

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**3<sup>e</sup> SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013**

7<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**3<sup>e</sup> séance du jeudi 12 septembre 2013**

Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



<http://www.assemblee-nationale.fr>

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE MME SANDRINE MAZETIER

### 1. Accès au logement et urbanisme rénové (p. 8818)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 8818)

Article 26 (p. 8818)

Amendement n° 61

M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement

Amendements n°s 47, 1365 (sous-amendement), 199, 150 rectifié, 776, 1255, 126, 1074, 778, 1088, 922, 62, 8, 48, 779, 882, 884, 883, 49, 1312, 1231, 1232, 1210, 159

Après l'article 26 (p. 8822)

Amendement n° 60

Article 27 (p. 8823)

Amendements n°s 1032, 1371 (sous-amendement), 127

Amendements n°s 695, 933, 966, 1025

Amendements n°s 696, 926, 962, 1026

Article 28 (p. 8825)

Amendements n°s 780, 782

Amendement n° 410 et 412

Amendement n° 1087 et 1335

Amendements n°s 1027, 117, 413

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques

Amendements n°s 979, 689, 982, 1029

Amendements n°s 217, 415, 417

Après l'article 28 (p. 8829)

Amendement n° 1031

Article 29 (p. 8830)

Article 30 (p. 8830)

Amendements n°s 886, 890 rectifié, 893

Article 31 (p. 8830)

Amendements n°s 903, 1313, 1314, 1315, 1316

Articles 32 et 33 (p. 8830)

Article 34 (p. 8830)

Amendement n° 957

Amendement n° 1372, 1373 et 1374 (sous-amendement)

Amendement n° 1328, 1330 et 1329

Article 35 (p. 8831)

Article 36 (p. 8831)

Après l'article 36 (p. 8831)

Amendement n° 975

Article 37 (p. 8832)

Amendement n° 907

Articles 38 à 40 (p. 8832)

Avant l'article 41 (p. 8832)

Amendement n° 1223

Article 41 (p. 8832)

Amendement n° 909

Amendement n° 1174

Amendements n°s 1382, 1388, 1389 et 1390 (sous-amendement), 736, 925, 921

Amendements n°s 1383, 1385, 1386 et 1387 (sous-amendement), 1396 (sous-amendement)

Amendements n°s 740 rectifié, 928

*Suspension et reprise de la séance* (p. 8834)

Après l'article 41 (p. 8834)

Amendement n° 932

Article 41 *bis* (p. 8835)

Amendement n° 158 rectifié

Article 42 (p. 8835)

Amendements n°s 796, 934

Amendement n° 9, 10 et 11

Après l'article 42 (p. 8836)

Amendements n°s 949, 833

Article 43 (p. 8837)

Amendements n°s 742, 956

Amendements n°s 866 (rectifié), 1000, 743, 1267

Amendements n°s 745, 1013

Amendements n°s 746, 1033

Amendements n°s 868, 1056 (rectifié), 747, 749, 754 (rectifié)

Amendements n°s 748 (2<sup>e</sup>me rectifié), 1061, 867

Amendements n<sup>os</sup> 758 (rectifié), 1072

Amendements n<sup>os</sup> 751 (rectifié), 1109

Après l'article 43 (p. 8840)

Amendements n<sup>os</sup> 1120, 755 (rectifié), 767, 1266, 753, 2<sup>e</sup>me rectification, 759

Article 43 *bis* (p. 8841)

Article 44 (p. 8841)

Amendement n<sup>o</sup> 1124

Article 45 (p. 8841)

Amendement n<sup>o</sup> 1270

Article 46 (p. 8841)

Amendement n<sup>o</sup> 869

Amendement n<sup>o</sup> 859 et 870

Amendements n<sup>os</sup> 797, 1126, 1128

Après l'article 46 (p. 8842)

Amendements n<sup>os</sup> 1168, 1156, 871, 872

Articles 46 *bis* à 46 *quinquies* (p. 8843)

Après l'article 46 *quinquies* (p. 8843)

Amendements n<sup>os</sup> 283 deuxième rectification, 1311, 752, 1391 (sous-amendement), 1358 (sous-amendement)

Amendements n<sup>os</sup>, 1363 rectifié et 1364 (sous-amendement), 1306 rectifié

Après l'article 46 *sexies* (p. 8844)

Amendements n<sup>os</sup> 1211 rectifié, 1362 rectifié (sous-amendement), 1301 rectifié, 732, 795, 712, 724

*Suspension et reprise de la séance* (p. 8847)

Avant l'article 47 (p. 8847)

Amendements n<sup>os</sup> 452, 1250, 1309, 430, 54 rectifié, 800, 251

**2. Ordre du jour de la prochaine séance** (p. 8850)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE MME SANDRINE MAZETIER

### vice-présidente

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

*(La séance est ouverte à vingt et une heures trente.)*

1

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

### *Suite de la discussion d'un projet de loi*

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (nos 1179, 1329, 1286).

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de cinq heures et neuf minutes pour le groupe SRC, dont 239 amendements restent en discussion ; six heures et vingt-trois minutes pour le groupe UMP, dont 312 amendements restent en discussion ; deux heures et douze minutes pour le groupe UDI, dont 80 amendements restent en discussion ; une heure et vingt-deux minutes pour le groupe écologiste, dont 31 amendements restent en discussion ; une heure et trente-deux minutes pour le groupe RRDP, dont 43 amendements restent en discussion ; une heure et vingt-neuf minutes pour le groupe GDR, dont 31 amendements restent en discussion ; et vingt-quatre minutes pour les députés non inscrits.

### DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

**Mme la présidente.** Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles, s'arrêtant à l'article 26.

#### Article 26

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 61.

**M. Jean-Marie Tetart.** Cet amendement vise à supprimer la fin de l'alinéa 4 de l'article 26, qui prévoit les conditions dans lesquelles un syndic provisoire peut être remplacé par un syndic définitif. Il y est précisé que le syndic provisoire est chargé d'organiser la mise en concurrence, sans tenir compte de ce qu'il peut être lui-même candidat à sa propre succession. Il ne paraît pas raisonnable que le syndic provisoire puisse organiser une compétition à laquelle il participe. Cette possibilité doit donc être exclue. Par ailleurs, laissons l'assem-

blée générale libre de choisir les conditions dans lesquelles elle organise une mise en concurrence pour trouver un syndic définitif.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission sur cet amendement.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques.** Cet amendement vise à la suppression de la concurrence pour le syndic provisoire. Il semble plus opérant à la commission de faire peser sur le syndic provisoire une obligation de mise en concurrence car, au moment de la constitution du syndicat, il n'existe pas nécessairement de conseil syndical opérationnel. Aussi est-il important de conserver cette mise en concurrence afin d'éviter le maintien d'un syndic de complaisance, qui ne serait pas adapté aux besoins du syndicat des copropriétaires. C'est pourquoi la commission a donné un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement.

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** Même avis que la commission.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

**M. Jean-Marie Tetart.** Nous insistons sur un point précis : il nous paraît anormal que le syndic provisoire organise la consultation qui va mettre en concurrence différents syndicats professionnels et à laquelle il va prendre part. D'un point de vue déontologique, on ne peut organiser le concours auquel on participe soi-même.

*(L'amendement n° 61 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 47 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1365.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement.

**M. Jean-Marie Tetart.** Modernisons le rapport entre les copropriétaires et leur syndic ! Dans les articles déjà votés, nous avons commencé cette entreprise, par exemple avec le sous-amendement de M. Goldberg permettant la diffusion via internet de différents documents. En l'occurrence, il serait utile qu'un extranet soit mis à disposition des copropriétaires, avec des règles d'accès différentes selon que l'on soit membre du bureau du comité syndical ou simple copropriétaire. J'ai lu votre sous-amendement, monsieur le rapporteur, et je sais que vous y invoquez des raisons économiques. Ce sont les mêmes arguments qui me faisaient tout à l'heure penser qu'il n'était pas vraiment nécessaire de donner sur papier tous les documents requis dans le parcours du candidat locataire... Mais bref, l'essentiel ici est cet accès à l'extranet. Vous

précisez que les assemblées générales en décideront selon les règles de majorité classiques : très bien, l'important étant que les copropriétés aillent dans le sens de la modernité.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir le sous-amendement n° 1365 à l'amendement n° 47.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Comme M. Tetart l'a dit, il s'agit de prévoir une décision de l'assemblée générale pour mettre en place l'extranet, service certes intéressant mais qui a un coût et qui ne doit pas faire partie des missions obligatoires du syndic. C'est donc sous réserve de l'acceptation de ce sous-amendement que la commission donne un avis favorable à l'amendement n° 47.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable à l'amendement s'il est sous-amendé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

**M. Jean-Marie Tetart.** J'accepte volontiers.

*(Le sous-amendement n° 1365 est adopté.)*

*(L'amendement n° 47, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 199.

**M. Gilles Lurton.** Il s'agit des comptes séparés pour les syndicats. Si je comprends les raisons qui justifient la création d'un compte séparé, je crains aussi qu'il ne complique beaucoup la gestion des copropriétés. Il entraînera une surcharge de travail pour les syndicats, qui ne sont pas forcément professionnels – et certains syndicats bénévoles consacrent déjà beaucoup de temps à cette activité et font preuve d'un grand dévouement. Il risque également d'imposer des frais supplémentaires. C'est pourquoi ce compte, me semble-t-il, crée plus de problèmes qu'il n'apporte d'avantages. Je propose donc de supprimer l'alinéa 18 de l'article 26, et partant les alinéas 20 et 21.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cette question du compte séparé nous a beaucoup occupés en commission. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fait obligation aux syndicats de propriétés d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Le compte séparé est donc la règle actuellement, même si une exception demeure possible et que l'assemblée générale peut en décider autrement, à la majorité de l'article 25. Dans 95 % des cas, les syndicats professionnels ont fait voter par l'assemblée générale la dispense de comptes séparés en invoquant des coûts supplémentaires importants. Ce coût, inclus dans la rémunération forfaitaire, dissuade donc souvent le syndicat de copropriétaires de faire le choix d'un compte séparé ouvert à son nom, alors que c'est le principe affirmé par la loi.

L'étude conjointe de l'UFC-Que Choisir et de l'ARC de mai 2013 montre que la quasi-totalité des contrats prévoient une distinction tarifaire entre le fonctionnement en compte séparé ou en compte unique, cette dernière variant de 15 à 40 %. Le compte ouvert au nom du syndic est rémunéré par la banque à son profit. L'étude d'impact précise en outre que les conventions entre syndicats et banques peuvent consister également dans l'ouverture de comptes mandants et de

comptes reflète des comptes mandants au nom du syndic, lui permettant de ce fait d'adopter une gestion déconnectée de la gestion pour compte de tiers, en contrepartie de la signature d'une convention de fusion ou de compensations au profit de la banque. Au-delà du manque de transparence et de la perte de produits financiers pour les copropriétaires, le sous-compte présente donc lui aussi un certain nombre de risques. En cas de liquidation judiciaire du syndic en effet, les syndicats de copropriétaires éprouvent des difficultés à récupérer les fonds ouverts sur des sous-comptes. Pour toutes ces raisons, la commission a donné un avis défavorable à votre amendement, lui préférant le dispositif présenté initialement par le Gouvernement, précisé par un certain nombre d'amendements.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cette question du compte séparé est en effet importante. Les excès et les dérives permis par le compte unique ont été largement relevés depuis des années. Les objections parfois soulevées à l'encontre du compte séparé concernent la difficulté de gestion ou la question des produits financiers dégagés par l'existence d'un compte unique. L'affaire Urbania a montré les dangers que représente la gestion en compte unique. L'ensemble des objections à la mise en place des comptes séparés ont été levées dans le cadre de la concertation menée aussi bien avec les professionnels que les associations de copropriétaires.

Ce dispositif représente une grande avancée. Il sera notamment un bon outil de prévention des impayés, puisqu'il permettra de suivre très finement la santé financière des copropriétés. Le déficit de l'une d'entre elles ne pourra plus être masqué par l'excédent de trésorerie des autres copropriétés. C'est une avancée dans la gestion des copropriétés, dans la transparence et dans l'amélioration de la qualité de la relation entre les syndicats et les copropriétaires.

*(L'amendement n° 199 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 150 rectifié.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 150 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 776.

**M. Jacques Krabal.** Je vais parler également de mes amendements n° 778 et 1088, étant entendu qu'une partie de la question vient d'être traitée à l'amendement n° 199. Il est évident que je me félicite du maintien des comptes séparés, illustration d'une volonté d'éthique et de transparence. La liberté du choix de la banque sera dorénavant donnée à la copropriété, mais je souhaite qu'aucune majoration des honoraires ne soit imputée à ce titre par le syndic au syndicat de copropriétaires. Qu'en sera-t-il ? Y aura-t-il des frais bancaires supplémentaires ?

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** L'amendement n° 776 a déjà donné lieu à un débat en commission. J'avais moi-même déposé un amendement à ce sujet, et depuis, notre discussion a cheminé. Le fait que l'ensemble des comptes séparés soient ouverts dans un seul établissement financier permettra au

syndic de négocier des conditions intéressantes en matière de frais bancaires. Cette négociation fera partie intégrante des éléments examinés lors de la mise en concurrence des différents syndicats. Conscient des difficultés que présentait l'amendement que je voulais faire adopter, y compris sur le plan constitutionnel, le syndicat devant être en capacité de choisir où il souhaite placer son argent, j'ai déposé un amendement de repli, finalement adopté avec le soutien du Gouvernement, pour limiter la possibilité pour l'assemblée générale d'ouvrir un compte séparé dans l'établissement bancaire de son choix : cela doit intervenir au terme d'un vote impliquant une réelle majorité de copropriétaires. La commission propose donc de supprimer le dispositif-passerelle qui était fondé sur la majorité prévue à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En revanche, il me paraît important d'affirmer que le choix de la banque par le syndicat doit constituer une prestation particulière et être facturé comme telle. Je souhaite savoir, madame la ministre, si le Gouvernement ira dans ce sens dans son décret.

La commission a donné un avis défavorable à l'amendement n° 776.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je réponds d'emblée au rapporteur : ce qu'il propose est évidemment une option du Gouvernement dans le cadre du décret. En attendant, la rédaction de l'alinéa 20 me paraît satisfaisante et je suis donc défavorable à cet amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Krabal, maintenez-vous l'amendement n° 776 ?

**M. Jacques Krabal.** Je le retire, madame la présidente.

*(L'amendement n° 776 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1255.

**M. Michel Piron.** Il vise à simplifier la vie à la fois des copropriétaires et du syndic. Le versement des sommes reçues au nom du syndicat de copropriétaires sur le compte ne doit pas empêcher le syndic de déléguer valablement au prêteur la faculté de prélever directement les quotes-parts d'emprunt collectif incombant à chaque copropriétaire. Cela éviterait une double opération de gestion et le circuit serait plus direct. Cela ne changerait rien bien sûr au reste de garantie et ne créerait pas de confusion.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Chaque être humain a ses limites, et je vais vous en donner une illustration, monsieur Piron : la commission a donné un avis favorable lors de sa réunion au titre de l'article 88 mais vous me permettez d'émettre, à titre personnel, un avis défavorable parce que si votre amendement était adopté, il rétablirait, ce que je n'avais pas vu alors, l'article-passerelle 25-1 que j'ai moi-même fait supprimer en commission au mois de juillet.

**M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.** Très bien !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron.

**M. Michel Piron.** Je pense, monsieur le rapporteur, que c'est votre démarche de juillet qui était erronée, et que la mienne vient rectifier votre examen un peu rapide du moment ! *(Sourires.)*

*(L'amendement n° 1255 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 126.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 126, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Christophe Borgel, pour soutenir l'amendement n° 1074.

**M. Christophe Borgel.** Si chaque syndicat de copropriétaires du même syndic choisit une banque différente, cela finira par représenter un surcoût réel dans la gestion dudit syndic. Et cela s'ajoute aux modifications apportées par l'amendement du rapporteur sur la majorité requise pour choisir la banque... Je propose donc que si un syndicat veut choisir sa propre banque, le syndic soit fondé, selon des modalités qui seront fixées par décret, à demander une prestation particulière pour la gestion de ce compte séparé.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable. Je suis d'accord avec vous sur le fond, monsieur Borgel...

**M. Michel Piron.** Eh bien alors ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** ...et j'ai fait adopter un amendement à l'alinéa 31 visant à faire déterminer par décret quelles prestations particulières peuvent faire l'objet d'une rémunération complémentaire. Ce décret sera élaboré en consultant la profession et fera l'objet d'une actualisation régulière. Pour ma part, je pense que le choix de la banque devrait être considéré comme une prestation particulière en ce qu'il entraîne de fait un surcoût pour le syndic. Peut-être la ministre pourrait-elle nous indiquer dans quel sens ira le décret ?

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Comme il y a quelques instants, je peux vous répondre que le décret ira dans le sens que vous préconisez. En effet, si le syndic doit multiplier les relations avec plusieurs banques, voire plusieurs dizaines, ce sera bien plus compliqué pour lui. On pourra donc prévoir que cela donne lieu à une prestation complémentaire mais, une telle disposition étant plutôt du domaine réglementaire, je vous demande, monsieur Borgel, de retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Borgel ?

**M. Christophe Borgel.** Je le retire.

*(L'amendement n° 1074 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 778.

**M. Jacques Krabal.** Je l'ai défendu tout à l'heure. Compte tenu des explications qui m'ont été données, je le retire, madame la présidente.

*(L'amendement n° 778 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Monsieur Krabal, retirez-vous également l'amendement n° 1088 ?

**M. Jacques Krabal.** Oui, pour les mêmes raisons, madame la présidente.

*(L'amendement n° 1088 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 922.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je prends acte que les comptes séparés, à l'intérieur d'une même banque ou dans des banques différentes, sont dorénavant acquis. Mais les coûts générés pourraient être importants dans les petites copropriétés de deux, trois ou quatre lots. L'amendement propose donc qu'un décret en Conseil d'État fixe le seuil en deçà duquel il n'y aurait pas obligation d'ouvrir un compte séparé.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je pense qu'exonérer les petites copropriétés de l'obligation du compte séparé n'est pas la démarche à suivre : l'obligation doit être générale, car personne ne peut justifier qu'un compte unique serait préférable en fonction de la taille de la copropriété. La commission a donc donné un avis défavorable.

*(L'amendement n° 922, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 62.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 62, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 8.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il est défendu.

**M. Michel Piron, M. Benoist Apparu.** Et avec les mêmes arguments ! *(Sourires.)*

*(L'amendement n° 8, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 48 est-il défendu, monsieur Tetart ?

**M. Jean-Marie Tetart.** Oui, madame la présidente.

*(L'amendement n° 48, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 779.

**M. Jacques Krabal.** Il vise à mieux encadrer les honoraires des syndicats pour les travaux exceptionnels. Leur rémunération est calculée en pourcentage du montant des travaux, et ce pourcentage doit être dégressif.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement vise à ce que le contrat ne puisse mentionner des barèmes et honoraires spécifiques. Une telle question relève sans doute du domaine réglementaire, en l'occurrence du décret en Conseil d'État qui définira le contrat-type du syndic, mais je suis d'accord avec vous sur le fond, monsieur Krabal, et l'avis de la commission est favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable partagé.

*(L'amendement n° 779 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 882.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement vise à prémunir les copropriétés en limitant le droit de vote d'un copropriétaire endetté lorsque l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente de son lot, afin d'éviter qu'il ne bloque le lancement des procédures. Il apparaît également nécessaire de préciser que ce copropriétaire ne peut pas non plus être mandataire pour d'autres copropriétaires, ce qui lui donnerait également dans les faits le moyen de bloquer le lancement des procédures. Il s'agit bien sûr d'éviter la dégradation de la copropriété.

*(L'amendement n° 882, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 884.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La communication au syndic de la copropriété, par le notaire, du nom du candidat acquéreur ou des dirigeants sociaux et des associés de la société se portant acquéreur doit se faire après purge du droit de préemption renforcé dans le cas où celui-ci a été mis en place par la collectivité. En effet, le droit de préemption doit s'exercer dans l'anonymat de l'acquéreur si ce dernier en décide ainsi.

*(L'amendement n° 884, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 883.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** C'est un débat que nous avons eu en commission. Cet amendement vise à limiter le champ d'application de la mesure aux sociétés dont les notaires peuvent vérifier aisément la liste des associés.

*(L'amendement n° 883, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 49.

**M. Jean-Marie Tetart.** Le projet de loi prévoit, en cas de révocation ou de non-renouvellement du contrat de syndic, l'obligation de désigner un nouveau syndic par mise en

concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic. Toutefois, avant la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur cette délibération, il est impossible de savoir si le syndic en place sera révoqué ou non. D'où une sorte de contradiction : si l'on attend la révocation du syndic pour déclencher la mise en concurrence, la copropriété se retrouvera sans syndic pendant une période.

Nous proposons donc que la consultation soit rendue obligatoire le plus en amont possible, c'est-à-dire à la date où la question de la révocation ou du non-renouvellement du syndic est portée à l'ordre du jour de la convocation de l'assemblée générale.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement me semble plutôt d'ordre rédactionnel et sans incidence sur le fond. Monsieur Tetart, je suis désolé mais la commission a donné un avis défavorable.

**M. Jean-Marie Tetart.** Le rédactionnel viendra quand ?

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Sagesse.

*(L'amendement n° 49 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 1312.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement vise, dans son premier alinéa, à rétablir le troisième alinéa de l'article 21 de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété dont la suppression n'était pas recherchée. Le deuxième alinéa est rédactionnel.

**Mme la présidente.** Ce n'est pas exactement ce qui est décrit dans l'amendement, mais c'est bien l'intention...

*(L'amendement n° 1312, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1231.

**M. Michel Piron.** Il est défendu.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Vous le maintenez, monsieur Piron ?

**M. Michel Piron.** Je prends acte de l'argumentaire! *(Rires.)* Je le retire.

*(L'amendement n° 1231 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1232.

**M. Michel Piron.** Il est défendu.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Vous le maintenez ou vous le retirez, monsieur Piron ?

**M. Michel Piron.** Je vais le maintenir, pour me faire battre une fois! *(Sourires.)*

*(L'amendement n° 1232 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Christophe Borgel, pour soutenir l'amendement n° 1210.

**M. Christophe Borgel.** Il s'agit d'autoriser l'usage de la lettre électronique pour la convocation aux assemblées générales de copropriété, ce qui, je crois, sera perçu positivement tant par les syndicats en raison du coût de ces envois que par les copropriétaires qui passent de longues heures à aller chercher leurs recommandés.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** En spécialiste de ces questions, M. Borgel fait souvent d'excellentes propositions. Cette mesure de modernisation du fonctionnement des copropriétés a reçu un avis favorable de la commission.

**M. Benoist Apparu.** Nous, nous n'avons pas droit à tout cela!

**M. Marcel Rogemont.** Parce que vous n'avez pas eu cette idée, monsieur Apparu!

*(L'amendement n° 1210, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 159.

**Mme Chantal Guittet.** Il s'agit, en cas de vente de logements sociaux, de faire en sorte que le bailleur HLM reste syndic de la copropriété qu'il a vendue tant qu'il est propriétaire d'un appartement, afin d'éviter les dégradations de la copropriété.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Vous le maintenez, madame Guittet ?

**Mme Chantal Guittet.** Je le retire.

*(L'amendement n° 159 est retiré.)*

*(L'article 26, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 26

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 60 portant article additionnel après l'article 26.

**M. Jean-Marie Tetart.** Cet amendement tient compte des suggestions faites en commission pour le rendre acceptable, selon le terme employé alors. J'espère qu'il est devenu acceptable. De quoi s'agit-il ? Il peut arriver que des salariés d'un

syndic ou leurs proches parents soient également copropriétaires de l'immeuble bâti. Nous proposons qu'ils ne puissent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors des assemblées générales parce que, la nature humaine étant ce qu'elle est, il peut se produire des pressions ou des situations de clientélisme.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** M. Tetart, qui est, lui aussi, un spécialiste de ces questions, a tout dit et de manière objective du débat que nous avons eu en commission. J'avais indiqué alors que j'étais tout à fait favorable à cette mesure moyennant quelques modifications. La commission donne donc un avis favorable à cet amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** J'en profite pour remercier les parlementaires qui travaillent assidûment sur ce dossier. Effectivement, monsieur Tetart, nous avons noté que votre proposition était intéressante mais qu'elle méritait d'être réécrite. Le travail a été bien fait, et le Gouvernement est favorable à cet amendement. Je pense que c'est une bonne méthode de travail.

**M. François Pupponi.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. François de Rugy.

**M. François de Rugy.** Juste pour sourire, à ce stade du débat, je regrette que Jean-Marie Tetart n'ait pas été plus présent dans le débat de la loi sur la lutte contre les conflits d'intérêts car sa vigilance et son rigorisme auraient été particulièrement bienvenus, surtout au sein de son groupe !

**M. Michel Piron.** Il ne peut pas être partout !

*(L'amendement n° 60 est adopté à l'unanimité.)*

## Article 27

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1032 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1371.

La parole est à M. Denis Baupin, pour soutenir l'amendement.

**M. Denis Baupin.** Cet amendement vise à enrichir un dispositif qui nous paraît excellent : la prévoyance dans les copropriétés. Nous souhaitons que le fonds de prévoyance puisse être orienté vers l'important chantier de la rénovation thermique des bâtiments. Je pense qu'il n'est pas nécessaire d'expliquer ici que ce chantier considérable est extrêmement important, à la fois d'un point de vue écologique pour réduire notre consommation et les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi d'un point de vue social pour diminuer les factures d'énergie. Cet amendement propose donc que le fonds de prévoyance soit clairement fléché pour bénéficier aux opérations de rénovation thermique des bâtiments.

**Mme la présidente.** La parole est M. le rapporteur, pour soutenir le sous-amendement n° 1371 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 1032.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission est favorable à ce que le fonds de prévoyance puisse financer des travaux de rénovation énergétique. Mon sous-amendement vise à préciser la rédaction de M. Baupin, qui pourrait laisser penser que ces travaux de rénovation énergétique

seraient décidés sans vote de l'assemblée générale des copropriétaires, par opposition à l'alinéa précédent. Il convient donc de préciser les choses. Si M. Baupin accepte ce sous-amendement n° 1371, la commission sera favorable à son amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Denis Baupin.

**M. Denis Baupin.** Sous-amendement accepté !

*(Le sous-amendement n° 1371, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

*(L'amendement n° 1032, sous-amendé, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 127.

**M. Jean-Marie Tetart.** Défendu.

*(L'amendement n° 127, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements identiques, n°s 695, 933, 966 et 1025.

La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 695.

**M. Jacques Krabal.** Cet amendement vise à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de l'adaptation des stationnements à la recharge des véhicules électriques ou hybrides, et celle de la réalisation de stationnements sécurisés pour les vélos.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Goujon, pour soutenir l'amendement identique n° 933.

**M. Philippe Goujon.** J'avais permis l'adoption d'un amendement à l'article 57 du Grenelle 2 qui obligeait, pour les nouveaux immeubles d'habitation et les immeubles tertiaires dotés de parkings en rénovation, à intégrer des stationnements sécurisés pour les vélos. Nous proposons de faire un pas supplémentaire en incluant les copropriétés privées.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Hervé Pellois, pour soutenir l'amendement identique n° 966.

**M. Hervé Pellois.** Défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Denis Baupin, pour soutenir l'amendement identique n° 1025.

**M. Denis Baupin.** Dans ce tir groupé de quatre amendements venant de quatre groupes différents, vous aurez reconnu la patte du Club des parlementaires pour le vélo qui sévit une nouvelle fois. Nous avons corédigé ces amendements visant à favoriser l'usage du vélo pour les déplacements du domicile au travail, sachant que la question du stationnement, et de la sécurité du stationnement, est essentielle. Vu le nombre de parlementaires et de groupes différents qui les ont déposés, je ne peux pas imaginer qu'ils ne soient pas adoptés à l'unanimité.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Que voulez-vous que je fasse, face à une telle déferlante d'amendements convergents venant des groupes SRC, écologiste, RRDP et UMP ? Je donne, au nom de la commission, un avis favorable à ces

amendements proposant non pas la réalisation, mais des études de faisabilité concernant les stationnements sécurisés de vélos dans les copropriétés ?

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Comme le rapporteur, le Gouvernement ne peut que s'incliner face à une forme d'unanimité parlementaire nourrie d'excellentes intentions. Le Gouvernement est donc favorable à ces quatre amendements venant de l'ensemble des bancs de l'Assemblée et salue le travail de coordination du Club des parlementaires pour le vélo.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 695, 933, 966 et 1025 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements identiques, n<sup>os</sup> 696, 926, 962 et 1026.

La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 696.

**M. Jacques Krabal.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Goujon, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 926.

**M. Philippe Goujon.** Défendu aussi.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Hervé Pellois, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 962.

**M. Hervé Pellois.** Défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Denis Baupin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1026.

**M. Denis Baupin.** Défendu.

**Mme la présidente.** Même club, même avis de la commission, monsieur le rapporteur ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je n'emploierai pas le terme de rétropédalage. *(Sourires.)* Ces amendements font partie de la même déferlante que les précédents, il y est effectivement question de stationnement sécurisé pour les vélos, sauf qu'ils visent à intégrer l'étude de ce sujet au diagnostic de copropriété. Or celui-ci a pour objet d'informer les copropriétaires de l'état de leur bien commun pour leur permettre d'évaluer son état de conservation et de programmer, le cas échéant, les travaux nécessaires à son entretien ou à sa réhabilitation. L'examen de la possibilité de créer un stationnement sécurisé pour les vélos ne concourt pas, de mon point de vue, à cet objectif et peut détourner les copropriétaires de la priorité que représente la préservation de leur patrimoine.

Pour toutes ces raisons et malgré leur entrain, un peu plus faible toutefois que pour la précédente série d'amendements identiques, je me résous à proposer aux auteurs de ces amendements de rétropédaler. À défaut, ils devront passer sous les fourches caudines de l'avis défavorable de la commission

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je ne peux faire assaut de jeux de mots avec le rapporteur. Je me contente de souscrire à son argumentaire et d'émettre le même avis.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Denis Baupin.

**M. Denis Baupin.** Si nous n'avons pas défendu ces amendements avec le même empressement, c'est parce que le sort des précédents, et l'existence d'une unanimité telle que celle qui règne entre les quatre groupes sur ce sujet, semblaient suffire pour que le rapporteur émette un avis favorable. Nous n'avons donc pas jugé utile de prendre du temps à l'Assemblée.

Je vous invite à relire notre proposition. Je ne vois pas en quoi la prise en compte de la question du stationnement des vélos dans les copropriétés dénaturerait le travail effectué. Je pense qu'il serait dommage d'y renoncer, et la représentation nationale doit pouvoir s'exprimer sur ce sujet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Goujon.

**M. Philippe Goujon.** J'irai évidemment dans le même sens que M. Baupin. Tous les groupes étaient d'accord pour défendre cette disposition, qui est parfaitement complémentaire de la précédente. Je ne vois pas quelles raisons peuvent mener à repousser cette série d'amendements après avoir adopté la précédente : c'est exactement la même démarche.

**Mme la présidente.** Pour éclairer l'ensemble de nos collègues, même s'ils disposent de la liasse des amendements, je rappelle que, si l'amendement défendu par M. Baupin est signé par l'ensemble des membres de son groupe, les autres amendements identiques émanent de députés membres de groupes différents mais ne sont pas déposés par lesdits groupes.

La parole est à M. Christophe Borgel.

**M. Christophe Borgel.** Je suis enclin, madame la présidente, à suivre l'avis du rapporteur. Il ne s'agit pas simplement d'étudier la faisabilité, il s'agit d'inclure la question dans le diagnostic technique. Or celui-ci a un objet très précis.

Tout au long de l'examen de ce projet de loi, nous avons essayé d'améliorer le fonctionnement des copropriétés, de permettre aux syndicats de copropriétaires de savoir précisément, à chaque étape, quel était l'objet des actes de gestion ou des actes techniques en cours. Honnêtement, même un fervent amateur de vélo – j'avoue préférer, pour ma part, d'autres disciplines sportives – ne peut accepter ces amendements qui dénatureraient un diagnostic technique dont l'objet est précis.

**M. Marcel Rogemont.** Sinon, on pourrait aussi parler des parkings, des caves à vin...

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je vais reprendre votre argument, monsieur Baupin. Si c'était un test de résistance du Gouvernement aux lobbies, même bien organisés, je veux bien le passer.

Ce que le rapporteur et Christophe Borgel ont dit est très important. C'est en fait un amendement coucou que vous avez déposé : vous essayez de faire entrer le vélo, sujet certes intéressant, et qui n'est d'ailleurs pas seulement un sport, dans une disposition qui ne le concerne pas directement. Sinon, le diagnostic de la copropriété pourrait porter sur tout ce qui est imaginable : un local à poussettes, un mur végétal... C'est sans limite.

Le véritable objet de cette disposition, et c'est un objet sérieux, est de fournir aux copropriétaires et futurs copropriétaires un état des lieux de la copropriété pour qu'ils sachent quels risques financiers ils prennent, quels engage-

ments ils sont susceptibles de devoir tenir et quel est l'état réel des parties communes, qui font une partie de leur bien en plus de leur lot propre.

Je pense donc sérieusement, au-delà des clins d'œil bienvenus que permet cette discussion, que cette proposition ne se rapporte pas à l'objet réel du diagnostic de copropriété, qui sera une innovation très importante pour les futurs copropriétaires. Ceux-ci connaissent parfois une mauvaise surprise quelques mois après l'achat de leur lot, qui les place dans une situation très difficile. Je demande donc, en me fondant sur une analyse rigoureuse de cette disposition, le retrait de ces amendements identiques.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Benoist Apparu.

**M. Benoist Apparu.** Il est légitime de demander à la copropriété de faire une étude sur la réalisation éventuelle d'un abri sécurisé. C'était l'objet de la précédente série d'amendements. Mais le diagnostic dont il est question maintenant concerne, en gros, la structure du bâtiment : tient-il la route ? faudra-t-il ou non de gros travaux dans les mois et les années à venir ? Si on y intègre l'étude que vous proposez, chers collègues, on devra le faire aussi pour à peu près tous les sujets ! Il est logique de prévoir la réalisation d'une étude générale sur la mise en place d'un abri sécurisé pour les vélos mais dans le cadre du diagnostic de structure du bâtiment, c'est vraiment déplacé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alexis Bachelay.

**M. Alexis Bachelay.** Je ne sais pas à quoi ressemblerait un coucou sur un vélo, mais chacun a bien compris qu'il y avait désormais un travail entre les groupes sur la question du vélo. Nous avons rédigé un certain nombre d'amendements en la matière. Ceux que nous examinons en ce moment ont notamment pour objet de susciter le débat dans notre assemblée afin que la législation devienne plus favorable à ce mode de transport, puisqu'il ne s'agit effectivement pas uniquement d'un sport. Mais je suis sensible aux arguments de M. Borgel et du Gouvernement. Denis Baupin et moi-même acceptons donc, après cet échange, de retirer nos amendements respectifs.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 962 et 1026 sont retirés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Marcel Rogemont.

**Plusieurs députés du groupe SRC.** Non, Marcel !

**M. Marcel Rogemont.** Si, si, si ! J'en ai pour dix secondes ! Juste pour dire que cette volonté de mettre des stationnements sécurisés pour les vélos un peu partout me fait penser à ce proverbe chinois : quand vous n'avez qu'un marteau, tout vous semble être un clou ! *(Rires.)*

**M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.** Peut-on appeler une ambulance, madame la présidente ? *(Sourires.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Goujon.

**M. Philippe Goujon.** Je regrette le peu d'engouement de la ministre pour le développement de la pratique du vélo, qui effectivement n'est pas qu'un sport mais aussi un moyen de transport pour aller au travail et que je recommande à tous.

Ce qui ne va pas dans sa réponse, c'est qu'elle évoque toutes les variantes à notre proposition qui seraient possibles, comme les murs végétalisés. Sauf que nous avons adopté en 2010, avec l'article 57 du Grenelle 2, l'obligation de réaliser des parkings à vélos sécurisés dans les nouveaux immeubles, et que les murs végétalisés ou je ne sais quoi n'ont pas été l'objet d'une telle disposition ! Il y a donc là une cohérence, une continuité parfaite. Cependant, si MM. Baupin et Bachelay, avec qui nous avons déposé ces amendements identiques, ont décidé de retirer les leurs, je ferai chorus.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 926 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal.

**M. Jacques Krabal.** Ma position est la même, et je retire également mon amendement.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 696 est retiré.)*

*(L'article 27, amendé, est adopté.)*

## Article 28

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 780.

**M. Jacques Krabal.** Cet amendement tend à supprimer la disposition qui a pour objet de mettre à la charge du seul copropriétaire défaillant les honoraires de l'avocat diligenté par le syndic pour la procédure judiciaire de recouvrement de l'impayé des charges.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable. Le mécanisme proposé par le projet de loi me paraît plus simple, plus juste et moins coûteux que le dispositif actuel. Comme il est rappelé dans l'exposé sommaire, la jurisprudence considère que les honoraires d'avocats diligentés par le syndic pour la procédure judiciaire afin de recouvrer l'impayé de charges doivent être réglés par la copropriété pour le seul copropriétaire défaillant. Il appartient ensuite à la copropriété de se faire rembourser de ces frais par le mécanisme des dépens.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour les mêmes raisons que le rapporteur, avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal.

**M. Jacques Krabal.** Je retire l'amendement.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 780 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 782.

**M. Jacques Krabal.** Cet amendement tend à plafonner les frais privatifs, qu'il s'agisse des montants facturés pour un état daté dans le cadre d'une mutation de lot ou des mises en demeure et relances d'un copropriétaire par le syndic dans le cas d'impayés.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable.

*(L'amendement n° 782 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n<sup>os</sup> 410 et 412, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Bertrand Pancher, pour les soutenir.

**M. Bertrand Pancher.** L'amendement n° 410 vise à poser le principe d'un décompte détaillé des charges de la copropriété liées à la consommation et à l'entretien du chauffage collectif. Il est voisin de celui que j'avais déposé précédemment, qui concernait l'information des locataires sur leur consommation lors de l'installation de chauffage collectif. Je ne doute pas qu'il retiendra l'intérêt du rapporteur et de la ministre.

L'amendement de repli n° 412 procède du même esprit. Il s'agit de prévoir au moins la diffusion d'une note d'information des copropriétaires sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collective. Ainsi, chacun pourrait être informé et rester vigilant quant à sa consommation.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 410. L'obligation de détailler les dépenses afférentes au chauffage est déjà prévue par le code de la construction et de l'habitation, le code de l'énergie et les textes sur la comptabilité des copropriétés. L'article L. 241-9 du code de l'énergie dispose que « tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif » ; je ne détaille pas la suite. D'autres textes comportent des dispositions propres à la réalisation d'économies d'énergie, comme l'article R. 131-2 du code de la construction et de l'habitation.

La commission est également défavorable à l'amendement de repli n° 412, puisque les modalités de calcul des charges ne constituent pas des pièces justificatives de charges au sens comptable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bertrand Pancher.

**M. Bertrand Pancher.** Je retire ces amendements.

*(Les amendements n° 410 et 412 sont retirés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n<sup>os</sup> 1087 et 1335, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Philippe Goujon, pour les soutenir.

**M. Philippe Goujon.** Chacun reconnaît évidemment la nécessité de maintenir le plus longtemps possible à domicile les personnes âgées. Or un certain nombre d'entre elles vivent dans des immeubles dépourvus d'ascenseurs. L'amendement n° 1087 vise à faciliter, par la procédure de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, l'installation d'un ascenseur aux frais des copropriétaires intéressés par cet équipement. Cette modification des équipements de l'immeuble constitue à l'évidence une bonification. À ce titre, il est logique qu'elle puisse obéir à la procédure simplifiée prévue par cet article.

Cet amendement répond aussi aux situations dans lesquelles une SCI ou un propriétaire détiennent une majorité d'appartements de rapport et refusent de réaliser ce type d'installations alors que d'autres occupants de l'immeuble, notamment des personnes âgées habitant les étages supérieurs, y auraient pourtant intérêt. Cela leur permettrait, comme je l'ai déjà dit, de rester plus longtemps à leur domicile malgré la survenue d'une dépendance physique.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission est défavorable à ces deux amendements. Si leur intention est tout à fait louable, ils n'en posent pas moins un certain nombre de problèmes. Ainsi, vous proposez qu'une personne à mobilité réduite puisse obtenir l'autorisation d'installer un ascenseur à ses frais, et non pas « à ses frais si besoin » comme le dit l'exposé sommaire de votre amendement n° 1087. Compte tenu du coût de l'installation d'un ascenseur, cette décision doit normalement être prise à la majorité dite de l'article 26, par référence à la loi du 10 juillet 1965, pour ne pas occasionner de problèmes dans le paiement des charges de travaux. Aussi, mettre ces frais à la charge d'une seule personne me paraît excessif et peu réaliste. Il vaut mieux en rester au droit existant, qui permet de recourir à la majorité de l'article 24 pour l'installation, par exemple, d'une rampe permettant aux personnes à mobilité réduite de circuler plus aisément dans l'immeuble.

S'il devait y avoir une évolution, je suggérerais plutôt de modifier le deuxième alinéa de l'article 24 de la loi de 1965, c'est-à-dire l'alinéa 8 du présent article. Cela permettrait de mettre ces travaux à la charge de la copropriété, mais cela poserait alors des problèmes constitutionnels. Étant donné le coût d'un tel équipement, il faut une majorité suffisante. Pour toutes ces raisons, la commission a donné un avis défavorable à ces deux amendements.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable, pour les mêmes raisons que le rapporteur. En effet, j'alerte M. Goujon sur le coût très important que représente l'installation d'un ascenseur, et encore plus dans les bâtiments anciens que dans les neufs. Il me semble donc absolument nécessaire de maintenir l'exigence d'une majorité qualifiée pour décider de ce type de travaux. Les modifications que vous proposez risqueraient d'entraîner encore plus de complications, dues au défaut de paiement de l'installation.

*(Les amendements n° 1087 et 1335, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n<sup>os</sup> 1027, 117 et 413, pouvant être soumis à une discussion commune. Les amendements n<sup>os</sup> 117 et 413 sont identiques.

La parole est à M. Denis Baupin, pour soutenir l'amendement n° 1027.

**M. Denis Baupin.** Il s'agit ici d'incitation à la réalisation de travaux en matière d'efficacité énergétique dans les bâtiments, et de simplification des procédures. Chacun peut le mesurer : en la matière, la prise de décision n'est pas simple. Cette complexité tient à certaines règles en vigueur. Il est donc proposé de modifier la majorité nécessaire pour décider de tels travaux, non pas en touchant à l'ampleur de la majorité requise, mais en passant de la majorité des copropriétaires à la majorité des présents à l'assemblée générale, par analogie avec

les décisions relatives aux travaux obligatoires. D'une certaine façon, on peut considérer que l'amélioration de l'isolation des bâtiments ou les travaux d'efficacité énergétique qui permettent de lutter contre le réchauffement climatique sont assimilables à des travaux obligatoires. C'est la raison pour laquelle nous proposons cet amendement de simplification des règles, qui permettrait un choc de simplification pour l'efficacité énergétique.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 117.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il se présente à peu près de la même manière, à ceci près que le passage à la majorité simple ne concernerait que les travaux d'économies d'énergie concernant les parties communes. Nous nous en tenons à cela, ce qui fait une légère différence.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bertrand Pancher, pour soutenir l'amendement n° 413.

**M. Bertrand Pancher.** On peut se demander si ces amendements devraient vraiment être en discussion commune. En tout cas, le nôtre vise à ajouter expressément le cas des travaux de rénovation énergétique réalisés pour les parties communes à la liste des travaux soumis au vote à la majorité simple, en vue de simplifier la mise en œuvre de tels chantiers.

**M. Michel Piron.** Ce n'est pas du tout la même chose !

**M. Bertrand Pancher.** La discussion de nos amendements identiques, à M. Tetart et à moi, a cependant été rattachée à celui de M. Baupin.

Pour ce type de travaux, les conditions de majorité pourraient être assouplies et relever de la majorité simple, c'est-à-dire de la majorité des suffrages exprimés des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale. En revanche, la règle de la majorité absolue serait conservée pour les travaux d'intérêt collectif susceptibles de concerner les parties privatives.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Il est identique pour ces trois amendements : défavorable. Compte tenu du coût des travaux dont il est question, la décision de les engager ne peut être prise à une majorité faible, au sens juridique, sans poser des problèmes d'ordre constitutionnel relatifs aux droits individuels des copropriétaires, qui pourraient être lésés, ou des problèmes liés au paiement des charges des travaux.

Je rappelle que la loi du 10 juillet 1965 prévoit différentes majorités : celles dites de l'article 25, de l'article 26... Je ne les détaillerai pas. La majorité prévue à l'article 24 est celle des seuls présents : elle concerne essentiellement des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, à conditions qu'ils n'affectent pas la structure des immeubles ou des équipements essentiels. Si des blocages apparaissent dans des copropriétés à l'occasion de certaines discussions, le présent projet procède déjà à un net assouplissement des majorités requises. ainsi, les alinéas 10 à 20 de l'article 28, qui modifient l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, favorisent notamment le vote des travaux essentiels à la copropriété.

Pour toutes ces raisons, il faut de mon point de vue une majorité acceptable pour engager de tels travaux. L'avis de la commission est donc défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je pense que la question qui se pose est celle de l'opportunité de complexifier les règles de majorité, et donc de rendre la gestion des copropriétés encore plus difficile. Par ailleurs, il est compliqué de définir précisément la notion de travaux d'économie d'énergies, et d'autant plus que ces travaux sont souvent réalisés simultanément avec d'autres types de travaux. Dans ces cas-là, la question de la règle applicable en matière de majorité se posera.

Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire à de nombreuses reprises, je partage votre objectif d'engager les copropriétés, et plus largement l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient publics ou privés, d'habitation ou non, à réaliser des travaux de rénovation thermique. Nous nous y employons d'arrache-pied. Cependant je ne suis pas certaine que le dispositif que vous proposez soit le plus opérationnel. Il me convainc d'autant moins que nous essayons de simplifier un certain nombre de dispositions de gestion des copropriétés. Je souhaite donc le retrait de ces amendements ; à défaut, j'y serai défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron.

**M. Michel Piron.** Je ferai simplement observer que les différences entre les majorités requises sont loin d'être mineures. Pardonnez-moi, mais d'après les dispositions prévues, une minorité, même très minoritaire mais présente, pourrait prendre des décisions à l'encontre de la majorité des copropriétaires ! Il y a tout de même des limites à respecter ! Que la majorité requise soit celle des présents et représentés, on peut encore le concevoir, mais simplement celle des présents... Je sais bien qu'il existe des doctrines sur les minorités agissantes, mais on n'est pas peut-être pas obligé de voguer sur ce présupposé !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

**M. Jean-Marie Tetart.** Alors on aura bien du mal à réaliser des travaux d'économies d'énergie dans les copropriétés ! L'intérêt de l'amendement que nous proposons serait sans doute de provoquer un choc de participation. On s'aperçoit, en fin de compte, que les copropriétaires ne se rendent pas aux assemblées générales. Tant qu'ils ne sont pas intéressés personnellement, tant qu'il n'est pas question de leurs demandes particulières, ils n'y vont pas ! Je crois qu'il est nécessaire de prendre des mesures comme celle que nous proposons pour alerter les copropriétaires et provoquer un choc de participation et d'intérêt pour la copropriété.

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

**M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.** L'amendement de M. Baupin, au sujet duquel je partage l'avis du rapporteur et de la ministre, pose une question qui nous conduira tôt ou tard, et le plus tôt serait le mieux, à engager une réforme de la Constitution pour prendre en compte la dimension du développement durable.

J'ai en tête l'exemple d'un texte qui n'a pas reçu l'aval du Conseil constitutionnel, et qui envisageait notamment un comptage individualisé de la consommation d'énergie. Le Conseil a notamment fait remarquer que le dispositif proposé ne pouvait être mis en œuvre là où il y a des compteurs collectifs. Donc, si une copropriété refuse de passer au comptage individuel et préfère garder le système de comptage collectif, la boucle est bouclée, nous sommes complètement ficelés. Il devient impossible d'envisager toute

approche dynamique de la responsabilité individuelle des usagers dans ces domaines et de l'action en faveur de l'efficacité énergétique.

Je le dis au passage, à l'occasion de la discussion de ces amendements : il existe effectivement un risque d'inconstitutionnalité. Mais peut-être faudra-t-il que nous nous posions ensemble la question d'une réforme de la Constitution, afin que notre principe d'égalité n'empêche pas des traitements parfois plus différenciés, plus appropriés. Cela permettrait de prendre des dispositions pour responsabiliser l'ensemble de nos concitoyens.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Denis Baupin.

**M. Denis Baupin.** Au vu des arguments juridiques qui ont été avancés, je vais bien évidemment retirer mon amendement, mais je partage l'avis du président de la commission : il est dommage qu'il soit plus facile de maintenir le gaspillage en matière énergétique et les déperditions d'énergie que de changer la situation. Alors qu'il est nécessaire, le travail dans le sens de l'intérêt collectif est jugé plus durement que le maintien du *statu quo*. C'est dommageable pour la collectivité.

Il serait donc vraiment important de progresser sur ce point. La prise de décision en matière de comptage de la consommation d'énergie, de tarification ou de travaux doit être simplifiée. Je ne sais pas si cela nécessite de modifier la Constitution, mais s'il faut aller jusque-là, pourquoi pas ? L'intérêt collectif le justifie. Cela permettrait de modifier de manière conséquente et rapide, car il y a urgence, la façon dont sont conçus nos bâtiments.

*(L'amendement n° 1027 est retiré.)*

*(Les amendements identiques n°s 117 et 413 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements, n°s 979, 689, 982 et 1029, pouvant être soumis à une discussion commune. Les trois derniers sont identiques.

La parole est à M. Philippe Goujon, pour soutenir l'amendement n° 979.

**M. Philippe Goujon.** Il s'agit à nouveau des vélos, et ces amendements ont été déposés dans les mêmes termes par quatre groupes parlementaires. Ils visent à faciliter la création d'un garage à vélos dans les immeubles d'habitation existants, par la procédure de l'article 24. Cet aménagement ne modifie pas la structure ou les équipements essentiels de l'immeuble – je dis cela à l'attention de Benoist Apparu ! – et constituent une bonification. À ce titre, il semble logique qu'ils puissent relever de la procédure simplifiée.

**Mme la présidente.** Pour votre pleine information, je vous signale que les trois amendements identiques qui viennent sont légèrement différents de celui qui vient d'être présenté, qui ne prévoit pas que le stationnement des cycles soit sécurisé.

La parole est à M. Jacques Krabal, pour soutenir l'amendement n° 689.

**M. Jacques Krabal.** Cet amendement inclut la sécurisation des vélos, c'est vrai.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alexis Bachelay, pour soutenir l'amendement identique n° 982.

**M. Alexis Bachelay.** Il vise effectivement à permettre le stationnement des cycles dans l'habitat collectif, et notamment dans les copropriétés, où il n'y a pas nécessairement de local ou d'aire adaptée.

Les fédérations d'usagers du vélo estiment le nombre de vols de vélos à 400 000 par an. Un quart des cyclistes victimes d'un vol renoncent ensuite à racheter un vélo. D'autres se rabattent sur des vélos d'occasion. On le voit, dans les villes, le vol de vélo est un frein important à la pratique. Pouvoir disposer d'un stationnement à son domicile ou en bas de son domicile est un élément extrêmement important à prendre en compte dans nos travaux.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Denis Baupin, pour soutenir l'amendement identique n° 1029.

**M. Denis Baupin.** Au risque de déplaire à Marcel Rogemont, je voudrais dire que nous allons continuer à enfoncer le clou. *(Sourires.)* Mais je ne dirai pas dans quels véhicules !

Toutes les enquêtes d'opinion montrent que le frein principal à l'usage du vélo en ville est l'impossibilité de pouvoir stationner son vélo à domicile. C'est un élément crucial dans les choix de mobilité. Il m'a semblé qu'un peu partout, on copiait les modèles de vélos partagés développés par certaines villes. On peut certes préférer d'autres modes de déplacements mais j'ai plutôt l'impression que lorsqu'on aménage la ville pour favoriser la pratique du vélo, on n'est pas totalement à contre-courant des attentes de nos concitoyens. Nous souhaitons donc que l'amendement n° 1029 soit adopté afin de favoriser le développement non seulement des vélos partagés, mais aussi des vélos à domicile.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ? Monsieur le rapporteur, si vous aviez un marteau ? *(Sourires.)*

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Vous connaissez la suite, madame la présidente !

Ces amendements ont reçu un avis favorable de la commission. Mais je voudrais dire mon sentiment personnel, qui est différent, éclairé par le débat que nous avons eu sur l'assouplissement des règles de la majorité concernant la rénovation énergétique.

En effet, nous avons eu un débat très intéressant sur ce qui devait relever des différents types de majorité dans les copropriétés. Et si nous ne modifions pas les règles de majorité pour la rénovation énergétique, je pense que les assouplir pour les vélos devient plus difficile. M. Baupin, qui disait à l'instant vouloir enfoncer le clou, risquerait de se trouver sans air...

**M. Michel Piron.** Sans rustine !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** ...et même sans chambre pour voter ces amendements...

**M. Jérôme Guedj.** C'est un festival !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** ...si toutefois la majorité de cette assemblée voulait bien suivre mon avis personnel, qui n'est donc pas celui de la commission.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques.** Il n'y a que les imbéciles qui ne changent pas d'avis !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je rappelle simplement, au cas où certains l'auraient oublié, que ce projet de loi change les règles en matière de décision de travaux : nous passons de la majorité de l'article 26 à celle de l'article 25. Il y a donc déjà un grand progrès.

**M. Jean-Luc Laurent.** C'est un sujet important !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il s'agissait auparavant d'un vote à une majorité des deux-tiers, représentant au moins la moitié des copropriétaires. Désormais, la décision est adoptée avec un vote impliquant 50 % des copropriétaires.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Pas seulement des présents !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Effectivement. Les votes seront donc facilités, ce qui me semble être un progrès.

J'en profite pour dire que la gestion des copropriétés est un sujet de travail partagé avec la chancellerie. C'était un sujet bloqué depuis des années. J'ai le plaisir de vous dire que nous pouvons, avec ce projet de loi, débloquer ces questions-là, grâce à un travail extrêmement fourni et collaboratif avec les services de la chancellerie et la garde des Sceaux, que je me permets de remercier ici. Dans le futur, nous devons peut-être faire évoluer les règles sur la rénovation thermique, les vélos et d'autres sujets encore. Mais à ce stade, je propose que nous actions cette avancée et en restions donc à ce changement de règles de vote pour les travaux. Avis donc défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Krabal, maintenez-vous l'amendement n° 689 ?

**M. Jacques Krabal.** J'ai bien entendu la ministre, mais je souhaiterais savoir quand tout cela pourra évoluer favorablement. Tout dépend des délais dans lesquels cela s'engagera.

*(L'amendement n° 689 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Les autres sont maintenus. La parole est à M. Christophe Borgel.

**M. Christophe Borgel.** Honnêtement, l'avis du rapporteur et du Gouvernement me semble sur ce sujet plein de sagesse...

**M. Benoist Apparu.** La police politique arrive !

**M. Christophe Borgel.** ...même s'ils n'ont pas appelé à la sagesse de l'Assemblée. Comme la ministre l'a dit, ce sont des sujets sur lesquels le monde de la copropriété dans son ensemble attend depuis longtemps des évolutions. Je crois que nous franchissons une étape extrêmement importante avec ce projet de loi et qu'il serait sage d'en rester là et de ne pas chercher à en rajouter. L'argument du rapporteur selon lequel, sur un sujet plus lourd, les règles de majorité n'ont pas changé me semble tout à fait recevable. Pour ma part, je suivrai le rapporteur.

*(L'amendement n° 979 n'est pas adopté.)*

*(Les amendements identiques n° 982 et 1029 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 217 et 415.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 217.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bertrand Pancher, pour soutenir l'amendement n° 415.

**M. Bertrand Pancher.** Défendu aussi.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Pour les mêmes raisons de stabilité des règles de majorité figurant désormais dans le texte, il est défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis.

*(Les amendements identiques n° 217 et 415 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bertrand Pancher, pour soutenir l'amendement n° 417.

**M. Bertrand Pancher.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 417, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

*(L'article 28 est adopté.)*

#### Après l'article 28

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 1031 portant article additionnel après l'article 28.

**Mme Brigitte Allain.** Cet amendement vise à réparer un oubli concernant la situation des propriétaires bailleurs ruraux dans l'arsenal juridique de l'Agence nationale de l'habitat. Relevant d'un régime juridique spécifique, les propriétaires bailleurs ruraux sont exclus de fait des aides de l'ANAH. On peut imputer cela à une anomalie juridique. En effet, l'article du code de la construction et de l'habitat qui encadre les relations entre bailleurs et locataires pendant la durée de conventionnement fait référence à une loi de 1989 qui, elle, ne concerne que les baux d'habitations classiques. Ainsi, je propose d'ajouter une phrase faisant mention des baux ruraux, qui font l'objet d'un régime spécifique dans le code rural, afin de les inclure dans le champ de compétence de l'ANAH.

En effet, les besoins de réhabilitation de ces logements peuvent être très importants en milieu rural et il faut remédier à cette anomalie. Pour ce qui est des baux ruraux, les agriculteurs, qu'ils soient propriétaires ou locataires, occupent des logements souvent anciens. En 2002, la moitié avaient été construits avant 1950, contre un quart en moyenne en France métropolitaine, et cela n'a pas beaucoup évolué depuis. Malgré un effort de rattrapage pendant ces vingt dernières années, les logements des agriculteurs restent les moins confortables des logements français. Ainsi, plus de 18 % des logements demeurent sans chauffage central, contre 7 % des résidences en métropole. C'est deux fois plus que pour les ouvriers.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Nous en avons déjà discuté en commission, et la ministre s'était engagée à étudier le sujet pour pouvoir avancer. Je pense pouvoir dire

que cette rédaction équilibrée permettra de lever certaines des difficultés qui étaient apparues dans le cadre de notre discussion. Pour toutes ces bonnes raisons et pour les arguments que vous venez de développer à juste titre, la commission a émis un avis favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable. Nous nous étions interrogés sur la pertinence de cet amendement et demandé s'il n'était pas déjà satisfait. Mais il semble qu'il apportera effectivement une clarification dans certains territoires, afin d'éviter que certains bâtiments d'habitation inclus dans des baux ruraux soient exclus des dispositifs permettant leur rénovation.

*(L'amendement n° 1031 est adopté.)*

#### Article 29

*(L'article 29 est adopté.)*

#### Article 30

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg pour soutenir l'amendement n° 886.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Quasiment rédactionnel !  
*(L'amendement n° 886, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 890 rectifié.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Il permet l'intervention des SPL compétentes en matière d'aménagement.

*(L'amendement n° 890 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg pour soutenir l'amendement n° 893.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Il vise à rendre soutenables les contributions financières des copropriétés en les dispensant pendant quelque temps de cotiser au fonds de prévoyance.

*(L'amendement n° 893, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

*(L'article 30, amendé, est adopté.)*

#### Article 31

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements, n°s 903, 1313, 1314, 1315, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour les soutenir.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Ils visent tous à permettre, dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées, une intervention immobilière et foncière sur les copropriétés concernées afin de permettre la réalisation des travaux nécessaires à leur redressement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable sur les quatre amendements.

*(Les amendements n°s 903, 1313, 1314 et 1315 sont successivement adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est toujours à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 1316.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Les opérations de requalification des copropriétés dégradées nécessiteront dans la plupart des cas de reloger un nombre important de ménages. C'est pourquoi je propose d'inscrire un plan de relogement des occupants au cœur de ces opérations.

*(L'amendement n° 1316, accepté le Gouvernement, est adopté.)*

*(L'article 31, amendé, est adopté.)*

#### Articles 32 et 33

*(Les articles 32 et 33 sont successivement adoptés.)*

#### Article 34

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 957 qui fait l'objet de plusieurs sous-amendements, n°s 1372, 1373 et 1374.

La parole est à M. Christophe Caresche, pour soutenir l'amendement.

**M. Christophe Caresche.** J'ai déposé plusieurs amendements qui concernent l'usufruit locatif social. L'article 34 du projet de loi traite de l'adaptation du bail à réhabilitation et de l'usufruit locatif social au fonctionnement des collectivités dégradées. En réalité, ces dispositions excèdent les opérations prévues concernant ces collectivités dégradées. Je voulais donc saisir l'opportunité offerte par cet article pour essayer de régler un certain nombre de problèmes et faciliter ce type d'opérations. Je vois d'ailleurs M. Dumont, président de l'USH, qui opine du chef.

Ces opérations sont intéressantes. L'amendement n° 957 vise à régler des difficultés techniques rencontrées sur le terrain par les bailleurs. Il est en cohérence avec les objectifs du Gouvernement en matière de copropriétés dégradées, puisque c'est la convention d'usufruit qui précisera la répartition des dépenses et des pouvoirs.

**Mme la présidente.** Monsieur Caresche, puis-je considérer que les amendements n°s 1328, 1330 et 1329 sont également défendus ?

**M. Christophe Caresche.** Tout à fait, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir les sous-amendements n°s 1372, 1373 et 1374 à l'amendement n° 957 et pour donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 957, 1328, 1330 et 1329.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** L'usufruit locatif social est un dispositif qui mérite sans doute d'être mieux pris en compte dans notre législation. La commission est favorable à ces amendements, sous réserve que les sous-amendements que je propose soient adoptés.

Pour ce qui est du sous-amendement n° 1372, l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 concerne les travaux à effectuer sur les parties communes dans le but de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens. Or il paraît important que les bailleurs, au titre notamment de leurs obligations locatives, bénéficient également pour ces décisions d'une délégation de vote légale.

Le sous-amendement n° 1373 est de coordination avec le précédent. Quant au sous-amendement n° 1374, il tend à supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 4 de l'amendement n° 957, qui laisse entendre que le syndicat n'existe pas pendant la durée du démembrement de propriété. Cela peut s'analyser comme une atteinte à l'existence et au fonctionnement d'un organe essentiel de la copropriété.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'ensemble de ces amendements et sous-amendements ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable sur les amendements n° 1328, 1330 et 1329 ainsi que sur l'amendement n° 957, sous réserve qu'il soit modifié par les trois sous-amendements présentés par le rapporteur.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bertrand Pancher.

**M. Bertrand Pancher.** Nous soutenons ces amendements, et j'imagine que nous avons rencontré les mêmes organisations que M. Caresche sur ce sujet. Ce sont des amendements de bon sens qui vont très vraisemblablement permettre de mobiliser de l'épargne institutionnelle pour faire émerger de nouvelles offres en termes de logement. Il y a là matière à expérimentation dans notre pays, notamment en séparant la nue-propriété du reste. Nous attendons impatiemment les premiers essais dans ce domaine.

*(Les sous-amendements n° 1372, 1373 et 1374, successivement mis aux voix, sont adoptés.)*

*(L'amendement n° 957, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Les amendements, n° 1328, 1330 et 1329 sont défendus. Je les mets aux voix.

*(Les amendements n° 1328, 1330 et 1329 sont successivement adoptés.)*

*(L'article 34, amendé, est adopté.)*

### Article 35

*(L'article 35 est adopté.)*

### Article 36

*(L'article 36 est adopté.)*

### Après l'article 36

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 975 portant article additionnel après l'article 36.

**Mme Brigitte Allain.** Beaucoup d'élus de petites communes sont confrontés à des problèmes de décroissance démographique. De nombreuses maisons sont de fait abandonnées et se dégradent, ce qui fait peser des risques sur les maisons avoisinantes, mais aussi sur les passants sur la voie publique.

Lors de votre tour de France de l'égalité des territoires, madame la ministre, vous êtes venue échanger avec les citoyens au cinéma du Buisson-de-Cadouin sur cette question. Le conseiller général du canton d'Eymet vous a alors fait part de sa vive préoccupation sur le sujet. Vous l'avez rassuré en lui exposant les outils que contiendrait ce texte, alors en préparation. Aussi, je propose de faciliter l'utilisation de la procédure d'abandon manifeste. Ainsi, le maire n'aura plus à établir une liste de travaux nécessaires pour établir le premier procès-verbal d'abandon manifeste. Comme pour la procédure de péril, la recherche des propriétaires est limitée à la consultation du fichier immobilier ; le délai dans lequel le propriétaire doit faire part de son intention de faire des travaux est réduit de six à trois mois ; un droit de suite est créé pour l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le département si la commune ne peut mener à son terme la procédure d'expropriation.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Favorable. Cet amendement vise à faciliter les procédures d'abandon manifeste. C'est une mesure utile.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

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

**M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.** C'est un excellent amendement, car il y a trop de situations inextricables liées à ce problème. Je m'interroge simplement sur le partage des compétences entre la commune et l'intercommunalité pour ce qui est de la mise en œuvre du droit de préemption. Il faut sûrement, pour que cela soit possible, que la commune ait délégué sa compétence en la matière. J'imagine que, d'ici à la deuxième lecture, nous aurons le temps d'étudier cette question, je ne fais que lancer la réflexion.

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Bonne remarque, monsieur le président !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bertrand Pancher.

**M. Bertrand Pancher.** Cet amendement me paraît extrêmement intéressant et je vous remercie de l'avoir présenté. C'est en effet une préoccupation de nombreux maires, notamment en milieu rural.

Au-delà de la question de l'abandon et de la détérioration des bâtiments, il serait bon de réfléchir aussi, d'ici la deuxième lecture, au problème des micro-parcelles, notamment en milieu rural, dont on ne retrouve plus le propriétaire. C'est une préoccupation qui revient souvent aux oreilles des élus ruraux, notamment dans les départements ayant connu une forte dépopulation. Des maires se retrouvent parfois face à de toutes petites parcelles dont ils ne réussissent pas à retrouver le propriétaire, alors que de petites opérations foncières de réaménagement pourraient être réalisées. Si vous pouviez donc, monsieur le président Brottes, vous pencher en même temps sur cette question, cela pourrait répondre aux préoccupations de nombreux élus locaux en milieu rural.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Brigitte Allain.

**Mme Brigitte Allain.** Une petite précision pour M. Brottes : il s'agit de créer un droit de suite pour les EPCI compétents en matière d'habitat ou pour le département si la commune ne peut mener l'opération à son terme. Ils ne se substituent donc pas de fait à la commune.

*(L'amendement n° 975 est adopté.)*

#### Article 37

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 907.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement vise à imposer des délais aux experts pour le rendu de leurs conclusions en cas de carence, pour éviter une procédure trop longue.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 907 est adopté.)*

*(L'article 37, amendé, est adopté.)*

#### Articles 38 à 40

*(Les articles 38, 39 et 40 sont successivement adoptés.)*

#### Avant l'article 41

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg pour soutenir l'amendement n° 1223, qui tend à insérer un article additionnel avant l'article 41.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** C'est le type même de l'amendement d'appel. En effet, bien qu'il ait reçu un avis favorable de la commission et que moi-même, son auteur, je sois un partisan enthousiaste des rapports demandés au Gouvernement, j'émettrai, à titre personnel, un avis défavorable.

Nous avons, madame la ministre, eu un débat sur le fait que, dans le projet de loi, l'organisation des polices de l'habitat et de l'hygiène au niveau intercommunal pouvait poser souci. C'était en tout cas le point de vue des co-rapporteurs que nous sommes, Mme Linkenheld et moi-même, et je crois pouvoir parler aussi sur ce point au nom de Philippe Bies. Je souhaiterais donc savoir, à l'occasion de cet amendement, si le Gouvernement peut organiser une réflexion sur l'évolution de l'organisation institutionnelle et territoriale des polices de l'habitat.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je conviens qu'il est nécessaire de réfléchir à la question des polices de l'habitat. Je ne pense pas que la bonne méthode pour cela soit de recourir à un rapport. Il faut simplement se saisir du dossier, en réponse à cet appel que vous lancez. Et nombre d'entre vous peuvent témoigner qu'à chaque fois que le Gouvernement prend l'engagement de travailler sur des sujets à la demande des parlementaires, on aboutit la fois suivante.

**M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.** C'est vrai !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Nous avons eu de nombreux rendez-vous de ce genre, et nous en aurons quelques autres au cours de la soirée – je pense aux problèmes révolutionnaires de M. Piron... Nous travaillerons donc sur la question que vous soulevez, et je vous demande de retirer cet amendement. Il n'y a pas de désaccord sur le fond, mais nous considérons qu'un rapport n'est pas le meilleur outil.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Frédéric Poisson.

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Je suis toujours un peu sceptique lorsque notre assemblée demande au Gouvernement de rendre des rapports. En effet, il me semble que c'est là une fonction essentielle du Parlement dans le cadre de ses missions de contrôle. Il y a même pour cela une commission spécifique ! Je suis donc plus que réservé et je souhaite ardemment, monsieur le rapporteur, que vous suiviez votre mouvement initial qui vous conduisait à retirer cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Monsieur Poisson, je partage votre point de vue, mais l'habitude et la pratique, dans notre maison, sont d'utiliser ce moyen pour permettre au Gouvernement de préciser ses intentions. J'ai obtenu des réponses et, afin de vous complaire particulièrement, je retire mon amendement. *(Sourires.)*

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Je vous en remercie !

**M. Michel Piron.** M. Poisson est quelqu'un d'influent ! *(Sourires.)*

#### Article 41

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 909.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Nous abordons avec l'article 41 l'un des points très importants de ce projet de loi : la lutte contre l'habitat indigne. Cet amendement rédactionnel vise à préciser les situations visées et à aligner les conditions de substitution du représentant de l'État sur les dispositions applicables au code général des collectivités territoriales en matière de police administrative. Il a reçu un avis favorable de la commission.

*(L'amendement n° 909, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 1174 et 736, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour soutenir l'amendement n° 1174 qui fait l'objet de quatre sous-amendements du Gouvernement.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques.** Cet amendement vise à compléter le mécanisme tendant à transférer aux intercommunalités un certain nombre de polices en matière d'habitat en ajoutant notamment des polices en matière de santé publique, sur lesquelles les maires et les intercommunalités appuient très souvent leurs actions. Il veut aussi préciser les conditions dans

lesquelles pourraient s'opérer les transferts, en précisant par conventions quels sont les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et quels sont les moyens qui y sont dédiés.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre sous-amendements, n<sup>os</sup> 1382, 1388, 1389 et 1390, pouvant faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à Mme la ministre, pour les soutenir.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Les dispositions prévues par l'amendement n<sup>o</sup> 1174 dépassent le cadre de l'habitat et risquent de porter atteinte à la bonne mise en œuvre de la politique de santé publique. Ces sous-amendements visent donc à limiter le champ de la délégation des prérogatives du préfet au président de l'établissement public de coopération intercommunale aux procédures mentionnées aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30, qui sont relatives aux locaux impropres à l'habitation et aux logements, notamment suroccupés et insalubres. Ces polices ne concernent que le domaine de l'habitat.

Par ailleurs, dans la mesure où il s'agit d'un EPCI, il est proposé de remplacer la référence aux « programmes locaux de l'habitat » par la référence au « programme local de l'habitat », puisqu'un EPCI dispose d'un seul PLH.

Sous réserve de l'adoption de ces sous-amendements, avis favorable à l'amendement n<sup>o</sup> 1174.

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

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Favorable. Il est vrai que certaines polices de santé publique relèvent strictement de la santé et que d'autres imbriquent santé et habitat. Je comprends que le Gouvernement souhaite clarifier les choses. En adoptant ces sous-amendements, nous faciliterons grandement le travail de ceux qui, sur le terrain, luttent contre l'habitat indigne.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Frédéric Poisson.

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Je ne saisis pas bien l'articulation entre les compétences transférées, les délégations et les conventions. Les transferts vers les présidents des EPCI revêtent en général un caractère exclusif et définitif, ce qui n'est pas le cas ici. Est-ce que j'interprète mal le mot « transfert » ou cela ne mérite-t-il pas d'être précisé par rapport à la mécanique habituelle des transferts de compétence, décrite précisément dans le code des collectivités territoriales ?

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** L'amendement porte sur la délégation non pas de l'ensemble d'une compétence, comme c'est le cas habituel, mais de polices spéciales. D'où les précisions que nous avons voulu apporter sur les conditions dans lesquelles pourrait s'opérer ce partage, par « petits bouts », de compétences et le rôle de chacun. Mme la ministre a expliqué pourquoi, en matière de santé publique, il était délicat de transférer l'ensemble d'une police, celle-ci pouvant parfois traiter de sujets partiellement ou exclusivement liés à la santé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 736.

**M. Serge Letchimy.** Le mécanisme proposé, qui permet de déléguer au président d'un EPCI l'ensemble des polices spéciales relatives à la sécurité et à la salubrité publiques

intéressant l'habitat, doit être complété. Pour assurer une certaine cohérence, nous proposons que soient précisées les conditions dans lesquelles doivent se faire les transferts et les délégations prévus. Ceux-ci ne doivent pas être un facteur d'insécurité juridique et risquer d'accroître le contentieux.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Les préoccupations de M. Letchimy rejoignent les nôtres : encadrer les transferts de responsabilités de l'État vers les EPCI. Votre amendement est proche de celui qu'a présenté Mme Linkenheld, mais il ne comporte pas de référence au PLH. Aussi, je vous propose de vous associer à l'amendement n<sup>o</sup> 1174 et de retirer le vôtre.

**M. Serge Letchimy.** D'accord.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 736 est retiré.)*

*(Les sous-amendements n<sup>os</sup> 1382, 1388, 1389 et 1390, successivement mis aux voix, sont adoptés.)*

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1174, sous-amendé, est adopté et l'amendement n<sup>o</sup> 894 tombe.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 925.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Amendement rédactionnel.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 925, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 921 qui fait l'objet de plusieurs sous-amendements du Gouvernement.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Lorsqu'un EPCI n'exerce pas les compétences en matière de police de la sécurité et de la salubrité publiques telles que prévues à l'article L. 301-5-2, il est proposé que le maire puisse demander la délégation en matière d'insalubrité et de risque saturnin au préfet.

Cet amendement vise à ouvrir cette possibilité aux seules communes dotées d'un service communal d'hygiène et de santé et percevant à ce titre une dotation spécifique de décentralisation. Seules ces communes ont les moyens techniques et humains d'assurer cette responsabilité et elles seules peuvent exercer l'ensemble des polices de salubrité et de sécurité publiques. Par ailleurs, il paraît nécessaire de prévoir la définition d'objectifs et de moyens encadrant l'exercice de cette responsabilité publique.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre sous-amendements, n<sup>os</sup> 1383, 1385, 1386 et 1387, pouvant faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à Mme la ministre, pour les soutenir.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ces sous-amendements visent à exclure du champ de la délégation les polices qui s'étendent au-delà du domaine de l'habitat. Il en est ainsi des polices relatives à l'amiante, qui s'appliquent à tous les bâtiments, notamment les lieux de travail, et qui nécessitent une coordination avec les services en charge de l'inspection du travail, des polices relatives au saturnisme, car les sources d'intoxication au plomb sont diverses et appellent une lutte multifac-

torielle sous l'égide des services de l'État en charge de la santé, et enfin des polices relatives au danger ponctuel imminent pour la santé publique, appliquées dans d'autres domaines, comme en cas de contamination de l'eau potable.

Sous réserve de l'adoption de ces sous-amendements, j'émet un avis favorable à l'amendement n° 921.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi.

**M. François Pupponi.** Nous avons modifié en commission l'article 41 afin de permettre le transfert des compétences aux maires, si le président de l'EPCI et les maires concernés le souhaitent et avec l'accord du représentant de l'État. Je crains que l'amendement n° 921 tel qu'il est rédigé – « le représentant de l'État dans le département peut déléguer aux communes membres d'un EPCI non compétent en matière d'habitat » – ne rende impossible le transfert des compétences aux maires de communes membres d'un EPCI qui, lui, est compétent.

Si l'on supprimait les mots « non compétent en matière d'habitat », on en reviendrait au texte issu de la commission. On laisserait ainsi aux territoires la liberté de choisir qui, du préfet, du président de l'EPCI ou des maires, aura cette compétence.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Avis favorable aux sous-amendements, qui obéissent à la même logique que la série précédente.

Par ailleurs, je propose à François Pupponi, dont je comprends la préoccupation, de sous-amender l'amendement n° 921.

**Mme la présidente.** Il s'agirait donc d'un sous-amendement n° 1396, proposant, à l'alinéa 3, de supprimer les mots « non compétent en matière d'habitat ».

**M. François Pupponi.** D'accord.

*(Les sous-amendements n°s 1383, 1385, 1386 et 1387, successivement mis aux voix, sont adoptés.)*

*(Le sous-amendement n° 1396, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

*(L'amendement n° 921, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 740 rectifié et 928.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 740 rectifié.

**M. Serge Letchimy.** Voici un amendement technique de coordination. Si nous avons voté des transferts de délégation, notamment aux EPCI et aux communes, nous n'avons pas assuré la liaison pour que les dossiers de relogement, dans le cadre de l'habitat insalubre ou impropre, puissent être instruits dans les meilleures conditions par rapport à la loi DALO.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 928.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Cet amendement, identique, permettra que des personnes qui passent en commission DALO puissent obtenir une reconnaissance

prioritaire et urgente au nom du DALO, y compris quand le rapport est fait par les services, dont nous avons parlé tout à l'heure, des EPCI ou des communes auxquelles on a transféré les compétences. Cette disposition n'était pas inscrite dans les textes.

Je suis prête à retirer mon amendement au profit de celui de M. Letchimy.

**M. Marcel Rogemont.** Quelle élégance !

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Mme Linkenheld étant co-rapporteure, elle vient de donner l'avis de la commission et je me félicite que le travail de M. Letchimy se voie concrétisé par le vote de cet amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable à l'amendement de M. Letchimy.

*(L'amendement n° 928 est retiré.)*

*(L'amendement n° 740 rectifié est adopté.)*

*(L'article 41, amendé, est adopté.)*

#### **Suspension et reprise de la séance**

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

*(La séance, suspendue à vingt-trois heures trente-cinq, est reprise à vingt-trois heures quarante.)*

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

#### **Après l'article 41**

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 932.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Cet amendement vise à régler des problèmes très concrets auxquels sont confrontés les élus qui tentent de faire appliquer les règlements sanitaires départementaux.

La loi de 1986 a prévu, voici maintenant quelques années, que des décrets seraient pris en Conseil d'État pour fixer les règles générales d'hygiène et que les maires, ainsi que les préfets, pourraient prendre des arrêtés complémentaires sur ces mêmes sujets. Cette disposition était plutôt intelligente car beaucoup de règles doivent être adaptées à la spécificité des territoires. De plus, depuis 1986, un certain nombre de situations ont évolué, nécessitant d'actualiser les règlements sanitaires départementaux. Or, si certains décrets ont été pris depuis 1986, d'autres ne le sont toujours pas. Tant que cette situation perdure, ni les préfets ni les maires ne peuvent prendre des arrêtés, ce qui les empêche de mettre à jour les règles qui leur paraissent pertinentes pour leur territoire. Cet amendement tend, en lien avec la jurisprudence existante, à permettre aux préfets ou aux maires de prendre ces règlements spécifiques à leur territoire. Depuis 1986, les décrets tant attendus ne sont en effet toujours pas sortis.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame la rapporteure, le Gouvernement pense que le sujet est important, mais que la rédaction de l'amendement n'est pas aboutie. Je demande donc le retrait de cet amendement, en prenant l'engagement d'y retravailler. Mais en l'état, l'avis du Gouvernement est défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** J'aurais aimé entendre que le décret, qui n'est pas sorti depuis 1986, sortirait peut-être d'ici à la deuxième lecture. Mais à entendre votre réponse, madame la ministre, j'ai le sentiment qu'après vingt-sept ans, quelques mois supplémentaires ne permettront pas de publier ce décret...

J'insiste sur le fait qu'en l'absence de décret, toute action de la part des préfets et des maires est impossible. J'ai bien compris qu'il existait des difficultés juridiques. J'ai eu moi-même quelques problèmes en essayant de rédiger cet amendement sans mettre en difficulté les uns, tout en permettant aux autres de progresser.

Je prends acte de votre engagement, madame la ministre, et je veux bien retirer cet amendement, mais j'attends la deuxième lecture pour essayer de progresser sur ce point. On a beaucoup parlé de lutte contre l'habitat indigne, on a dit que ce n'était pas la peine de tout révolutionner et que le sujet était les bonnes pratiques.

En l'occurrence, nous sommes typiquement dans un cas de bonne pratique. Tant que nous ne pourrions pas actualiser les règles sanitaires sur le terrain, nous n'arriverons pas à éradiquer totalement l'habitat indigne.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Madame la ministre, le sujet soulevé par Mme la rapporteure est sérieux. J'entends, moi aussi, l'engagement que vous avez pris. Il serait utile que nous travaillions réellement à la rédaction juridique de ces dispositions. S'il n'y a pas eu de décret pendant vingt-sept ans, c'est qu'il y a un problème au niveau de la rédaction.

Si le décret sort un jour, tant mieux, mais la capacité d'adaptation ou d'initiative est vraiment nécessaire, car les maires se retrouvent paralysés face à des situations qu'il faudrait pouvoir régler. Certes, nous disposons de procédures pour mettre fin à tel ou tel logement ou à telle ou telle location. Mais comment éviter que ces situations ne se perpétuent ? Il y a des spécialistes en la matière !

Pouvoir nous adapter localement serait utile. A défaut, il serait bon d'avoir un décret, je ne dis pas d'ici à la deuxième lecture, mais sans attendre, cette fois encore, vingt-six ans !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je suis ici au nom du Gouvernement et de l'ensemble du Gouvernement. Néanmoins, c'est le ministère de la santé qui est le pilote pour la rédaction du décret.

Monsieur le député Lagarde, s'il y a vingt-six ans que ce décret n'est pas sorti, ce n'est pas sans raisons. Son périmètre est tellement vaste, il touche tant de domaines, et donc tant de ministères, que la capacité à organiser une concorde autour du sujet n'a pas encore complètement abouti.

**M. Marcel Rogemont.** C'est le défaut du quinquennat ! On n'a pas le temps de se mettre d'accord !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Du coup, il y en a pour tout le monde pour ce qui est de la responsabilité ! Mais je serais un peu présomptueuse de vous dire qu'avant la deuxième lecture, cette question sera résolue. Cela étant, qui sait ? Peut-être y aura-t-il des moments de cristallisation !

En tout cas, je m'engage devant vous, si le décret n'est pas sorti, à retravailler sur les moyens de dépasser le blocage sur la publication du décret, sans vous assurer à ce stade d'avoir la solution magique ! Je ne prétends pas trouver en quelques semaines la solution à un problème qui dure depuis bientôt près de trente ans. Et je ne mésestime pas les difficultés que cela pose dans le travail quotidien des collectivités locales, madame la rapporteure.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Je n'en doute pas !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Je retire l'amendement.

*(L'amendement n° 932 est retiré.)*

#### Article 41 bis

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Chantal Guittet, pour soutenir l'amendement n° 158 rectifié.

**Mme Chantal Guittet.** Il est défendu.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 158 rectifié est adopté.)*

*(L'article 41 bis, amendé, est adopté.)*

#### Article 42

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 796.

**M. Mathieu Hanotin.** Cet amendement propose de créer une peine complémentaire en étendant de cinq ans à dix ans maximum, notamment pour les cas les plus graves, l'interdiction d'acheter un bien immobilier pour les personnes qui auraient été reconnues coupables d'avoir hébergé des personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine.

Je pense à ce qui s'est passé à Saint-Denis – j'en ai parlé hier – où la location d'un appartement dans ces conditions a abouti au décès d'une personne.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** L'article 225-14 du code pénal prévoit l'incrimination pénale du marchand de sommeil – je le cite : « Le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents

ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende. ».

L'article 42 du projet de loi complète l'article 225-19 du code pénal en ajoutant une peine complémentaire. La plupart des autres peines complémentaires prévues à l'article 225-19 sont de cinq ans ou plus.

Pour toutes ces raisons, il convient, de mon point de vue, d'en rester là. C'est pourquoi la commission a émis un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Hanotin, je comprends votre volonté de renforcer le côté dissuasif du dispositif. Mais les peines sont *a priori* effacées du casier judiciaire au bout de cinq ans. Par conséquent, l'allongement de la durée d'interdiction d'achat ne pourrait pas s'appuyer sur l'existence d'un casier judiciaire à jour. C'est pourquoi je vous propose de retirer votre amendement.

Dans un premier temps, cette disposition très novatrice, l'interdiction de racheter, nous paraissait assez équilibrée dans sa durée et suffisamment dissuasive.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin.

**M. Mathieu Hanotin.** Je retire l'amendement, mais il nous semble intéressant de réfléchir, non pas à la sanction visant le marchand de sommeil, mais aux cas d'homicides involontaires reconnus. Ce sera peut-être pour la deuxième lecture !

*(L'amendement n° 796 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 934.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement vise à faciliter la vérification par les notaires du casier judiciaire des associés d'une société acquérant un bien immobilier, en limitant cette vérification aux associés des sociétés civiles immobilières et des sociétés en nom collectif.

En effet, ces sociétés sont celles fréquemment utilisées par ceux que l'on appelle les « marchands de sommeil ».

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 934 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n°s 9, 10 et 11, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour les soutenir.

**M. Jean-Marie Tetart.** Vous connaissez la précision avec laquelle mon collègue Tardy a étudié le texte.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** C'est vrai !

**M. Jean-Marie Tetart.** Il m'a chargé de vous faire part de ce qu'il a détecté dans cet article.

L'achat sous forme de parts immobilières ne passe pas par un notaire. Par conséquent, cela peut être un moyen d'échapper à l'interdiction faite dans cet article d'acheter autre chose pendant cinq ans qu'un appartement pour son habitation propre.

Ces trois amendements – qui auraient pu n'en faire qu'un seul – proposent de compléter l'article 42 en y ajoutant le cas où l'on rachète des parts de sociétés immobilières.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Favorable pour ce qui est de l'éloquence de M. Tetart et la plume de M. Tardy !

Cette disposition vise à compléter dans le code pénal la peine complémentaire consistant à interdire d'acheter des biens sous forme de parts immobilières. Cette proposition complète justement le dispositif initial.

La commission émet donc un avis favorable aux trois amendements.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Non seulement mon avis est favorable, mais je remercie M. Tardy pour sa lecture attentive. C'est un amendement très utile et très pertinent.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** J'appelle l'attention de Mme la ministre sur un autre point. Je pense, moi aussi, que cet amendement est utile et nécessaire, mais il faudra, si je peux me permettre de suggérer cette idée au Gouvernement, travailler également sur le droit de préemption et la capacité des maires à préempter des parts de SCI. Il n'y a aucune déclaration...

**M. François Pupponi.** Il y a des amendements qui portent sur cette question !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Je n'ai pas vu ces amendements. Mais, quoi qu'il en soit, je tenais à dire que ce sujet est important, car c'est là que l'on voit le pire !

*(Les amendements n°s 9, 10 et 11 sont successivement adoptés.)*

*(L'article 42, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 42

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement, n° 949, portant article additionnel après l'article 42.

La parole est à Mme la rapporteure, pour le soutenir.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Nous en revenons au règlement sanitaire départemental qui, s'il ne peut pas être actualisé, reste néanmoins pertinent sur certains points et permet de constater les infractions commises par certains propriétaires.

Pour les plus légères de ces infractions, qui ne sont pas toujours très graves, mais qui méritent d'être sanctionnées si l'on veut éviter de passer de l'habitat indécemment à l'habitat insalubre, il y a aujourd'hui un processus assez lourd qui fait que, bien souvent, le propriétaire échappe à la sanction.

L'amendement propose un système plus simple, celui d'une amende forfaitaire un peu sur le modèle du code de la route, qui, pour les infractions légères, permettrait de sanctionner rapidement un propriétaire et de faire en sorte qu'il paie son amende.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 949 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gabriel Serville, pour soutenir l'amendement n° 833.

**M. Gabriel Serville.** Cet amendement, présenté par le groupe GDR, vise à permettre au locataire de bénéficier d'un recours effectif lorsque son logement est indécemment.

Or le DAL a pu constater que, dans de très nombreux dossiers, les locataires vivent dans des logements indécents durant de nombreuses années, sans pouvoir demander la suspension du paiement des loyers.

Il convient de rappeler que les allocations de la caisse d'allocations familiales cessent d'être dues lorsque le logement est indécemment, en application de l'article D.542-14 du code de la sécurité sociale.

Le locataire fait donc l'objet d'une double sanction.

En premier lieu, il doit vivre dans un logement indécemment, alors même que l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le bailleur a l'obligation de lui remettre un logement décent.

En second lieu, il perd le bénéfice de l'allocation logement et doit payer l'intégralité de son loyer, ce qui entraîne de nombreuses expulsions pour impayés de loyer, et ce en raison de l'inexécution de ses obligations par le bailleur.

Dans ces conditions, il n'est pas équitable que le locataire ne puisse pas demander la suspension du paiement de son loyer jusqu'à ce que le bailleur ait réalisé les travaux nécessaires pour rendre le logement décent.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cette action en suspension du bail est déjà satisfaite par la législation actuelle, et notamment l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, qui prévoit que le montant du loyer peut être réduit ou suspendu, avec ou sans consignation, jusqu'à l'exécution des travaux.

Pour toutes ces raisons, je vous demanderai, cher collègue, de bien vouloir retirer votre amendement qui me semble satisfait. À défaut, la commission a donné un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gabriel Serville.

**M. Gabriel Serville.** J'étais peut-être un peu distrait, mais j'ai l'impression que, dans l'intervention de M. le rapporteur, il a présenté le recours comme étant une éventualité. Ce n'est pas apparemment une obligation qui est faite au bailleur.

Cela étant, je préfère retirer l'amendement. Je prendrai le temps de vérifier ce que disent les textes.

*(L'amendement n° 833 est retiré.)*

## Article 43

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 742 et 956.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 742.

**M. Serge Letchimy.** Le propriétaire et l'exploitant d'un immeuble peuvent être tous les deux concernés par une déclaration d'insalubrité, et le texte ne clarifie pas les choses. Prenons l'exemple d'un hôtel meublé faisant l'objet d'une procédure de déclaration d'insalubrité. L'amendement propose, conformément à l'article L. 541-3 du code de la construction et de l'habitation, que l'astreinte vise à la fois le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant de l'immeuble. Cela me semble parfaitement juste et cohérent. Lorsqu'on possède un bâtiment insalubre et qu'on le loue en faisant appel à un exploitant, en particulier dans le cas de meublés, il y a bien deux personnes dont la responsabilité doit être engagée solidairement afin de partager l'astreinte.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 956.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Vous vous doutez bien, compte tenu de la situation, que je donnerai au nom de la commission un avis favorable à l'amendement n° 742 présenté par M. Letchimy. Il a d'ailleurs tout dit : je ne présenterai donc pas l'amendement n° 956 qui est en tout point identique, et je vais même le retirer pour donner un avis pleinement favorable à l'amendement n° 742.

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Voilà qui est élégant, monsieur le rapporteur.

*(L'amendement n° 956 est retiré.)*

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable à l'amendement de M. Letchimy, dès lors que celui de M. Goldberg et Mme Linkenheld a été retiré.

*(L'amendement n° 742, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n° 866 (rectifié), 1 000 et 743, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 866 (rectifié).

**M. Mathieu Hanotin.** C'est un amendement de précision, car il est des choses qui vont mieux en le disant et en l'écrivant, qui rappelle aux communes que l'application de l'astreinte ne les exonère pas de leur obligation de réaliser les travaux d'office.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1000.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** M. Letchimy défendra par la suite l'amendement n° 743. Nous sommes exactement dans le même cas de figure que celui décrit par M. Hanotin. Néanmoins, sans vouloir être désagréable, je pense que ces trois amendements sont identiques sur le fond mais pas tout à fait sur la forme. La commission a donc donné un avis

favorable à l'amendement n° 1000 que je présente tout en associant complètement mes deux collègues à l'objectif recherché.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin.

**M. Mathieu Hanotin.** Dans ces conditions, je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 866 (rectifié) est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 743.

**M. Serge Letchimy.** Je vous laisse bien volontiers, monsieur le rapporteur, cher collègue, le privilège de faire adopter votre amendement, qui est certainement mieux rédigé que le mien. Je le retire donc. C'est une forme de retour... *(Sourires.)*

*(L'amendement n° 743 est retiré.)*

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ces trois amendements sont convergents mais je crois pouvoir dire que la rédaction de l'amendement de M. le rapporteur est la plus adéquate. J'ai entendu MM. Hanotin et Letchimy se rallier à l'amendement du rapporteur et je le soutiens avec beaucoup de plaisir. J'en profite pour dire que nous avançons, dans le calme de cette nuit, sur des sujets et des dispositions qui pour avoir l'air très techniques n'en sont pas moins décisifs afin d'éviter ce qui s'est passé à Saint-Denis il y a exactement un an. Ce que nous faisons ici touche directement à la vie et à la santé de milliers de personnes.

**M. Jean-Noël Carpentier.** C'est vrai !

*(L'amendement n° 1000, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 1267.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** La philosophie de cet amendement est assez simple : la sanction du vice doit permettre d'améliorer la vertu. En réalité, de quoi s'agit-il ? Il s'agit de faire en sorte que le produit de la confiscation de l'usufruit d'un marchand de sommeil soit utilisé pour alimenter le budget de l'Agence nationale de l'habitat, qui en a bien besoin. Par ailleurs cela motivera, voire stimulera les acteurs locaux qui engagent des poursuites, dont ils pourront attendre écoute et moyens améliorés quand ils solliciteront l'aide de l'ANAH pour la résorption de difficultés. Voilà l'objet de cet amendement.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis favorable à l'amendement de M. Lagarde, même si le sujet qu'il aborde n'est véritablement traité au fond qu'après l'article 43, à l'amendement n° 1266 me semble-t-il. C'est plutôt un amendement de coordination avec l'article suivant mais l'avis n'en est pas moins favorable, comme il le sera à l'article suivant !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** C'est l'ordre de la discussion qui veut cela !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis est favorable. Le dispositif proposé par l'amendement est habile et attribuer les sommes à l'ANAH est intelligent. Bien entendu, comme la motivation des marchands de sommeil est d'obtenir des résultats financiers, je pense que vous avez parfaitement raison, monsieur Lagarde, de taper exactement là où ça fait mal, c'est-à-dire ni à la morale ni ailleurs mais bien au portefeuille.

*(L'amendement n° 1267 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 745 et 1013.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 745.

**M. Serge Letchimy.** Mme la ministre a raison de dire que ces amendements semblent très techniques mais n'en sont pas moins déterminants pour la mise en œuvre du texte. Dans ce genre d'affaire où il faut prendre en compte à la fois la dimension sociale, les pénalités et les astreintes, il faut être extrêmement précis pour éviter que celles-ci soient impossibles à recouvrer. La même responsabilité doit engager propriétaire d'immeuble et exploitant de fonds de commerce. Il faut lier les deux et surtout bien préciser à qui on adresse l'astreinte et comment on l'applique. Cet amendement de précision technique est donc en même temps extrêmement important pour que la mesure soit opérationnelle.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1013.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je le retire et donne un avis pleinement favorable à celui de M. Letchimy.

*(L'amendement n° 1013 est retiré.)*

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 745, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 746 et 1033.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 746.

**M. Serge Letchimy.** C'est un amendement de mise en cohérence.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 1033.

**M. Daniel Goldberg.** Défendu.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(Les amendements identiques n° 746 et 1033 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n° 868, 1056 rectifié et 747, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 868.

**M. Mathieu Hanotin.** Je le fusionne avec l'amendement n° 1056 rectifié de M. le rapporteur.

*(L'amendement n° 868 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1056 rectifié.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** J'émet au nom de la commission un avis favorable à une telle fusion, ainsi qu'avec l'amendement n° 747 de M. Letchimy.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 747.

**M. Serge Letchimy.** C'est un amendement extrêmement important. J'ai été confronté, en qualité de maire de Fort-de-France, à ce type de problème. L'astreinte ne libère pas l'autorité publique de son obligation de faire exécuter les travaux !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Exactement !

**M. Serge Letchimy.** On se contente souvent d'édicter une astreinte et voilà le maire qui se croit libéré d'une contrainte morale ou technique, mais ce n'est pas vrai ! Le maire doit aussi faire exécuter les travaux, dont les dépenses se retrouvent dans l'obligation de payer l'astreinte. C'est une mesure extrêmement importante, car le propriétaire soumis à l'astreinte adopte une attitude dilatoire pendant un certain temps, ce qui oblige à le relancer à plusieurs reprises. Il faut avoir le courage d'exécuter les travaux et la disposition que je présente avec mon collègue Hanotin et M. le rapporteur est déterminante pour le cadre opérationnel. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle j'ai beaucoup insisté, lors de mon propos liminaire, sur les valeurs et les orientations énoncées par le texte, au-delà des aspects techniques qui bien entendu viendront les étayer ; et donc il me semble essentiel d'accepter cet amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 749.

**M. Serge Letchimy.** Le principe est à peu près le même, mais cet amendement porte sur l'alinéa 30 du texte. Les autres portaient sur d'autres alinéas, mais le principe est le même.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 749 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 754 rectifié.

**M. Serge Letchimy.** C'est un amendement de coordination.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 754 (rectifié) est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 748 2<sup>e</sup>me rectification et 1061.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 748 2<sup>e</sup>me rectification.

**M. Serge Letchimy.** Défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1061.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Il est retiré au profit de celui de M. Letchimy, auquel la commission donne bien entendu un avis favorable.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Très bien !

*(L'amendement n° 1061 est retiré.)*

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 748 (2<sup>e</sup> rectification) est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 867.

**M. Mathieu Hanotin.** Défendu.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je pense que la volonté de M. Hanotin est satisfaite par l'amendement n° 749 de notre collègue Letchimy.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin.

**M. Mathieu Hanotin.** Dans ces conditions, je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 867 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 758 rectifié et 1072, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 758 rectifié.

**M. Serge Letchimy.** Il est défendu. C'est un amendement de coordination avec la loi relative à la copropriété.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1072.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Notre collègue Letchimy mène avec la commission un pas de deux auquel se joignent d'autres collègues tout à fait intéressés par ces questions, sur tous les bancs de cet hémicycle !

**M. Jean-Frédéric Poisson.** C'est en effet assez bien réglé !

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** L'amendement n° 758 rectifié est largement identique à l'amendement n° 1072 que je présente moi-même. Il en diffère néanmoins par sa première partie qui vise à réécrire l'alinéa 46 du présent projet de loi, ce qui ne me paraît pas nécessaire. Par ailleurs, cette discussion met aussi en jeu l'article 24-7. Je vous proposerai

donc, monsieur Letchimy, de retirer l'amendement n° 758 rectifié et d'être à votre tour favorable à mon amendement n° 1072, comme la commission l'a été.

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Excellent procédé!

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy.

**M. Serge Letchimy.** Je retire donc mon amendement.

*(L'amendement n° 758 rectifié est retiré.)*

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 1072, accepté par la commission et le Gouvernement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n°s 751 rectifié et 1109, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 751 rectifié.

**M. Serge Letchimy.** Il est défendu. Il porte sur l'application des astreintes dans le cadre des copropriétés en cas de défaillance du syndic de copropriétaires ou de certains copropriétaires et propose une solution de phasage des travaux.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1109.

*(L'amendement n° 1109 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 751 rectifié?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis que celui du rapporteur.

*(L'amendement n° 751 rectifié est adopté.)*

### Après l'article 43

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n°s 1120 et 755 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1120.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Une volonté commune nous anime, M. Letchimy et moi-même, quant aux astreintes de polices de sécurité pour les équipements communs et les immeubles collectifs. Néanmoins, ces deux amendements sont presque identiques sur la forme, mais pas totalement : deux paragraphes du mien diffèrent de celui de M. Letchimy. Je vous proposerai donc, cher collègue, de retirer votre amendement n° 755 car la rédaction de l'amendement n° 1120 me semble légèrement plus correcte, les deux ayant reçu un avis favorable de la commission.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 755 rectifié.

**M. Serge Letchimy.** Je le retire.

*(L'amendement n° 755 rectifié est retiré.)*

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis est favorable. Je partage la démarche.

*(L'amendement n° 1120 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 767.

**M. Serge Letchimy.** L'amendement n° 767 a trait à une question extrêmement importante, celle de l'indivision. Tout un cœur de ville peut se trouver abîmé à cause de l'indivision, qui est à l'origine de la présence de « dents creuses » et de maisons abandonnées, en raison de la difficulté qu'il y a à sortir de l'indivision, partout en France, mais particulièrement en outre-mer.

**M. François Pupponi.** Il faut adopter les arrêtés Miot, cela règle tout! *(Sourires.)*

**M. Serge Letchimy.** Avec l'amendement n° 767, nous proposons une solution permettant, pour les immeubles visés par une procédure d'insécurité ou d'insalubrité, de régler la question de l'indivision et de la fixation des astreintes.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je ne suis pas sûr que la solution proposée par notre collègue Pupponi, consistant à généraliser les arrêtés Miot, soit idéale – en tout état de cause, il ne l'a pas formulée par voie d'amendement.

**M. François Pupponi.** J'ai oublié!

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Pour en revenir à l'amendement proposé par notre collègue Letchimy, visant à ce que les indivisaires soient solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office, la commission a émis un avis favorable à cet amendement qui complète utilement le dispositif.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 767 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 1266.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Comme M. le rapporteur le faisait remarquer tout à l'heure, nous avons paradoxalement attribué d'avance au budget de l'ANAH le bénéfice des sanctions qui pourraient être prises dans le cadre du dispositif que je propose maintenant. Vous prévoyez de nouvelles sanctions contre les marchands de sommeil, ce qui me paraît très utile. Avec l'amendement n° 1266, le groupe UDI vous en propose une de plus, consistant en la confiscation de l'usufruit au profit de l'État. Cette disposition sera utile dans de nombreux cas, notamment celui où un marchand de sommeil pris la main dans le sac se met à exercer des pressions, voire des voies de fait sur les locataires. Ce genre de cas se produit tous les jours : il est donc urgent de protéger les locataires en frappant les marchands de sommeil au portefeuille d'une manière rapide et efficace. En l'occurrence, la confiscation de l'usufruit sera beaucoup plus rapide que la confiscation du bien lui-même – qui pourra cependant intervenir ultérieurement.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis favorable à cet amendement qui complète utilement le dispositif des sanctions s'appliquant aux marchands de sommeil.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable.

*(L'amendement n° 1266 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 753, 2<sup>e</sup>me rectification.

**M. Serge Letchimy.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 753, 2e rectification est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 759.

**M. Serge Letchimy.** Défendu.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 759 est adopté.)*

#### Article 43 bis

*(L'article 43 bis est adopté.)*

#### Article 44

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1124.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 1124 est adopté.)*

*(L'article 44, amendé, est adopté.)*

#### Article 45

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1270.

**M. Michel Piron.** Défendu.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement, visant à prendre en compte le coût de la maîtrise d'œuvre dans le montant des dépenses à engager auprès des propriétaires défaillants, me paraît satisfait au regard de l'article R. 511-5 du code de la construction et de l'habitation. J'invite par conséquent M. Piron à le retirer.

**M. Michel Piron.** Soit, je le retire.

*(L'amendement n° 1270 est retiré.)*

*(L'article 45 est adopté.)*

#### Article 46

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 869.

**M. Mathieu Hanotin.** L'amendement n° 869 vise à une meilleure information du locataire, notamment en matière de procédures de conciliation.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Cet amendement contribue à la pédagogie et à la lisibilité du dispositif de lutte contre l'indécence. La commission a donc émis un avis favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n° 869 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 859 et 870, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour les soutenir.

**M. Mathieu Hanotin.** En l'état actuel, lorsqu'une collectivité a effectué des travaux d'office et que l'arrêté d'insalubrité est levé, le locataire doit à nouveau s'acquitter de ses loyers auprès de son propriétaire, y compris si celui-ci n'a pas remboursé ses dettes à la collectivité. L'amendement n° 870 propose que, dans ce cas, les loyers soient versés au Trésor public. Quant à l'amendement n° 859, il prévoit que le propriétaire ne puisse plus toucher les allocations de logement du locataire tant que ses dettes ne sont pas réglées.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Il me semble qu'il y a un problème au sujet de ces deux amendements, qui portent sur les logements insalubres, alors que l'article 46 porte sur les logements indécents. Pour ce qui est de l'amendement n° 859, les organismes payeurs ne sont pas habilités à s'immiscer dans les exercices de recouvrement du Trésor public, qui disposent de moyens beaucoup plus importants que ceux du droit commun pour agir ; la commission est donc défavorable à cet amendement. Elle est également défavorable à l'amendement n° 870, dans la mesure où il ne paraît pas nécessaire de complexifier un système de recouvrement dans lequel le Trésor dispose déjà de moyens importants. La commission est donc défavorable aux deux amendements, même si je comprends les intentions de leur auteur.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis.

**Mme la présidente.** Maintenez-vous vos amendements, monsieur Hanotin ?

*(Les amendements n<sup>os</sup> 859 et 870 sont retirés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 797 et 1126.

La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 797.

**M. Mathieu Hanotin.** Cet amendement vise à une meilleure information des bailleurs, notamment en matière d'aides publiques existantes pour réaliser les travaux de mise en conformité des logements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1126.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Comme vient de l'indiquer M. Hanotin, le dispositif qu'il propose contribue à la pédagogie et à la lisibilité du dispositif de lutte contre l'indécence. La commission a émis un avis favorable à cet amendement et, pour ma part, je retire l'amendement identique n<sup>o</sup> 1126.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1126 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n<sup>o</sup> 797 ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 797 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1128.

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** L'objectif de cet amendement est de fixer au 1<sup>er</sup> janvier 2015 l'entrée en vigueur des dispositions modifiant la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement dans le cas des logements faisant l'objet d'un constat d'indécence.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Favorable.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1128 est adopté.)*

*(L'article 46, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 46

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1168.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Cet amendement vise à permettre à ce que l'Agence nationale de l'habitat puisse financer les travaux faits en auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés à ce titre – une possibilité qui n'existe pas aujourd'hui, ce qui rend difficile la réhabilitation pour certains propriétaires modestes lorsqu'il est nécessaire de faire appel à des artisans spécialisés.

**M. Marcel Rogemont.** Très bien !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement est favorable à ce qui lui paraît constituer une bonne démarche.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1168 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1156.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Cet amendement, que j'avais déjà présenté en commission en juillet dernier, vise à permettre aux sociétés publiques locales d'aménagement de bénéficier des subventions de l'ANAH lorsqu'elles font remettre en état des biens qui leur appartiennent, éventuellement afin d'en faire bénéficier certaines personnes dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

J'ai eu une discussion sur ce point avec Mme la ministre, qui m'a indiqué que cette faculté existait d'ores et déjà – ce qui, dans les faits, n'était pas le cas dans le territoire dont je suis issue. Nous avons convenu de profiter du temps dont nous disposons entre la commission et la séance publique pour réexaminer ce point, sur les plans pratique et juridique. Sur le terrain, on continue de me dire que les SPLA ne peuvent pas bénéficier des subventions ANAH. Je me permets donc de poser à nouveau la question à Mme la ministre au moyen de cet amendement, et je ne doute pas d'obtenir de sa part les précisions qu'elle s'était engagée à nous apporter au mois de juillet.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'amendement n<sup>o</sup> 1156 a pour objet de préciser l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, qui indique que 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, notamment les sociétés publiques locales d'aménagement. Les SPLA pouvant déjà intervenir dans ce cadre, je considère que votre amendement est satisfait.

Cependant, je tiens à souligner que cette précision ne permettra pas aux SPLA, qui interviennent dans la lutte contre l'habitat indigne et pour améliorer la situation des copropriétés en difficulté, de bénéficier plus largement qu'elles ne le font déjà des subventions de l'ANAH.

J'ai demandé aux services de mon ministère de préparer les modifications réglementaires nécessaires pour que l'ANAH puisse apporter son concours aux interventions des SPLA. Ces modifications pourront intervenir dans les semaines à venir – je vous promets que vous n'aurez pas à attendre trente ans pour cela, madame la rapporteure. *(Sourires.)* Je vous invite par conséquent à retirer votre amendement.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Je retire l'amendement n<sup>o</sup> 1156.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1156 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 871.

**M. Mathieu Hanotin.** L'amendement n<sup>o</sup> 871 a trait à la division immobilière au sein des copropriétés. Il vise à renforcer le rôle de l'acteur placé en première ligne, à savoir le syndicat de copropriété, en soumettant la division potentielle d'un logement à l'autorisation préalable à la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il s'agit d'éviter de multiplier le nombre d'appartements au sein d'un immeuble, ce qui accroît le nombre de surfaces trop réduites et est susceptible de créer des désordres.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La rédaction de l'amendement n° 871 me paraît poser problème en ce qu'elle est trop générale. En donnant à l'assemblée générale des copropriétaires le pouvoir de se prononcer sur la division d'un lot, on risque de porter atteinte au droit des copropriétaires de disposer librement de leur bien, donc au droit de propriété. Je vous suggère donc, cher collègue, de retirer cet amendement au profit de l'amendement n° 752 de M. Carpentier, qui traite du même sujet.

**Mme la présidente.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur Hanotin ?

**M. Mathieu Hanotin.** Je le retire, madame la présidente.

*(L'amendement n° 871 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 872.

**M. Mathieu Hanotin.** Permettez-moi de m'attarder quelque peu sur la présentation de cet amendement. On est en effet confronté ici à une difficulté particulière. Le texte objet de notre examen va conférer de nouveaux droits et de nouveaux devoirs aux collectivités en ce qui concerne le logement insalubre, les travaux d'office et, plus généralement, la lutte contre l'habitat indigne. Il est une difficulté majeure à laquelle les communes sont aujourd'hui confrontées : l'acquisition des biens en situation de péril irrémédiable. Aujourd'hui, la chaîne de la rentabilité conduit à aller jusqu'à la revente à la collectivité : on achète un bien par adjudication pour une bouchée de pain, sans l'entretenir, en espérant se le faire racheter cinq ans après avec, si possible, une bonne plus-value, parce que les prix moyens du marché auront monté et que l'estimation des domaines ne prend nullement en compte l'aspect éventuellement insalubre de l'immeuble. J'avais proposé en commission d'appliquer une décote de 50 % : il m'a été rétorqué qu'il n'était pas possible d'appliquer une décote avec un montant systématique. Aussi je propose que cette décote soit fixée par un décret en Conseil d'État.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Sur la question de la décote pour l'estimation de biens frappés d'insalubrité ou de péril, il me semble que l'amendement que vient de défendre M. Hanotin est satisfait par l'amendement de Mme Linkenheld adopté en commission des affaires économiques en juillet : j'invite notre collègue à consulter la page 419 du rapport qui a été fait au nom de la commission, où est présenté un dispositif identique, inspiré par la même intention. Aussi je vous suggère, cher collègue, de bien vouloir retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin.

**M. Mathieu Hanotin.** Cela m'avait échappé. Je vais vérifier cela en vue de la deuxième lecture. Je retire l'amendement.

*(L'amendement n° 872 est retiré.)*

### Articles 46 bis à 46 quinquies

*(Les articles 46 bis, 46 ter, 46 quater et 46 quinquies sont successivement adoptés.)*

### Après l'article 46 quinquies

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n°s 283 deuxième rectification, 1311 et 752, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Jean-Noël Carpentier, pour soutenir l'amendement n° 283 deuxième rectification.

**M. Jean-Noël Carpentier.** Je retire cet amendement au profit de l'amendement n° 752 – mieux rédigé – auquel s'est référé le rapporteur ; je tiens d'ailleurs à le remercier, ainsi que M. Hanotin.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 1311.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Il est retiré.

*(L'amendement n° 1311 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Noël Carpentier pour soutenir l'amendement n° 752, qui fait l'objet de plusieurs sous-amendements.

**M. Jean-Noël Carpentier.** Cet amendement émane d'une proposition de loi du groupe RRD, déposée il y a plusieurs semaines. Nous sommes très heureux de pouvoir l'intégrer dans ce projet de loi, et notamment dans cette partie qui, comme l'a dit tout à l'heure Mme la ministre, constitue une avancée extrêmement importante dans la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Comme vous l'avez dit, Mme la ministre, nous aurons accompli un acte fort pour des centaines de milliers de nos concitoyens, en essayant de moraliser certaines pratiques. Cet amendement, issue de la proposition de loi précitée, a pour objet de permettre au maire de contrôler a priori les travaux dans les appartements et les zones pavillonnaires, avant d'effectuer des travaux. En effet, les maires sont parfois démunis face aux divisions de biens, en particulier dans les zones pavillonnaires : ils ne disposent pas de l'outil juridique pour l'empêcher. Il faudra dorénavant déclarer les travaux au préalable. C'est une avancée extrêmement importante. Les maires le savent : dans de nombreux endroits, notamment dans les zones tendues, on assiste à ce type de phénomènes. J'en profite pour dire que le sous-amendement de M. Pupponi est extrêmement utile, par les précisions qu'il apporte.

**Mme la présidente.** La parole est M. François Pupponi, pour soutenir le sous-amendement n° 1391.

**Mme la présidente.** Avez-vous également présenté le sous-amendement n° 1358 ?

**M. François Pupponi.** Je n'ai présenté que le sous-amendement n° 1391. Le sous-amendement n° 1358 est retiré.

*(L'amendement n° 1358 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la rapporteure pour soutenir ses sous-amendements n°s 1363 rectifié et 1364, pouvant faire l'objet d'une présentation commune.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Nous prolongeons là encore une discussion que nous avons eue en juillet en commission des affaires économiques sur cette question importante des divisions. Je souscris pour ma part pleinement aux objectifs, aux intentions et aux propositions formulés dans l'amendement n° 752 présenté par notre collègue Carpentier. Par mon sous-amendement n° 1363 rectifié, je souhaite ajouter une zone, celle prévue dans les plans locaux d'urbanisme, qui instaure des servitudes de taille de logement. Il s'agit, autrement dit, de servitudes permettant, pour des constructions neuves, d'obliger les promoteurs, bailleurs et constructeurs à prévoir des logements d'une certaine taille, généralement importante, pour satisfaire les besoins des familles. Cette possibilité est aujourd'hui offerte par la loi et peut s'inscrire dans un plan local d'urbanisme mais, par définition, ne peut s'appliquer qu'aux constructions neuves, dans la mesure où l'on ne connaît pas les divisions faites sur des logements existants. Aussi, par parallélisme des formes, je souhaite que, dans les zones où existe une servitude de taille pour les logements neufs, l'on puisse, par l'autorisation de divisions, empêcher également que l'on divise une maison familiale, par exemple, en plusieurs studios, ce qui tend à rendre difficile le logement des familles dans un certain nombre de villes et les repousse vers la périphérie. Il convient de permettre aux familles de demeurer en ville tout en luttant contre l'étalement urbain. Tel est l'objet du sous-amendement n° 1363 rectifié, qui fait directement référence à ces servitudes de taille de logement, et du sous-amendement de coordination n° 1364, qui rappelle les principes du plan local d'urbanisme dont je viens de parler.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur cet amendement et ces sous-amendements ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Sur l'amendement n° 752 présenté par M. Carpentier, relatif à la division en propriété, l'avis de la commission est favorable, sous réserve de l'adoption des trois sous-amendements n° 1391, présenté par M. François Pupponi, et 1363 rectifié et 1364 présentés par Mme Linkenheld.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je faisais référence tout à l'heure au droit de suite du débat parlementaire. Cela reflète bien la méthode que vous avez suivie, monsieur Carpentier, puisque vous aviez non seulement déposé cette proposition de loi mais également un certain nombre d'amendements, à l'occasion des précédents débats parlementaires. Je vous avais indiqué que nous étions prêts à y travailler. Toutefois, je ne vous cache pas que c'est un dispositif très compliqué. Celui que nous avons retenu, sur la base de votre amendement n° 752, devrait être conforme à la Constitution – en tout cas, nous avons tout fait pour que ce soit le cas, mais le sujet est complexe. Je suis favorable à votre amendement, sous réserve de l'adoption des sous-amendements n° 1363 rectifié, 1364 et 1391. Je me félicite que M. Pupponi ait retiré son sous-amendement n° 1358, qui risquait de fragiliser le dispositif.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Noël Carpentier.

**M. Jean-Noël Carpentier.** Je suis bien entendu favorable à l'adoption des sous-amendements proposés. Je tiens à remercier Mme la ministre pour la qualité de son écoute, ainsi que l'ensemble des membres de son cabinet.

**Mme la présidente.** Je précise que le sous-amendement n° 1363 est rectifié afin de corriger une petite erreur : il faut lire à l'alinéa 4 : « ou dans une zone mentionnée au 3° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme » et non pas : « ou dans une zone mentionnée au 15° du I (...) ».

*(Les sous-amendements n° 1363 rectifié, 1391 et 1364, successivement mis aux voix, sont adoptés.)*

*(L'amendement n° 752, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 1306 rectifié.

**M. François Pupponi.** Il est retiré.

*(L'amendement n° 1306 rectifié est retiré.)*

*(L'article 46 sexies, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 46 sexies

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 1211 rectifié et 1301 rectifié, et d'un sous-amendement, n° 1362 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 1211 rectifié.

**M. Mathieu Hanotin.** Cet amendement me tient très à cœur. Je tiens à y associer notre collègue François Pupponi, les rapporteurs et, plus généralement, l'ensemble du groupe socialiste.

**M. Jean-Luc Laurent.** Et républicain !

**M. Mathieu Hanotin.** Et républicain, cher Jean-Luc Laurent. Cet amendement vise à créer ce que l'on a appelé une autorisation préalable de mise en location, qui n'a pas vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire, mais constitue une faculté, une option à la disposition des communes. Il revient ensuite aux communes de déterminer un certain nombre de zones où elles appliqueront cette autorisation préalable de mise en location. Les zones concernées sont celles qui sont susceptibles d'abriter de nombreux logements insalubres. Cette autorisation permettrait réellement d'inverser la charge de la preuve et, avant que des locataires se trouvent en grande difficulté, de bloquer les locations elles-mêmes, ce qui faciliterait grandement l'exécution des travaux. Cela serait un très grand pas dans la lutte contre le logement insalubre, en confiant aux communes qui souhaitent en faire usage des outils efficaces pour lutter contre les marchands de sommeil.

**Mme la présidente.** La parole est Mme la ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 1362 rectifié.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** D'une manière comparable à ce que nous avons fait s'agissant de l'amendement de M. Carpentier, nous avons travaillé sur la proposition de M. Hanotin, qui concerne également un sujet complexe. C'est pourquoi nous vous proposons ce sous-amendement du Gouvernement n° 1362 rectifié, qui vise à préciser et sécuriser juridiquement le dispositif d'autorisation préalable de mise en location, en prévoyant que la décision de rejet doit contenir les motifs qui ont conduit au rejet, afin de permettre au bailleur d'effectuer la mise en conformité de son logement aux caractéristiques de décence. Il nous paraît primordial de

ne pas bloquer le dispositif et de donner aux bailleurs les éléments permettant d'obtenir l'autorisation de mise en location.

Ce dispositif est innovant et je sais que vous y tenez beaucoup. Nous avons donc rédigé avec attention un sous-amendement permettant de le sécuriser. Dans le cas où celui-ci serait adopté, l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 1211 rectifié serait favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 1362 rectifié du Gouvernement et l'amendement n° 1211 rectifié de M. Hanotin ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Madame la présidente, sur la forme, permettez-moi d'évoquer également l'amendement n° 1301 rectifié, qui fait l'objet d'une discussion commune avec l'amendement n° 1211 rectifié pour la seule raison que ces deux amendements visent à insérer un chapitre IV au titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation. Je crains en effet que si nous adoptons l'amendement n° 1211 rectifié – pour ne rien vous cacher, la commission est favorable à cet amendement tel que modifié par le sous-amendement du Gouvernement –, l'amendement n° 1301 rectifié tombe du fait de la discussion commune. Je tiens à préciser dès maintenant que je proposerai le cas échéant une modification de cet amendement en remplaçant les mots : « chapitre IV » par les mots : « chapitre V », afin que les deux amendements puissent être adoptés.

Sur le fond, l'autorisation préalable de mise en location présentée par M. Hanotin et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen constitue une avancée importante pour la lutte contre des cas spécifiques de logements indignes. Le dispositif proposé me paraît tout à fait adéquat. Il sera mis en place à la demande des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, qui délimiteront très précisément les zones soumises à autorisation préalable de mise en location.

La commission a donc émis un avis favorable, sous réserve, ainsi que la ministre l'a indiqué à l'instant, que M. Hanotin accepte le sous-amendement n° 1362 rectifié, auquel la commission est également favorable : la décision de rejet de la demande d'autorisation préalable doit être motivée par la collectivité qui refuse la mise en location.

Madame la présidente, pouvez-vous me confirmer que si, par bonheur, l'Assemblée suit les recommandations de la commission, l'adoption de l'amendement n° 1211 rectifié n'aura pas pour conséquence de faire tomber l'amendement n° 1301 rectifié ?

**Mme la présidente.** Les mots : « chapitre IV » sont remplacés par les mots : « chapitre V » au premier et au troisième alinéas de l'amendement n° 1301 rectifié, qui devient l'amendement n° 1301, deuxième rectification.

La parole est à M. Michel Piron.

**M. Michel Piron.** L'indication « une proportion importante d'habitat dégradé » est source d'insécurité juridique : à partir de quand estime-t-on qu'une proportion est importante ? La précision du sous-amendement, auquel je suis évidemment tout à fait favorable, me convient.

Je souhaite simplement poser une question complémentaire : à quel délai la décision de rejet est-elle soumise ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mathieu Hanotin.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 1301 rectifié, devenu 1301 deuxième rectification.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Je vous remercie d'avoir accepté la rectification suggérée par M. Goldberg, madame la présidente. Nous venons d'évoquer le dispositif le plus contraignant, celui qui permettra aux communes d'agir le plus efficacement en matière de mise en location : l'autorisation préalable de mise en location.

Le présent amendement prévoit un mécanisme similaire mais moins contraignant : il s'agit d'une déclaration, qui n'est pas préalable mais doit être faite au plus tard quinze jours après la conclusion d'un contrat de location. Les zones soumises à déclaration sont délimitées par la collectivité, laquelle pourra ainsi être informée des logements mis en location, grâce à un formulaire-type assez simple complété par les propriétaires et pouvant être adressé par voie électronique. Le propriétaire se voit en retour remettre un récépissé. Il pourra donc, à l'instar du locataire, faire valoir ses droits auprès de la caisse d'allocations familiales. La collectivité, bien informée, aura ainsi la possibilité, si elle le souhaite, d'effectuer une visite du bien mis en location.

L'information des collectivités au sujet des nouvelles mises en location sera ainsi mieux assurée qu'aujourd'hui. Cet amendement prévoit également de sanctionner le défaut de déclaration par une amende s'élevant au plus à 5 000 euros. Tel est l'objet du présent amendement qui est complémentaire de celui de M. Hanotin dans l'esprit et différent de ce dernier dans la lettre.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1301, deuxième rectifié ?

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Puisque je suis le co-auteur de cet amendement, vous vous doutez bien que j'y suis favorable. Il est néanmoins très important pour la lutte contre l'habitat insalubre et indigne. Nous avons beaucoup échangé sur ce sujet en commission mais nous n'avons pas trouvé de dispositif satisfaisant. La déclaration de mise en location et l'autorisation préalable me semblent constituer un dispositif performant. La commission a donc émis un avis favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis du Gouvernement est favorable, ainsi que je l'avais déjà indiqué tout à l'heure.

*(Le sous-amendement n° 1362 rectifié est adopté.)*

*(L'amendement n° 1211 rectifié, sous-amendé, est adopté.)*

*(L'amendement n° 1301 deuxième rectification est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ibrahim Aboubacar, pour soutenir l'amendement n° 732.

**M. Ibrahim Aboubacar.** Comme vous le savez certainement, le droit commun de la République ne s'applique pas encore en totalité dans le département de Mayotte. Le code de la santé publique, par exemple, ne s'y applique pas dans sa totalité. C'est le cas en particulier des dispositions de l'article L. 1331-25, qui habilite le préfet à déclarer l'insalubrité de locaux à usage d'habitation dans des périmètres qu'il aura définis.

L'objet du présent amendement est d'étendre le champ d'application de cet article au département de Mayotte afin de donner une base légale aux opérations et aux dispositions de lutte contre l'habitat indigne sur ce territoire. Je tiens à préciser que, dans un certain nombre de communes de notre territoire, ce type d'habitat peut représenter jusqu'à un cinquième de la totalité des habitations.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** Je souhaite connaître au préalable l'avis de la ministre.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** M. Aboubacar a raison : la situation en matière d'insalubrité à Mayotte est particulièrement sensible. Il est vrai que nous sommes en mesure de permettre l'application de certaines dispositions à Mayotte, ce qui n'était pas le cas il y a quelques années. L'amendement qui vient d'être présenté est donc tout à fait justifié. L'avis du Gouvernement est donc favorable.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable lors de la réunion tenue en application de l'article 88 du Règlement. Après avoir écouté les arguments de la ministre, je donne à titre personnel un avis favorable pour que Mayotte bénéficie du droit applicable dans les autres départements français.

*(L'amendement n° 732 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 795.

**M. Serge Letchimy.** Il s'agit d'un amendement de cohérence. Puisque nous parlons de l'outre-mer, j'aimerais rappeler que la question de la zone des cinquante pas géométriques n'est pas totalement réglée. Je précise, pour ceux qui ne connaissent pas le principe, qu'il s'agit des cinquante pas du roi, qui remontent à une période dépassée. Un texte sera bientôt soumis à notre examen. Le paradoxe est que l'on donne la possibilité aux gens de devenir propriétaire mais que, en leur cédant une parcelle, on ne leur donne pas systématiquement la possibilité de reconstruire la maison.

Le présent amendement concerne l'ensemble des départements d'outre-mer, y compris Mayotte, et vise à permettre à toute personne bénéficiant d'une cession de parcelle de reconstruire sa maison.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement est favorable à la proposition de M. Letchimy.

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable lors de la réunion tenue en application de l'article 88 du Règlement. Cependant, au vu des arguments développés par le Gouvernement, je considère à titre personnel que cet amendement permet de compléter le droit actuel et j'y émet un avis favorable.

*(L'amendement n° 795 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 712.

**M. Serge Letchimy.** Si vous le permettez, madame la présidente, j'aimerais défendre en même temps l'amendement n° 724.

**Mme la présidente.** Volontiers, cher collègue.

**M. Serge Letchimy.** Ces deux amendements relèvent en effet de la loi que nous avons votée à l'unanimité dans cet hémicycle le 23 juin 2011. L'amendement n° 712 vise à régler un petit problème qui pourrait s'avérer très gênant. Dans le cadre de la démolition des locaux d'habitation situés dans des zones sismiques, à risque, il est prévu une procédure d'indemnisation par le biais du « fonds Barnier », le fonds de prévention des risques naturels majeurs, mais il n'est pas précisé dans le texte qui prend la décision de démolition et d'indemnisation. Nous proposons que ce soit le préfet, même si j'aurais préféré que ce soit une autre autorité.

Quant à l'amendement n° 724, il concerne le déclenchement de l'aide financière. Il n'était auparavant pas prévu d'aide financière : une personne ayant construit sa maison mais se trouvant en zone à risque n'avait aucune possibilité d'être indemnisée ou accompagnée. La loi du 23 juin 2011 a réglé ce problème, mais puisque l'aide prévue est en grande partie une aide de l'État, susceptible d'être complétée par les collectivités locales, il faut prévoir la signature d'une convention entre le préfet et la personne bénéficiaire.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 712 et 724 ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Letchimy, je suis convaincue par les arguments avec lesquels vous avez défendu l'amendement n° 724. Je vous proposerai cependant une rectification afin d'en renforcer la fiabilité en remplaçant les mots : « le représentant de l'État dans le département » par les mots : « l'autorité compétente ».

En revanche, sur l'amendement n° 712, je trouve plus pertinent que la décision de mise en œuvre d'opérations de démolition de l'habitat informel situé dans des zones exposées à un risque naturel qui menace gravement les vies humaines reste une compétence partagée entre le représentant de l'État et le maire. Espérant que vous en serez également convaincu, je vous demanderai donc de retirer cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy.

**M. Serge Letchimy.** J'accepte la rectification que vous proposez à l'amendement n° 724, madame la ministre, et je retire l'amendement n° 712. À cet égard, sachez que ma position était de permettre une compétence partagée du maire et nous en avons d'ailleurs discuté avec le ministère de l'outre-mer. Un nouvel amendement pourra être discuté en deuxième lecture si vous en êtes d'accord.

*(L'amendement n° 712 est retiré.)*

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

**M. Daniel Goldberg, rapporteur.** À titre personnel je suis favorable à la rectification proposée. La commission est, quant à elle, favorable à l'amendement n° 724. Vous me permettez d'ajouter, madame la présidente, qu'avec cet amendement n° 724 qui, je l'espère, grâce à toutes ces indications et à cette rectification, sera adopté, il se trouve que je vais clore les titres que j'ai rapportés. Je tenais, donc, à remercier les services de l'Assemblée pour le soin qu'ils ont apporté à ces titres I et II. Je soulignerai l'excellent esprit dans lequel nous avons travaillé, en dépit des désaccords. Je ne doute pas qu'il en ira de même pour les titres III et IV qui relèvent de la compétence de ma collègue Audrey Linkenheld.

*(L'amendement n° 724 rectifié est adopté.)*

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, comme vient de vous l'annoncer notre rapporteur, Daniel Goldberg, nous allons changer de titre. Je vous propose donc une suspension de séance de cinq minutes pour permettre à Mme la rapporteure de s'installer.

#### **Suspension et reprise de la séance**

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

*(La séance, suspendue le vendredi 13 septembre 2013 à une heure cinq, est reprise à une heure dix.)*

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

#### **Avant l'article 47**

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 452.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je présenterai un peu longuement cet amendement n° 452, mais je serai beaucoup plus laconique lorsque je m'exprimerai sur les trois amendements suivants qui sont extrêmement liés et qui relèvent de la même logique. En commission, nous avons adopté un amendement permettant d'affecter le produit du supplément de loyer de solidarité à la réfaction sur quittance. Nous avons, en fait, reconnu que le supplément de loyer de solidarité ne jouait pas totalement son rôle s'agissant de la mobilité des locataires dont les revenus dépassent le plafond de plus de 20 %. En affectant le produit de ce supplément de solidarité de loyer à cette action de solidarité qui doit permettre des réfections sur quittance, nous avons changé la signification de ce supplément, en faisant un signe de solidarité avec ceux qui ont le plus de mal à payer leur loyer.

Les amendements qui suivront ne se comprennent que par rapport à cette présentation. Il s'agit d'essayer d'accroître ce produit de solidarité à la disposition des bailleurs. Nous avons proposé, en commission, que ce supplément de loyer de solidarité puisse être appliqué dès le premier euro de dépassement des plafonds de revenus. Il a été argumenté que cela posait problème au regard des effets de seuil et de la progressivité. Je reprends cet amendement ici et je propose qu'on le lisse sur une certaine période pour que la progressivité ne soit pas trop importante pour les ménages.

Lorsque les ressources affectables à la remise de quittance sur loyer auront été augmentées, donc lorsque le lissage sera total – j'ai fait réaliser des simulations avec le Logement français – la recette pourra atteindre environ 140 millions. Je préciserai, à titre d'information, que les remises sur

quittances pratiquées par le Logement français aujourd'hui s'élèvent en moyenne à 70 euros par mois, ce qui semble faible, mais qui est essentiel pour ceux qui n'ont plus le disponible pour vivre.

J'ai donc proposé de partir de cette logique pour nous interroger sur la possibilité de changer de raisonnement dans les conditions d'attribution. Que fait-on aujourd'hui ? Une personne peut être candidate à un logement d'un certain nombre de pièces grâce au PLS, au PLAI ou au PLUS, mais cela représente un certain loyer. On regarde le reste à vivre et on traduit le résultat en taux d'effort : si le reste à vivre n'est pas suffisant, on ne permettra pas à la personne d'obtenir le logement, de crainte que sa situation devienne insupportable et qu'elle tombe dans l'endettement.

Nous sommes finalement, ici, contre-productifs. Si, à l'inverse, lors de l'examen d'un dossier par les commissions, était d'abord réservé un net pour vivre et que le solde disponible était comparé au loyer, après affectation des APL entre autres, on s'apercevrait que, soit il y a coïncidence et c'est tant mieux, soit ce n'est pas le cas et, alors, les réfections sur loyer pourraient provoquer cette coïncidence sans changer le niveau du loyer, donc sans modifier les APL. Ce qui est proposé ici introduit une nouvelle logique qui se décline dans les quatre amendements.

Lorsqu'un bailleur dispose d'un parc trop petit pour bénéficier d'une ressource importante de supplément de loyer de solidarité, nous devons lui permettre de bénéficier de l'affectation d'une partie du produit des pénalités attribuées aux communes carencées. Tel est l'objet de l'amendement n° 452.

Je vous prie de m'excuser d'avoir été un peu long, mais je serai plus bref lorsque je soutiendrai les amendements suivants, l'ensemble du dispositif ayant été présenté.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission sur cet amendement.

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques.** À cette heure tardive, vous nous invitez, monsieur Tetart, à presque révolutionner le modèle du logement social en France ! Mais la révolution peut se faire à toute heure, y compris à celle-là ! Vous soulevez une vraie question que l'on retrouve dans d'autres amendements : celle de l'adéquation entre le loyer et le revenu et de la manière dont on peut la faire au mieux. Je pense que votre suggestion, non dans l'amendement n° 452, mais dans les amendements suivants, reviendrait à révolutionner totalement notre modèle. Je ne suis pas sûre que nous en soyons encore là.

Pour ma part, je préfère que nous allions au bout de la réforme des attributions que le Gouvernement a engagée, et que nous regardions les résultats de la loi que nous avons votée au mois de janvier 2013, qui permet de construire des logements plus adaptés à la demande de nos concitoyens et notamment à leurs ressources. Nous avons en effet fixé à la fois des planchers et des plafonds en matière de PLUS, de PLAI et de PLS, car, si l'on a beaucoup construit ces dernières années, on a tout de même aussi construit des logements qui ne sont pas forcément adaptés aux ressources de nos concitoyens. Bref, même si ce sont de vraies questions, mais elles mériteraient une réforme plus globale, la commission a émis des avis défavorables sur vos amendements.

L'amendement n°452 se fonde non sur le surloyer mais sur les prélèvements effectués sur les communes en carence. Nous avons eu de longs débats avant de voter la loi du 18 janvier 2013 sur ce que doivent devenir les prélèvements sur les communes en situation de carence. Je propose de ne pas rouvrir le débat. Nous avons pris un certain nombre de décisions sur ce sujet. C'est la raison pour laquelle la commission est défavorable à cet amendement et elle sera défavorable de façon systématique à tous les amendements qui reviendront sur l'affectation des prélèvements.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Mme la rapporteure vous a fait une réponse solide à votre proposition de révolution du logement social, monsieur Tetart.

Votre premier amendement est très précis : il propose que les amendes au titre de la loi SRU soient attribuées à la baisse de quittances sur le territoire considéré. Le principe de la loi SRU – je ne reviendrai pas sur les débats qui nous ont occupés longuement ici lorsque nous avons fait passer le seuil de logements sociaux de 20 à 25 % –, c'est bien de créer deux dispositifs : une forme de contribution pour toutes les communes qui n'ont pas atteint le pourcentage de logement social, et une amende, dont le montant, désormais, est quintuplé, pour celles qui s'obstinent à refuser d'atteindre ce seuil avec une authentique mauvaise foi, l'objectif étant que cet argent serve à financer la construction de logement locatif très social. C'était une volonté parlementaire puisque cela résultait de l'adoption d'un amendement. Je pense que c'est un bon dispositif. Il serait paradoxal que, de fait, il y ait une forme de concentration du dispositif sur des territoires n'ayant pas le pourcentage de logements sociaux suffisant.

Je suis donc défavorable à votre premier amendement sur le fond, et je suis défavorable aux autres amendements, qui mériteraient un débat très large et qui sont une autre manière de penser l'approche du logement social dans notre pays.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

**M. Jean-Marie Tetart.** À cette heure de la nuit, je considère que les autres amendements ont été défendus étant donné que j'ai présenté une argumentation globale et qu'il m'a été répondu globalement.

Cela dit, ne pas vouloir faire cette révolution n'empêche pas de constater que le système des attributions ne marche pas. Je le vis dans ma commission d'attribution. On inverse le problème, on réserve dans le budget ce qu'il faut pour le logement et ensuite, s'il ne reste pas assez pour vivre, le taux d'effort étant considéré comme trop élevé, on explique aux candidats qu'ils ne peuvent pas prendre le logement.

Quelque part, la révolution est en marche puisqu'un grand groupe comme le Logement français fait des remises sur quittance. Et il les pratique en anticipant : cela ne concerne pas seulement les personnes en difficulté dans les logements qu'elles occupent, mais joue aussi dans l'examen des dossiers des candidats au logement. Cela change donc la mise. On pose une première pierre ce soir, en lançant une réflexion plus globale. Je crois qu'elle est importante, elle est soutenue par un ensemble d'ONG, en général sérieuses, qui posent de vrais problèmes, en termes non pas de révolution mais d'évolution.

*(L'amendement n° 452 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1250.

**M. Michel Piron.** Conscient de l'heure, je vais essayer d'être bref, mais je veux tout de même insister sur un mot. Je propose qu'aucun demandeur de logement social ne puisse se voir refuser l'attribution d'un logement social sur le seul motif, et j'insiste bien sur ce mot « seul », de l'insuffisance de ses ressources. C'est tout à fait clair. Le minimum que l'on attend d'un organisme, c'est qu'il ne puisse pas refuser l'attribution sur le seul critère de l'insuffisance des ressources. Nous pourrions imaginer d'autres alimentations. Le surloyer, en effet, peut bien venir financer des sous-loyers, ce qui revient finalement à prolonger le raisonnement de tout à l'heure. Il me semble en tout cas que le moins que l'on puisse demander, c'est une explication plus large qu'un refus fondé seulement sur l'insuffisance des ressources.

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

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Nous prolongeons le débat que M. Tetart vient d'ouvrir. La commission d'attribution raisonne de manière globale. Elle apprécie rarement, voire elle n'apprécie jamais sur la base d'un seul critère. Quand elle examine un dossier de candidature, elle regarde les ressources du candidat mais aussi le reste : la composition de la famille, le parcours, la trajectoire professionnelle. Il est rare, et il serait dommage, en effet, que les ressources soient le seul critère dont tienne compte la commission d'attribution, même si elle n'est pas là non plus pour attribuer un logement à un ménage et le mettre ensuite en difficulté, sachant qu'avec un tel taux d'effort, il ne sera pas capable de faire face au loyer qu'on lui propose.

À partir de là, il y a plusieurs raisonnements possibles. Le premier, c'est celui que nous avons d'ores et déjà évoqué : c'est d'essayer dans la mesure du possible de construire des logements sociaux ayant des loyers abordables. D'où la volonté de ce Gouvernement, partagée par sa majorité parlementaire, y compris dans les débats de la précédente loi, de construire davantage de PLAI, du PLUS, et peut-être un peu moins de PLS, contrairement à ce qui a pu se faire dans les années passées, parce que le PLS est inabordable pour un certain nombre de ménages.

Ensuite, il y a d'autres possibilités, vous les avez rappelées. Si le Logement français peut faire des remises sur quittance, c'est parce que les textes le permettent déjà. Les conventions d'utilité sociale le permettent. Je suis assez d'accord avec vous sur le fait que certains bailleurs pourraient s'inspirer fort utilement de ce que le Logement français expérimente, et je fais moi-même partie de ceux qui essaient d'encourager un certain nombre de bailleurs sur le territoire. Il y a ici des représentants de l'Union sociale pour l'habitat, qui pourront faire passer nos messages, mais cette faculté existe. Donc, autant qu'elle se développe mais, encore une fois, il me paraît difficile d'accepter en l'état l'amendement de M. Piron, même si nous avons bien compris la logique qui est derrière.

Encore une fois, il y a des solutions qui me paraissent possibles. Moi, je plaide pour qu'on aille au bout du raisonnement sur la construction des logements avec des loyers les plus faibles possibles, les prélèvements permettant d'alimenter le fonds de construction et de réhabilitation des logements très sociaux, et qu'on incite les bailleurs à se servir des outils d'ores et déjà existants. Ensuite, on pourra faire le point et voir s'il faut révolutionner notre modèle

social français, mais servons-nous déjà des évolutions possibles. Cela me paraît pour le coup une approche pragmatique et sans doute, à court terme en tout cas, plus efficace.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je crains que votre amendement, qui part d'une bonne intention, n'aboutisse à des refus cachés de fait, c'est-à-dire que, si l'on adoptait cette disposition législative, il y aurait des refus pour cause d'insuffisance de ressources qui seraient déguisés sous d'autres motifs. Il me semble donc très intéressant de continuer de travailler sur les éléments qui permettent au bailleur d'être sécurisé, notamment la remise sur quittance, plutôt que de croire que, par une interdiction, on arrivera à favoriser des dossiers que les bailleurs considèrent aujourd'hui comme moins sûrs.

Le problème que vous soulevez, c'est la possibilité de laisser au logement locatif social sa fonction d'accueillir les ménages aux ressources les plus modestes. Il faut tout de même reconnaître qu'un certain nombre de bailleurs ont parfois la tentation de prendre les « meilleurs dossiers », c'est-à-dire ceux dont les ressources sont les plus élevées. C'est un vrai problème. Comme votre amendement ne me paraît pas y apporter une réponse pertinente, je vous demande de le retirer. Sinon, le Gouvernement y sera défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron.

**M. Michel Piron.** Je le regrette car je ne vois pas dans votre réponse de contradiction par rapport à ce que j'énonce. C'est plutôt une incitation à la remise sur quittance, qui est loin d'être pratiquée de manière générale, qu'une incitation à masquer la raison du refus. Je maintiens cet amendement, quel que soit le sort qui lui sera réservé.

*(L'amendement n° 1250 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques, pour soutenir l'amendement n° 1309.

**M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.** C'est un amendement qui concerne les relations des personnes âgées avec le parc social. Avant de le présenter précisément, je voudrais évoquer deux sujets. Nous avons tous connu des personnes âgées qui occupent dans le parc social de très grands appartements. Pour envisager une mutation vers un appartement plus petit, il faut repasser par la case départ, et les choses sont assez difficiles. C'est un sujet sur lequel il faudra travailler. Autre sujet, la colocation est toujours impossible ou très difficile dans le parc social. Or, quand il y a un grand appartement avec une personne âgée dedans, on peut imaginer que la colocation peut être une solution pour résoudre des problèmes de ressources. Mon amendement ne porte pas sur ces points mais je profite d'avoir la parole pour en parler. Cela nous permettra d'y réfléchir d'ici à la deuxième lecture.

L'amendement porte sur un sujet assez facile à comprendre. Compte tenu de ses ressources, un couple de personnes âgées n'est pas éligible au logement social. Cela ne se discute pas, ils sont légèrement au-dessus du plafond. Et puis le mari ou la femme doit intégrer un EHPAD parce que sa santé se dégrade, et le couple est alors obligé de payer à la fois le loyer de la maison où ils habitaient en couple et le coût de l'EHPAD qui reste à sa charge, sommes qui, vous le savez, ne sont pas totalement insignifiantes. Aujourd'hui, dans une telle situation, il est absolument impossible de permettre au conjoint qui n'est pas dans l'EHPAD d'aller dans le parc

social puisque les ressources prises en compte sont celles du couple, sans qu'il soit tenu compte de la charge imposée d'un autre logement, celui de l'EHPAD. L'amendement vise simplement à ce que le plafond de ressources soit diminué du coût de l'EHPAD, ce qui me semble juste dans la mesure où c'est une dépense contrainte, liée au logement. Des personnes étant légèrement au-dessus du plafond de ressources pourront alors intégrer le parc de logement social.

Pour que l'on puisse mettre en œuvre cette mesure qui me paraît de bon sens, figurez-vous qu'il faut une modification législative. C'est la raison pour laquelle je propose cet amendement. (*« Très bien ! » sur plusieurs bancs du groupe SRC.*)

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

**Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.** Favorable, évidemment, pour les arguments qui viennent d'être développés. Il y a néanmoins deux points que nous aurons peut-être à travailler d'ici à la deuxième lecture, en plus des deux sujets évoqués avec raison par le président Brottes.

D'abord, il peut y avoir d'autres cas où l'on peut se trouver dans une situation similaire à celle qu'a exposée M. Brottes. On pourrait penser à des personnes placées dans des institutions spécialisées, des enfants par exemple. Ces personnes sont logées ailleurs mais dépendent cependant de la famille dont on parle, en percevant éventuellement des ressources qui pourraient être intégrées dans celles de la famille.

Par ailleurs, il y a tout de même la question du plafond de ressources pour éviter d'ouvrir de manière involontaire une brèche dans laquelle d'aucuns pourraient s'engouffrer pour essayer de retirer petit à petit telle ou telle dépense des ressources globales que l'on intègre.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il rejoint celui de la rapporteure, dans toutes ses dimensions. Vous parlez d'une personne âgée obligée de résider dans un EHPAD mais il y a bien d'autres situations où un membre de la famille impacte significativement le budget du ménage. Je suis donc favorable à votre amendement et je vous propose de continuer de travailler sur le dispositif au cours de la navette.

*(L'amendement n° 1309 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 430.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 430, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 54 rectifié.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il est également défendu.

*(L'amendement n° 54 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gabriel Serville, pour soutenir l'amendement n° 800.

**M. Gabriel Serville.** Défendu.

*(L'amendement n° 800, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 251.

**M. Jean-Marie Tetart.** Défendu.

*(L'amendement n° 251, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

2

#### ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**Mme la présidente.** Prochaine séance, demain, à neuf heures trente :

Suite de la discussion du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La séance est levée.

*(La séance est levée, le vendredi 13 septembre 2013, à une heure trente.)*

*Le Directeur du service du compte rendu de  
la séance de l'Assemblée nationale*

NICOLAS VÉRON



**Prix du numéro : 3,65 €**  
(Fascicules compte rendu et amendements)