPCI compétents en matière d'habitat et les associations de locataires et de mal-logés qui jouent un rôle dans les demandes ou dans les attributions.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 630 de Mme Michèle Bonneton.*

**Mme Michèle Bonneton.** Il s'agit de généraliser la règle de l'anonymat déjà appliquée par certaines commissions d'attribution des logements sociaux, ce qui ne poserait aucun problème technique particulier puisqu'un numéro de demande doit être attribué aux candidats aux termes de l'alinéa 7. Au nom de l'équité, notre amendement tend donc à doter cette pratique d'un fondement juridique plus solide. Les modalités d'application de la mesure seraient déterminées par décret en Conseil d'État.

**Mme la rapporteure.** Je pense que la concertation sur la réforme des procédures d'attribution, dans le cadre du projet de loi, montre notre attachement à la transparence. Or l'anonymisation des demandes de logement social ne serait pas conforme à l'idée que nous nous faisons de la mixité et aux politiques de peuplement qui peuvent se révéler utiles – je pense notamment à l'attribution de logements DALO en zone sensible.

Cet amendement est une fausse bonne idée. C'est pourquoi je vous invite à le retirer, faute de quoi j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la ministre.** Je me suis fixé comme ligne de conduite de conserver les propositions qui ont été validées par le comité des sages de la concertation sur les attributions. L'anonymisation des demandes n'en faisant pas partie, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement. Dans le cas contraire, j'y serai défavorable.

**Mme Michèle Bonneton.** Bien que je ne sois pas entièrement convaincue, je retire mon amendement.

*L'amendement est retiré.*

*Puis la Commission examine l'amendement CE 1083 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Le projet de loi prévoit la création d'un plan partenarial de gestion de la demande et celle d'un lieu d'accueil intercommunal. L'amendement CE 1083 vise à assurer les conditions de financement de la mutualisation des moyens et à veiller au bon équilibre de ce financement entre les bailleurs et les collectivités locales.

**Mme la ministre.** Je suis favorable à cet amendement, à condition que, à la dernière ligne, après les mots : « , après avis des parties », les mots « non récalcitrantes » soient remplacés par le mot « signataires ».

**Mme la rapporteure.** Cette rectification n'est pas neutre, madame la ministre. L'amendement tel que je l'ai rédigé se place dans l'hypothèse où l'un des bailleurs ne souhaite pas signer. Ils ne sont donc pas encore signataires.

**M. le président.** Il est clair que la rectification proposée par le Gouvernement modifie le sens de l'amendement.

**Mme la ministre.** Les mots « non récalcitrantes à une convention » me paraissent poser un problème de portée juridique.

**Mme la rapporteure.** Je retire mon amendement afin de travailler avec le Gouvernement à une nouvelle rédaction.

*L'amendement est retiré.*

*La commission examine ensuite l'amendement CE 1032 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Alors que l'amendement CE 688, que Mme Maquet défendra peu après, tend à ce que le demandeur de logement social soit reçu dans le délai d'un mois, il me paraît préférable de proposer que le plan partenarial prévoit un délai maximum en précisant qu'il serait d'un mois dans les zones non tendues et pourrait aller jusqu'à deux mois dans les zones tendues.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle examine l'amendement CE 924 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** L'amendement CE 924 vise à associer au plan partenarial à titre expérimental les personnes morales soumises à la loi de 1970, à savoir les professions immobilières, lorsqu'elles souhaiteraient, elles aussi, faire connaître les logements disponibles sur un territoire et participer à ce plan.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle examine ensuite l'amendement CE 1030 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** L'amendement CE 1030 vise à associer les agences d'urbanisme à la mise en place du plan partenarial, en sus des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL).

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle examine l'amendement CE 1086 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** L'amendement CE 1086 prévoit d'associer au plan partenarial des représentants d'associations tant de locataires que de mal-logés, qui travaillent sur le terrain, les premiers dans les commissions d'attribution et les seconds en amont.

**Mme la ministre.** Avis favorable, à condition, après les mots : « en situation d'exclusion », de remplacer le mot « pour » par le mot « par », conformément à la rédaction de l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1988 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

**Mme la rapporteure.** Je suis favorable à cette rectification.

*La commission adopte l'amendement ainsi rectifié.*

*Elle examine ensuite l'amendement CE 688 de Mme Jacqueline Maquet.*

**Mme Jacqueline Maquet.** Dans un souci de transparence et d'accompagnement des demandeurs de logements sociaux, il convient, afin notamment de veiller à la mixité sociale, de recevoir tout demandeur dans un délai d'un mois après l'enregistrement de la demande.

Compte tenu de l'adoption de l'amendement CE 1032, je retire cet amendement.

*L'amendement est retiré.*

*La commission examine l'amendement CE 1084 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** L'amendement CE 1084 vise à mettre à la disposition des intéressés le bilan annuel des attributions que les bailleurs sociaux établissent d'ores et déjà.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis la Commission examine les amendements CE 1085 rectifié et CE 1105 de la rapporteure, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.*

**Mme la rapporteure.** L'amendement CE 1085 rectifié vise à prévoir que toute expérimentation d'un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements devra s'inscrire dans le plan partenarial de gestion.

L'amendement CE 1105 vise, quant à lui, à prévoir que, si un système de location choisie est expérimenté, il devra l'être, lui aussi, dans le cadre du plan partenarial.

**Mme la ministre.** J'émet un avis favorable à l'amendement CE 1085 rectifié, car il est tout à fait possible d'envisager des expérimentations.

Je m'en remets à la sagesse de la Commission pour l'amendement CE 1105.

*La commission **adopte** successivement les amendements CE 1085 rectifié et CE 1105.*

*Puis elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE 925 de la rapporteure.*

*Elle **adopte** ensuite l'article 47 **modifié**.*

#### **Après l'article 47**

*La commission examine les amendements identiques CE 100 de M. Jean-Marie Tetart et CE 562 de M. Hervé Pellois.*

**M. Jean-Marie Tetart.** Le supplément de loyer de solidarité – SLS – n'ayant pas fait la preuve de son efficacité en matière de mobilité, peut-être conviendrait-il de le corriger en vue d'assurer la progressivité des loyers.

C'est pourquoi l'amendement CE 100 vise à faire appliquer le SLS dès le premier euro de dépassement des plafonds de ressources avec un barème progressif, afin de ne pas trop pénaliser les ménages qui dépassent de peu les plafonds.

**M. Hervé Pellois.** L'amendement CE 562 est défendu.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable. Il me paraît en effet contradictoire de demander à la fois l'application du SLS dès le premier euro et de proposer un barème progressif, parce qu'on a conscience des effets de seuil.

**Mme la ministre.** Avis défavorable.

*L'amendement CE 562 est **retiré**.*

*La commission **rejette** l'amendement CE 100.*

**Article additionnel après l'article 47** (art. L. 441-3-2 du code de la construction et de l'habitation) : *possibilité d'affecter tout ou partie du produit du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) à des remises sur le loyer acquitté par les ménages les plus modestes*

*Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 558 de M. Hervé Pellois et CE 101 de M. Jean-Marie Tetart.*

**M. Hervé Pellois.** L'amendement CE 558 vise à permettre au bailleur d'affecter tout ou partie du produit du SLS à des remises sur les loyers acquittés par les ménages qui connaissent des difficultés économiques.

**M. Jean-Marie Tetart.** L'amendement CE 101 est défendu.

**Mme la rapporteure.** Je suis favorable à l'amendement CE 558, que je préfère à l'amendement CE 101 car il apporte une précision essentielle, à savoir que cette mesure doit favoriser et préserver la mixité sociale des villes et des quartiers.

**Mme la ministre.** Avis favorable à l'amendement CE 558 pour les mêmes raisons.

Je demande à M. Tetard de bien vouloir retirer le sien, puisqu'il sera satisfait par l'adoption de l'amendement de M. Pellois.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je me rallie à l'amendement de M. Pellois.

*L'amendement CE 101 est retiré.*

*La commission adopte l'amendement CE 558.*

### **Après l'article 47**

*Puis elle examine l'amendement CE 62 de Mme Laure de La Raudière.*

**Mme Laure de La Raudière.** Cet amendement vise à renforcer la flexibilité dans la gestion des logements sociaux en favorisant la mobilité.

À l'heure actuelle, les locataires d'un logement social qui ont des ressources deux fois supérieures au plafond de ressources pour l'attribution d'un logement social – ce qui fait, en Île-de-France, 100 000 euros de revenus pour un foyer ayant deux enfants – peuvent demeurer encore cinq ans dans le logement social avant de devoir déménager. C'est pourquoi l'amendement CE 62 vise notamment à réduire, dans un tel cas, à un an le préavis pour quitter le logement social.

Je sais que, même si mon amendement ne concerne que 40 000 logements – c'est ce que vous m'aviez indiqué, madame la ministre, lors du débat sur le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social –, ce seront toutefois autant de logements libérés. De plus, cet amendement vise à assurer une plus grande justice sociale. Il y a une forme de moralité à ce que des foyers avec deux enfants disposant de 100 000 euros de revenus annuels soient amenés à louer un logement dans le parc privé, d'autant que ces foyers possèdent en général une résidence secondaire.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable.

Par principe, je considère que la fluidification et le meilleur accès au parc HLM ne passent pas d'abord par la volonté d'en chasser ceux qui y demeurent, même si la situation de certains foyers a pu évoluer.

De plus, votre amendement contient d'autres propositions, que vous n'avez pas développées, dont celle de réduire à une, au lieu de trois, les offres de relogement qui devront être présentées au locataire dont le logement est détruit.

Le principe de réalité des opérations de rénovation urbaine me conduit à considérer que, dans ce cas, une seule proposition est insuffisante.

**Mme la ministre.** Les restrictions que cet amendement apporte à la loi MOLLE me paraissent de nature à aboutir à des situations qui ne seraient pas souhaitables, notamment en matière de ressources. En visant notamment à ramener la durée du dépassement de ressources à une année au lieu de deux années consécutives pour déclencher le préavis, cet amendement ignore la situation des foyers aux niveaux de revenus très fluctuants – c’est souvent le cas des revenus en CDD ou des droits d’auteur. Il convient de ne pas remettre en cause l’équilibre de la loi MOLLE. Je reconnais toutefois, madame de La Raudière, que vos propositions sont cohérentes et répondent à un durcissement de la règle du maintien.

*La commission rejette l’amendement.*

**Article 48** (art. L. 313-7 et art. L. 451-2 du code de la construction et de l’habitation) :  
*Amélioration du contrôle du secteur du logement social*

*La commission adopte l’article 48 sans modification.*

### **Après l’article 48**

*La commission est saisie de l’amendement CE 198 de M. Benoist Apparü.*

**M. Benoist Apparü.** L’amendement CE 198 prévoit la rédaction d’un rapport sur la création d’une autorité unique de contrôle issue de la fusion de la mission interministérielle d’inspection du logement social – MIILOS – et de l’Agence nationale pour la participation des employeurs à l’effort de construction – ANPEEC.

Ayant toutefois cru comprendre que ce sujet sera abordé plus tard, je retirerai cet amendement une fois que j’aurai pris connaissance des avis de Mme la rapporteure et du Gouvernement.

**Mme la rapporteure.** J’invite effectivement M. Apparü à retirer son amendement, puisque nous aurons l’occasion de revenir plus en détail sur la fusion de la MIILOS et de l’ANPEEC qui se profile à l’horizon.

**Mme la ministre.** Je tiens à présenter à M. Apparü un rapport rendu en octobre 2010 au secrétaire d’État chargé de l’urbanisme et du logement de l’époque, qui porte sur les dispositifs de contrôle des acteurs du logement social : il concluait à la création d’une autorité unique, l’ANCOLS – Autorité de contrôle des organismes de logement social.

Cette mission de préfiguration était utile : il ne me paraît donc pas nécessaire de prévoir un nouveau rapport.

Un projet d’amendement précisant les missions du nouvel organisme, son périmètre d’intervention, les modalités d’exercice de ses missions ainsi que l’organisation de l’agence et ses modalités de financement sera présenté par le Gouvernement en séance publique. Il fait actuellement l’objet d’une concertation formelle avec les organisations syndicales des deux organismes.

Votre amendement sera satisfait, monsieur Apparü : vous pouvez donc le retirer.

**M. Benoist Apparu.** Je retire mon amendement.

*L'amendement est retiré.*

### Chapitre III

#### **Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social**

##### *Section I*

##### ***Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social***

**Article 49** (art. L. 411-2, art. L. 421-1, art. L. 421-2, art. L. 422-2, art. L. 422-3, art. L. 442-8-1 et art. L. 442-8-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) :  
*Clarification du mandat des opérateurs du logement social*

*La commission examine l'amendement CE 879 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** L'amendement CE 879 vise à mettre en cohérence les renvois de l'article 49 à la suite de la création par amendement d'un titre III dans le livre VII du code de la construction et de l'habitation relatif au diagnostic technique de la copropriété.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle examine l'amendement CE 1087 des rapporteurs.*

**M. le rapporteur.** L'amendement CE 1087 a pour objet de supprimer la possibilité pour un organisme HLM d'intervenir en tant que tiers financeur dans une copropriété dégradée.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle examine ensuite l'amendement CE 1033 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** L'amendement CE 1033 vise à intégrer expressément dans les compétences des organismes de HLM la réalisation d'opérations de vente d'immeuble à rénover.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle examine l'amendement CE 1089 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Les organismes de HLM sont de plus en plus amenés, dans le cadre de la garantie de rachat, à racheter des logements à des accédants. Certains organismes intègrent ces logements dans leur patrimoine locatif quand d'autres souhaitent pouvoir les revendre aux conditions de l'accession sociale à la propriété, ce qui n'est pas possible à l'heure actuelle.

L'amendement CE 1089 vise donc à permettre aux organismes de HLM de revendre ces logements aux conditions de prix et de respect des plafonds de ressources prévus pour l'accession sociale à la propriété.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 926 de la rapporteure.*

*Puis elle examine l'amendement CE 645 de Mme Monique Orphé.*

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** L'amendement CE 645 vise à donner en location des logements conventionnés dans le dessein de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais également aux personnes victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé de dépôt de plainte par la victime.

En effet, si les hébergements d'urgence permettent une protection rapide des femmes victimes de violences au sein de leur foyer, en revanche, après une période dans ces structures d'urgence, il est nécessaire de leur proposer des hébergements relais, qui ne sont pas en nombre suffisant aujourd'hui, pour assurer leur réintégration et libérer les places pour les situations d'urgence.

**Mme la rapporteure.** Cet amendement est déjà satisfait dans les articles du texte consacrés aux places d'hébergement d'urgence en général.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

**M. Benoist Apparu.** Il faut accélérer le passage de la victime de violences du centre d'hébergement d'urgence à l'autonomie dans le cadre d'un logement pérenne et non pas créer un parcours du combattant qui consisterait, pour elle, à passer de l'hébergement d'urgence à l'hébergement relais puis au centre d'hébergement et de réintégration sociale – CHRS – avant d'accéder à l'autonomie. Le meilleur service à rendre aux femmes victimes de violences est de les encadrer au plan psychologique au sein des hébergements d'urgence avant de les diriger le plus rapidement possible vers le logement autonome, sans passer par l'hébergement relais. Cet amendement, qui encouragera de fait le parcours par étapes, ne me semble pas une bonne idée sur le plan social.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** L'hébergement relais permet de sécuriser le parcours de certaines victimes que leur conjoint recherche.

**M. Jean-Luc Laurent.** Je suis d'accord avec Mme la rapporteure. Au chapitre V, qui vise à faciliter les parcours de l'hébergement au logement, l'article 12, sans mentionner la situation des femmes victimes de violences, permet déjà de satisfaire l'amendement CE 645.

Ce n'est pas parce que l'on constate la congestion des structures d'urgence qu'il faut encourager les victimes à préférer une structure transitoire à un logement pérenne.

**Mme la rapporteure.** Monsieur Apparu, l'alinéa 12 du présent article permet aux organismes HLM de faire de l'hébergement d'urgence en prévoyant d'offrir à la location dans les zones non tendues des logements conventionnés à la place de structures d'hébergement d'urgence. Le cas de figure que vous avez évoqué est différent. La possibilité de profiter de telles locations sera donc ouverte à tous ceux qui en auront besoin.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Je maintiens l'amendement.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis, suivant l'avis favorable de la rapporteure, elle adopte l'amendement CE 550 de M. Christophe Borgel.*

*Elle adopte ensuite successivement les amendements CE 927 et CE 928, qui visent à corriger une erreur de référence, ainsi que l'amendement de clarification rédactionnelle CE 929, qui sont tous de la rapporteure.*

*Puis, suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission adopte successivement l'amendement de cohérence CE 646 de Mme Monique Orphé et l'amendement CE 551 de M. Christophe Borgel.*

*Elle examine ensuite l'amendement CE 248 de M. Fabrice Verdier.*

**Mme Annick Le Loch.** L'amendement CE 248 vise à harmoniser les règles de révision des loyers des logements sociaux des sociétés d'économie mixte avec celles applicables aux logements des organismes HLM.

**Mme la rapporteure.** Une telle harmonisation pourrait sembler logique. Toutefois, la tendance est à l'harmonisation vers l'encadrement plutôt que vers la hausse des loyers, une hausse que l'adoption de cet amendement permettrait jusqu'aux 10 % dont peuvent aujourd'hui bénéficier les organismes HLM.

Vous n'êtes pas non plus sans savoir que, depuis la loi de finances de 2011, sur une suggestion de M. Apparu, les loyers des logements HLM sont plafonnés à la hauteur de l'indice de référence des loyers jusqu'au 31 décembre 2013 : or je défendrai peu après un amendement visant à prolonger ce plafonnement de trois ans.

C'est la raison pour laquelle je suis défavorable à cet amendement

**Mme la ministre.** Avis défavorable pour les mêmes raisons.

**M. le président.** De fait, madame Le Loch, l'amendement CE 248 risque d'avoir des effets pervers. Le retirez-vous ?

**Mme Annick Le Loch.** Oui, monsieur le président.

*L'amendement CE 248 est retiré.*

*Puis la Commission **adopte** successivement l'amendement de cohérence CE 647 de Mme Monique Orphé, l'amendement rédactionnel CE 930 de la rapporteure et l'amendement CE 552 de M. Christophe Borgel.*

*Elle examine ensuite l'amendement CE 1091 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** L'amendement CE 1091 concerne les bailleurs qui ont conclu la première génération des conventions d'utilité sociale (CUS) sans avoir fait le choix de la remise en ordre des loyers que proposaient ces conventions qui arrivent à échéance en 2017.

Certains bailleurs souhaitant pouvoir procéder aujourd'hui à la remise en ordre des loyers, cet amendement vise à le leur permettre par le biais d'un avenant à la CUS en cours, sans devoir attendre l'échéance de 2017.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Puis, suivant l'avis favorable de la rapporteure, elle **adopte** l'amendement de cohérence CE 648 de Mme Monique Orphé.*

*Elle examine ensuite l'amendement CE 554 de M. Christophe Borgel.*

**M. Christophe Borgel.** L'amendement CE 554 vise à permettre aux organismes HLM de fournir à leurs locataires, soit directement, soit par des tiers, des services accessoires au logement adaptés aux besoins des locataires. Il convient de prendre en considération notamment les besoins des personnes âgées isolées ou les demandes d'un public jeune.

Le Gouvernement procédera, devant le Parlement, à un bilan de cette mesure au terme de la cinquième année de l'expérimentation.

**Mme la rapporteure.** Pour avoir évoqué la question au cours des auditions avec les représentants de l'Union sociale pour l'habitat, je ne suis pas convaincue par cette mesure. Je n'ai pas eu accès à des exemples concrets du type de prestation qui pourrait être fourni.

Il convient par ailleurs de s'assurer que cette mesure ne contreviendrait pas à la définition que nous impose l'Europe des services d'intérêt économique général.

Enfin, ces prestations seront facturées aux locataires.

C'est pourquoi je vous demande de retirer votre amendement, faute de quoi j'émettrai un avis défavorable.

*L'amendement CE 554 est retiré.*

*La commission adopte l'article 49 modifié.*

**Article additionnel après l'article 49** (article 207 du code général des impôts) :  
*Exonération d'impôt sur les sociétés pour l'exercice des nouvelles missions des bailleurs sociaux, au titre du traitement des copropriétés dégradées*

*La commission examine l'amendement CE 557 de M. Christophe Borgel.*

**M. Christophe Borgel.** L'amendement CE 557 vise à créer les conditions permettant aux bailleurs sociaux d'intervenir plus efficacement dans le cadre des nouveaux outils de traitement des copropriétés dégradées.

**Mme la rapporteure.** M. le rapporteur et moi-même avons le plaisir d'émettre un avis favorable à cet amendement.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

**Après l'article 49**

*Puis elle examine l'amendement CE 1092 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Les organismes HLM n'ont aujourd'hui la capacité que d'ouvrir un seul livret A : ils souhaiteraient pouvoir en ouvrir plusieurs auprès des établissements de crédit et dans des conditions de placement améliorées, afin de mieux remplir leurs missions de logement social et d'intérêt général.

**Mme la ministre.** Avis défavorable.

Le Gouvernement s'oppose en effet de manière très ferme à la remise en cause du principe d'unicité du livret A. Il tient en revanche à rappeler que le livret A ouvert par un organisme de HLM a la particularité d'être déplafonné.

*L'amendement est retiré.*

**Article 50** (art. L. 365-1, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitat) : *Agrément des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion des logements sociaux*

*La commission examine l'amendement CE 203 de M. Fabrice Verdier.*

**Mme Annick Le Loch.** Il s'agit d'un amendement de simplification, visant à supprimer les alinéas 4 à 9, relatifs aux sociétés d'économie mixte (SEM). Celles-ci répondent aux exigences de la Commission européenne concernant l'existence d'un mandatement, sans qu'un acte d'agrément soit nécessaire.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable. Je n'entrerai pas dans le débat d'experts pour savoir en quoi consistent les obligations communautaires, particulièrement pour les services d'intérêt économique général (SIEG). L'agrément des SEM est cohérent, compte tenu des missions qu'elles assument, et je suis attachée à ses contreparties, en termes de transparence. L'agrément n'entraîne pas de lourdes formalités, puisqu'il est accordé à tous les signataires d'une CUS.

**Mme la ministre.** Je suggère le retrait de l'amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable. L'agrément favorisera la transparence et sécurisera de manière durable le rôle de délivrance d'un SIEG, au regard de la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011. En limitant le reversement de dividendes, il garantira que la Commission n'ouvrira pas de procédure contre les SEM, ce qui risquerait de les fragiliser.

*L'amendement est retiré.*

*La commission étudie l'amendement CE 1059 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Au sein des conseils d'administration des SEM, qui gèrent des logements sociaux, les représentants des locataires n'ont aucune voix consultative, alors qu'ils disposent d'une voix délibérative dans des SA de HLM. Nous proposons de leur accorder une voix délibérative, du moins pour la partie des SEM qui portent sur le logement social.

**Mme la ministre.** Je souhaite également que les associations de locataires soient représentées au sein des SEM, mais nous devons retravailler sur la gouvernance avant l'examen du texte en séance publique.

*L'amendement est retiré.*

*La commission adopte l'amendement de précision CE 931 de la rapporteure.*

*Puis elle adopte l'article 50 modifié.*

## **Après l'article 50**

*La commission est saisie de l'amendement CE 233 de M. Fabrice Verdier.*

**M. Kléber Mesquida.** Nous souhaitons sécuriser le cadre dans lequel sont réalisés les cessions de patrimoine et les transferts d'activité entre les organismes de logements sociaux, opérations souhaitées par les élus et encouragées par l'État.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable.

**Mme la ministre.** Avis défavorable. Je comprends la préoccupation des auteurs de l'amendement, mais il faut en revoir la rédaction. La fusion n'est possible qu'entre organismes ayant la même personnalité juridique. Puisque les offices publics de l'habitat ne sont pas des sociétés, on peut seulement procéder, dans leur cas, à une vente de patrimoine. D'autre part, les sociétés de HLM sont soumises à des règles particulières pour le calcul du

prix de cession, ce qui n'est pas le cas des SEM. Enfin, celles-ci peuvent exercer des activités qui ne relèvent pas du logement social, ce qui rend d'autant plus difficile leur rapprochement avec des organismes de HLM, notamment au regard du droit communautaire en matière d'aide d'État. Sachant qu'il faut éviter tout malentendu sur le statut des SEM, je vous propose de retravailler pendant la navette sur ce sujet, qui préoccupe à juste titre beaucoup d'élus désireux de rapprocher des établissements dont les statuts historiques sont différents.

**M. Kléber Mesquida.** En somme, le Gouvernement approuve notre démarche, et s'engage à travailler sur ce sujet très complexe ?

**Mme la ministre.** Nous le ferons avec sérieux, mais je ne peux pas vous assurer que nous aboutirons. Le cas échéant, nous vous expliquerons les obstacles juridiques que nous avons rencontrés.

**M. Philippe Bies, rapporteur pour avis de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire.** Dès lors que les SEM sont obligatoirement agréées, il est normal qu'elles bénéficient du même droit que les autres sociétés. Si nous voulons créer des services publics locaux du logement social, il faut rendre possible la fusion-absorption d'une SA de HLM par une SEM. Ayant déjà réalisé ce type d'opération, je suis prêt à travailler sur le sujet avec la rapporteure et la ministre, quitte à exclure le rapprochement avec les offices publics, qui posent un problème spécifique.

*L'amendement est retiré.*

**Article 51** (art. L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitat) : *Harmonisation de la date de référence de l'indice de référence des loyers (IRL)*

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la Commission rejette l'amendement CE 186 de M. Benoist Apparu.*

*La commission examine l'amendement CE 943 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Il s'agit de prolonger de trois ans l'encadrement des loyers dans les logements appartenant aux organismes HLM. Cette mesure prévue à l'article 210 de la loi de finances pour 2011 doit prendre fin le 31 décembre 2013.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte l'article 51 modifié.*

**Après l'article 51**

*La commission étudie l'amendement CE 200 de M. Benoist Apparu.*

**M. Benoist Apparü.** L'amendement vise à expérimenter le loyer progressif en fonction des revenus.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable. L'idée est intéressante, mais il n'est pas opportun de procéder à un tel bouleversement ni même à une expérimentation, alors que nous engageons une réforme des procédures d'attribution.

**Mme la ministre.** Même position.

*La commission rejette l'amendement.*

**Article additionnel après l'article 51 :** *Transmission d'un bilan relatif à l'application du supplément de loyer de solidarité par le Gouvernement au Parlement*

*Elle en vient à l'amendement CE 932 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Il serait bon que le Parlement reçoive régulièrement un bilan relatif à l'application du supplément de loyer de solidarité.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

**Article 52** (art. L. 443-7 du code de la construction et de l'habitat) : *Rattachement des offices publics de l'habitat (OPH) et attribution du boni de liquidation en cas de dissolution d'un office*

*La commission est saisie de l'amendement CE 1093 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Le projet de loi prévoit de mettre en cohérence le périmètre des offices de HLM et celui des intercommunalités qui exercent une compétence habitat. L'amendement complète le texte en intégrant deux éléments qui n'étaient pas pris en compte : le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'ensemble du territoire ne sera pas nécessairement couvert par des EPCI compétents en matière d'habitat, et certains EPCI ne sont pas tenus d'exercer cette compétence.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle aborde l'amendement CE 1116 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** L'amendement vise à aligner les modalités de dévolution d'un boni de liquidation applicables aux sociétés de HLM et aux offices publics. Le fait que le conseil d'administration de l'office puisse prendre la décision permettra de gagner du temps sans enlever aucun pouvoir à la collectivité, qui détient la majorité. L'amendement tend également à harmoniser les règles de dévolution des offices avec celles des SA de HLM. Enfin, il propose d'ajouter une virgule pour faciliter la compréhension de l'article.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 934 de la rapporteure.*

**M. Jean-Luc Laurent.** Je ne crois pas du tout à la recette miracle, qui consiste à transférer les offices communaux vers les collectivités intercommunales. En quoi cette modification pourrait-elle améliorer leur situation ?

*La commission adopte l'article 52 modifié.*

## **Après l'article 52**

*La commission étudie, en discussion commune, les amendements CE 175 de Mme Frédérique Massat et CE 180 de Mme Jacqueline Maquet.*

**Mme Frédérique Massat.** L'amendement CE 175 vise à harmoniser les règles applicables aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat avec les principes généraux des contrats et les dispositions de droit commun applicables, selon leur statut, aux autres personnels des offices. Il propose également d'organiser la procédure de rupture conventionnelle entre le directeur général de l'office et son président, quand, d'un commun accord, ils mettent un terme à leur collaboration.

**Mme Jacqueline Maquet.** L'amendement CE 180 a le même objectif.

**M. Benoist Apparu.** Il me semble pour le moins étrange d'évoquer dans la loi la rémunération et les avantages du directeur général des offices !

**Mme la rapporteure.** Je comprends qu'on veuille aplanir les crispations constatées entre les organismes HLM et ceux qui les contrôlent, lesquelles découlent des modifications législatives intervenues sous la législature précédente. Toutefois, dans une période où l'on demande des efforts aux salariés des classes moyennes, il ne me semble pas opportun d'améliorer les avantages sociaux, si mérités qu'ils soient, des cadres supérieurs des offices de HLM. Je vous suggère de retirer les amendements, quitte à les représenter dans une période plus faste.

**M. le président François Brottes.** De telles dispositions n'ont pas leur place dans un texte de loi. Mieux vaudrait poser une question écrite à la ministre ou au ministre des finances, qui répondra dans les mêmes termes.

**M. Philippe Bies, rapporteur pour avis de la commission du développement durable.** Nous sommes évidemment dans le domaine réglementaire, mais il serait bon de ménager une certaine équité entre les directeurs des différentes familles de bailleurs. Les directeurs de SA de HLM sont surpayés par rapport à ceux des offices publics.

**Mme la ministre.** Sans doute, mais, quelle que soit leur catégorie, les directeurs ne sont pas ceux qui souffrent le plus. L'amendement propose d'octroyer aux directeurs des offices les avantages des agents de droit privé, alors même qu'ils bénéficient du statut d'agent public. Les locataires ne comprendraient pas cette mesure dans le contexte actuel.

*Les amendements CE 175 et CE 180 sont retirés.*

**Article 53** (art. L. 411-2, art. L. 421-2, art. L. 421-3, art. L. 422-2 et art. L. 422-3 du code de la construction et de l'habitat) : *Simplification des règles applicables aux organismes HLM*

*La commission adopte l'article 53 sans modification.*

**Article 54** (art. 110 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion) : *Reconduction de la procédure de conception-réalisation*

*La commission adopte l'article 54 sans modification.*

## *Section II*

### ***Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)***

**Article 55** (art. L. 423-3, art. L. 452-1, art. L. 452-1-1, art. L. 452-2, art. L. 452-2-1, art. L. 452-2-2 [nouveau], art. L. 452-4, art. L. 452-4-1 du code de la construction et de l'habitat) : *Réforme des missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)*

*La commission aborde l'amendement CE 1094 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Je propose d'instituer au sein de la caisse de garantie du logement locatif social un fonds de soutien à l'innovation des projets des organismes HLM. L'idée est issue du pacte d'objectifs et de moyens que le mouvement HLM vient de signer avec l'État.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 1060 et CE 1095 de la rapporteure.*

*Puis elle adopte l'article 55 modifié.*

## **Après l'article 55**

*La commission étudie l'amendement CE 644 de Mme Monique Orphé.*

**M. Yves Blein.** Défendu.

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable. Certaines collectivités souhaitent conserver la possibilité de garantir les emprunts portant sur le logement social.

*L'amendement est retiré.*

## Chapitre IV

### **Élargir les délégations de compétence en matière de politique du logement**

**Article 56** (art. L. 301-5-1, art. L. 302-1, art. L. 302-2, art. L. 302-4-2 et art. L. 302-4-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitat) : *Élargissement des délégations de compétences en matière de politique du logement*

*La commission rejette l'amendement CE 187 de M. Benoist Apparu.*

*Elle est saisie de l'amendement CE 1096 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** L'amendement est en cohérence avec la position que j'ai défendue lors de l'examen du titre I<sup>er</sup>. En vertu du dispositif d'encadrement des loyers adopté à l'article 3, l'État fixe seul le loyer médian. Si, dans l'article 56, nous laissons aux EPCI la possibilité de demander au préfet d'exercer cette compétence, nous créerons une suspicion, ainsi qu'une source de recours. Mieux vaut attendre avant de voter une telle mesure.

**Mme la ministre.** Sagesse. Il n'est pas inutile de permettre la délégation de l'encadrement des loyers aux EPCI, mais, comme le rapporteur, je pense qu'on peut laisser le dispositif prendre de l'ampleur avant de le transférer.

**Mme la rapporteure.** Cette question importante est apparue assez tard dans notre réflexion. Des EPCI peuvent être tentés de fixer eux-mêmes le loyer médian majoré, pensant qu'ils sont plus proches que le préfet des réalités de leur territoire. Reste que, en leur confiant cette prérogative, nous ferions endosser aux collectivités locales, qui ne sont pas seules compétentes en matière d'habitat, des responsabilités excessives.

Je propose une rédaction un peu différente, visant à rendre la délégation optionnelle aux EPCI qui souhaitent prendre la délégation de l'aide à la pierre.

**M. le rapporteur.** L'alinéa 5 concerne non la délégation de l'aide à la pierre, mais le fait que les EPCI peuvent demander aux représentants de l'État d'exercer les compétences

prévues par la loi du 6 juillet 1989. Nous fragiliserions le dispositif en prenant d'emblée une mesure de ce type. Certains penseraient qu'en fixant le loyer médian trop haut ou trop bas, les élus mènent une politique de peuplement, alors qu'ils doivent observer le marché et non de le diriger.

**M. Benoist Apparü.** Ce débat m'inquiète ! J'avais l'impression que le préfet – ou, s'il y a transfert, le président de l'EPCI – n'avait pas à diriger, mais à constater le montant du loyer médian, qui, même s'il peut ensuite être majoré de 1 % à 20 %, résulte de l'observation des loyers.

**Mme la rapporteure.** L'alinéa 7 rend le recours impossible sauf aux EPCI qui réclameraient une aide à la pierre. Il faut l'interdire à tous ou le rendre optionnel pour tous.

**M. le président François Brottes.** Il faut en effet réserver le même sort aux alinéas 5 et 7.

**M. le rapporteur.** Non seulement il existe, quand on fixe le loyer médian majoré, une marge d'appréciation de 20 %, mais l'observatoire des loyers donne lui-même une marge d'appréciation, ou disons une fourchette. C'est pourquoi il me semble préférable que la fixation du loyer médian incombe aux préfets plutôt qu'aux EPCI.

**M. le président François Brottes.** Je vous suggère de rectifier l'amendement en remplaçant les mots « l'alinéa 5 » par les mots « les alinéas 5 et 7 ».

**M. le rapporteur.** D'accord pour cette rectification.

**Mme la rapporteure.** Avis favorable.

**M. Benoist Apparü.** Le loyer médian exclut toute idée de fourchette. Même s'il peut ensuite être majoré dans la limite de 20 %, c'est à l'État de le faire, et non aux collectivités locales, dont on peut craindre qu'elles effectuent, pour favoriser le peuplement, des choix purement politiques et pour le moins risqués. Souvenez-vous de ce qui s'est passé dans certains quartiers au cours des années soixante et soixante-dix !

**Mme la rapporteure.** C'est donc le préfet qui fixera le loyer médian majoré. Il faudra veiller à appliquer la mesure aux métropoles, que le texte ne mentionne pas, mais qui sont concernées par les compétences relatives à l'habitat.

**M. le président François Brottes.** C'est en effet une précision importante.

*La commission adopte l'amendement 1096 ainsi rectifié.*

*La commission en vient à l'amendement CE 665 de M. Dominique Potier.*

**M. Dominique Potier.** Il s'agit de permettre au comité régional de l'habitat de donner son avis lorsque le représentant de l'État envisage de dénoncer une convention de délégation des aides à la pierre.

**Mme la rapporteure.** Avis favorable.

**Mme la ministre.** Même avis.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle aborde l'amendement CE 1097 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** L'alinéa 14 dispose que les EPCI deviendront les garants du droit à un logement décent et indépendant sur leur territoire. Si ceux-ci peuvent influencer les politiques de construction et posséder une délégation d'aide à la pierre, peuvent-ils vraiment se substituer à l'État pour payer les astreintes auxquelles il est soumis ?

**Mme la rapporteure.** Avis défavorable. Je suis très réservée à l'idée que l'État délègue aux EPCI le DALO, le contingent et l'hébergement, qui appartiennent au domaine régalien. Je reconnais cependant que des EPCI compétents en matière d'habitat souhaitent exercer ces compétences.

**M. Benoist Apparü.** Le problème du DALO se pose essentiellement en Île-de-France et sur la ligne qui va de Marseille à Menton. Dans la région parisienne, il serait réglé si toutes les communes – hors Paris – ou tous les EPCI le prenaient en charge. Reste que ceux-ci sont réticents, comme les bailleurs sociaux, à l'idée d'assurer les obligations des autres. J'étais favorable à la gestion interdépartementale du DALO, qui me semblait aller dans le sens d'une régulation, mais le mieux est de pousser les collectivités locales à assumer leurs responsabilités, et par conséquent favoriser le transfert.

**Mme la ministre.** Avis défavorable. Si un EPCI considère que le préfet gère mal le DALO, le texte lui offre la possibilité de s'en saisir, ce qui peut se produire dans un EPCI où la tension est moins forte qu'en Île-de-France. Je ne vois aucune raison de supprimer la disposition, qui figurait à titre expérimental dans la loi DALO de 2007.

**M. Christophe Borgel.** Puisqu'il s'agit non de transférer une compétence, mais de laisser à un EPCI qui le souhaite la possibilité de s'emparer d'un dossier, l'alinéa 14 devrait satisfaire le rapporteur.

**M. le rapporteur.** Je suis convaincu ! Je retire l'amendement.

*L'amendement est retiré.*

*La commission examine l'amendement CE 1098 rectifié.*

**Mme la rapporteure.** Les EPCI ne peuvent conclure de conventions d'utilité sociale que dans certaines conditions. Leur signature est facultative pour les SA de HLM. Nous proposons de la rendre obligatoire quand celles-ci possèdent au moins 20 % du parc sur le territoire concerné.

**Mme la ministre.** Avis favorable, sous réserve que la mesure ne s'applique qu'aux collectivités délégataires des aides à la pierre.

**Mme la rapporteure.** D'accord.

**M. Benoist Apparü.** La rectification proposée par Mme la ministre rend le dispositif inopérant. Il est en effet proposé ici que les EPCI soient signataires des CUS conclues par les

organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire, ce qui est inapplicable dès lors que c'est la commune membre de l'EPCI, et non l'EPCI, qui est délégataire des aides à la pierre.

**Mme la ministre.** Mais aucune commune n'est délégataire de ces aides.

**M. Benoist Apparü.** Il est vrai...

**Mme la rapporteure.** Je suis favorable à la modification proposée par Mme la ministre.

**M. le président François Brottes.** Madame la ministre, pourriez-vous nous faire lecture du complément que vous proposez ?

**Mme la ministre.** La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat et les départements sont associés à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Nous proposons que figurent également dans cette liste les EPCI délégataires des aides à la pierre.

**M. le président François Brottes.** Accepteriez-vous que nous adoptions en l'état l'amendement CE 1098 rectifié et de procéder à cette modification en séance publique ?

**Mme la ministre.** Je n'y vois pas d'inconvénient.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 935 et CE 1099 de la rapporteure.*

*Elle adopte ensuite l'article 56 modifié.*

## Chapitre V

### **Réformer la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction**

**Article 57** (art. L. 313-3, art. L. 313-8, art. L. 313-13, art. L. 313-14, art. L. 313-15, art. L. 313-17, art. L. 313-19, art. 313-20, art. 313-21, art. 313-22, art. 313-23, art. 313-25, art. L. 313-28, art. 313-29, art. 313-32-1, art. 313-34, art. 313-35 du code de la construction et de l'habitat) : *Gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction*

*La commission examine l'amendement CE 936 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Cet amendement vise à corriger une disposition du projet de loi qui n'avait pu faire l'objet de discussions tout à fait abouties avec les représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) : nous proposons ainsi de ne pas intégrer les produits financiers des collecteurs agréés et de l'UESL à l'ensemble de leurs

ressources, comme cela est prévu par le projet de loi, mais de continuer à les distinguer, tout en précisant qu'ils permettent de financer en grande partie les dépenses de fonctionnement du réseau. Nous proposerons également dans des amendements ultérieurs de renvoyer à la convention conclue entre l'État et l'UESL le soin de détailler ces frais de fonctionnement.

**Mme la ministre.** Favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte successivement l'amendement rédactionnel CE 938 et les amendements de cohérence CE 937 et CE 939 de la rapporteure.*

*La commission est ensuite saisie de l'amendement CE 1100 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Cet amendement a pour objet de préciser dans la loi que la convention conclue entre l'État et l'UESL fixe les grands axes de la répartition, à l'échelle territoriale, des enveloppes consacrées aux emplois du 1 % Logement, sans que la convention précise le détail de cette répartition.

**Mme la ministre.** Avis favorable à la territorialisation du 1 % Logement : les élus locaux déplorent souvent le fait que les ressources de leurs entreprises soient absorbées au lieu de bénéficier à leur territoire.

**M. le président François Brottes.** L'expression « 1 % Logement » est quelque peu abusive...

**Mme la rapporteure.** Il est vrai. Ce terme est même erroné.

**M. Jean-Luc Laurent.** Je félicite la rapporteure pour cet amendement : la territorialisation du 1 % Logement est attendue depuis longtemps par l'ensemble des territoires, quelle que soit leur configuration. Or, elle était jusqu'ici refusée et par l'État et par les organismes du 1 % Logement.

**M. Benoist Apparu.** Le 1 % Logement est effectivement mal nommé puisque la participation des employeurs ne s'élève en réalité qu'à 0,45 %. Et, lorsqu'on y ajoute les 400 millions d'euros du tour de passe-passe budgétaire, ce pourcentage diminue encore.

**M. le président François Brottes.** Mme Boutin avait donné le signal, souvenez-vous...

**M. Benoist Apparu.** Je ne me permettrai pas d'en juger. Je constate simplement ce qui s'est passé après que des hurlements ont été poussés sur certains bancs de l'hémicycle : ce qui était scandaleux à une époque est devenu possible et même souhaitable à une autre.

Au-delà, la territorialisation du 1 % Logement m'inquiète. En matière de financement du logement social, nous devons faire remonter des fonds propres depuis les zones détendues vers les zones tendues du territoire. Or, en territorialisant les conventions conclues entre l'État et l'UESL, vous maintenez des masses financières sur les territoires. Il me semblerait au contraire judicieux que l'argent du 1 % Logement aujourd'hui dépensé pour construire des logements sociaux en Champagne-Ardenne, par exemple – alors que cela n'y est vraiment pas

indispensable compte tenu des besoins constatés dans le Nord ou en Île-de-France –, puisse remonter au niveau national.

**Mme la rapporteure.** Nous sommes parfaitement d'accord. C'est d'ailleurs pour cette raison que la convention nationale fixera les grands axes de répartition des enveloppes, et ce pour une durée de cinq ans. Comme le précise l'exposé sommaire de mon amendement, la déclinaison territoriale de l'utilisation des emplois du 1 % Logement sera effectivement possible par le biais de conventions conclues localement avec les collectivités intéressées. Mais l'objectif consiste bien à préciser à l'échelon national la manière dont on répartit les fonds qui y seront remontés depuis le niveau territorial.

**Mme la ministre.** Cela me paraît en effet une bonne mesure qui permettra d'ouvrir le débat au niveau national.

Je me souviens d'avoir entendu M. Apparü m'indiquer qu'il ne fallait pas supprimer le prélèvement sur les ressources des organismes HLM sous prétexte que nous n'arriverions jamais à organiser la mutualisation de leurs ressources. Or je suis heureuse que, dans le cadre du pacte conclu entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat (USH), la mutualisation des ressources entre les organismes s'élève à près de 300 millions d'euros. Ne désespérez pas, monsieur Apparü : le pire n'est jamais certain !

**M. Benoist Apparü.** J'aimerais beaucoup que le côté de l'hémicycle qui a hurlé lorsque nous avons mis la mutualisation en place pousse les mêmes cris face à la nouvelle mutualisation décidée par Mme la ministre.

**M. le président François Brottes.** Ce moment d'allégresse n'est visiblement pas partagé par tous...

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle examine l'amendement CE 1101 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Cet amendement vise à supprimer la commission arbitrale prévue par le projet de loi. Celle-ci se voyait en effet confier des prérogatives allant au-delà de celles que l'on confère habituellement à ce type d'instances. En lieu et place de cette commission, nous proposons que ce soit la convention qui fixe les modalités de règlement des différends susceptibles de survenir entre l'État et l'UESL. Si leurs relations se sont améliorées, elles ne sont pas toujours parfaites.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte l'amendement de cohérence CE 1102 de la rapporteure.*

*La commission est ensuite saisie de l'amendement CE 940 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Cet amendement fixe une échéance pour le dépôt du document de programmation prévu par l'article 57 du projet de loi.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*La commission est ensuite saisie de l'amendement CE 941 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Cet amendement a pour objet d'intégrer l'ensemble des filiales des comités interprofessionnels du logement (CIL) dans le champ de la convention conclue entre l'État et l'UESL, tandis que le projet de loi initial en excluait certains.

**Mme la ministre.** Favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte ensuite successivement les amendements rédactionnels CE 1103 et CE 942 de la rapporteure.*

*La commission est saisie de l'amendement CE 1104 de la rapporteure.*

**Mme la rapporteure.** Cet amendement substitue au droit de veto prévu par le projet de loi la possibilité pour l'UESL de révoquer les directeurs généraux des CIL qui n'auraient pas respecté le cadre de leurs missions.

**Mme la ministre.** Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte l'article 57 modifié.*

\*

\* \*

## **LISTE DES AMENDEMENTS EXAMINÉS**

La liste des amendements examinés par la commission est disponible [ici](#).<sup>1</sup>

—><<>—

---

<sup>1</sup> [http://recherche2.assemblee-nationale.fr/amendements/resultats.jsp?NUM\\_INIT=1179&LEGISLATURE=14&ORGANE=Affaires%20économiques](http://recherche2.assemblee-nationale.fr/amendements/resultats.jsp?NUM_INIT=1179&LEGISLATURE=14&ORGANE=Affaires%20économiques)

## **Membres présents ou excusés**

### **Commission des affaires économiques**

Réunion du mercredi 24 juillet 2013 à 21 h 30

*Présents.* - Mme Brigitte Allain, Mme Ericka Bareigts, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Yves Blein, Mme Michèle Bonneton, M. Christophe Borgel, M. François Brottes, Mme Jeanine Dubié, Mme Corinne Erhel, M. Daniel Fasquelle, M. Daniel Goldberg, Mme Pascale Got, M. Jean Grellier, M. Henri Jibrayel, Mme Laure de La Raudière, M. Jean-Luc Laurent, Mme Annick Le Loch, Mme Annick Lepetit, Mme Audrey Linkenheld, Mme Jacqueline Maquet, Mme Frédérique Massat, M. Kléber Mesquida, M. Germinal Peiro, M. Hervé Pellois, M. Michel Piron, M. Dominique Potier, M. François Pupponi, M. Lionel Tardy, M. Jean-Marie Tetart, Mme Clotilde Valter

*Excusés.* - M. Thierry Benoit, M. Jean-Claude Bouchet, M. Joël Giraud, M. Thierry Lazaro, M. Bernard Reynès

*Assistaient également à la réunion.* - Mme Laurence Abeille, M. Benoist Apparü, M. Philippe Bies, Mme Carole Delga, Mme Chantal Guittet, M. Mathieu Hanotin, Mme Suzanne Tallard