

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I I I I ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

**Commission
des affaires économiques, de
l'environnement et du territoire**

Mardi

2 décembre 2008

Séance de 16 heures 15

Compte rendu n° 17

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

– Examen du projet de loi, adopté par le Sénat, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 1207) (*M. Michel Piron, rapporteur*) 2

**Présidence
de M. Patrick Ollier**
Président



La commission a examiné, sur le rapport de **M. Michel Piron**, le projet de loi, adopté par le Sénat, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 1207).

CHAPITRE PREMIER : **Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs**

Avant l'article 1^{er}

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat supprimant, notamment, le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées.

Après avis défavorable du rapporteur, elle *rejette* ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet tendant à réaffirmer le rôle de l'État dans la mise en œuvre du droit au logement et à vérifier qu'un taux minimal de 2% du PIB est affecté, chaque année, aux dépenses publiques en faveur du logement.

Article 1^{er} (article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation) : *Transformation des conventions globales de patrimoine en conventions d'utilité sociale et obligation pour les organismes HLM de conclure une convention avant le 31 décembre 2010*

La commission examine deux amendements, pouvant être soumis à discussion commune, tendant à supprimer l'article, respectivement déposés par M. Pierre Gosnat et M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Pierre Gosnat. L'instauration de conventions d'utilité sociale fait peser une véritable menace sur les organismes de logements sociaux. Si les objectifs fixés ne sont pas atteints, il en résultera des sanctions. Par conséquent, les stratégies locales devront se couler dans un moule imposé par l'État.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je comprends mal que l'on veuille imposer des objectifs à des organismes qui exercent leurs compétences depuis des décennies, et dont le financement ne provient pas, de façon majoritaire, de l'État.

En outre, pourquoi faire prévaloir la volonté de ce dernier, alors qu'elle est étrangère aux stratégies suivies par les acteurs du logement social ? Cela réduira nécessairement l'engagement des partenaires au niveau local.

En dernier lieu, il serait tout de même singulier que l'État conduise la politique du logement bien qu'il ne la finance pas, et qu'il n'en soit pas responsable.

M. le Rapporteur. Avis défavorable à ces deux amendements de suppression. Les collectivités seront associées à l'élaboration des conventions, et l'Union sociale pour l'habitat a apporté son soutien à cette mesure lors de l'audition organisée le 25 novembre dernier.

La commission *rejette* les deux amendements.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis elle *rejette*, sur avis défavorable du rapporteur, un amendement de M. Serge Letchimy, défendu par Mme Frédérique Massat, tendant à préciser que les conventions d'utilité sociale prennent en compte la gestion urbaine de proximité.

La commission *adopte* successivement deux amendements rédactionnels du rapporteur.

Elle examine ensuite un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à donner un caractère facultatif aux conventions d'utilité sociale.

M. Pierre Gosnat. Il s'agit d'une demande des acteurs du logement eux-mêmes.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* l'amendement.

Elle examine ensuite deux amendements pouvant être soumis à discussion commune, respectivement déposés par M. Olivier Carré et par le rapporteur, tendant à préciser que les établissements publics de coopération intercommunale « ou » les départements sont associés à l'élaboration des conventions d'utilité sociale.

M. Olivier Carré. Dans sa rédaction actuelle, le texte est ambigu : il associe en effet les établissements publics de coopération intercommunale et les départements. Or, ces derniers n'ont pas la compétence « habitat » sur les territoires des EPCI dotés de leur propre plan local de l'habitat.

M. le Rapporteur. Dans le même esprit, mon amendement précise plus simplement que les EPCI ou les départements seront associés lorsqu'ils seront délégataires des aides à la pierre. C'est un « ou » inclusif, et non exclusif.

M. Olivier Carré *retire* son amendement pour cosigner celui du rapporteur, que la commission *adopte*.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis, la commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet tendant à éviter qu'un organisme HLM soit sanctionné lorsque l'absence d'élaboration d'une convention d'utilité sociale ne lui est pas imputable.

M. le Rapporteur. Cela va de soi. Avis défavorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous ne pouvons pourtant pas préjuger de la façon dont le préfet appréciera la situation.

La commission *rejette* l'amendement.

Puis elle rejette successivement, après avis défavorable du rapporteur, deux amendements de M. Serge Letchimy, défendus par Mme Frédérique Massat, tendant à ce que la majoration de la cotisation prévue à l'alinéa 10 soit affectée au soutien, à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements très sociaux.

La commission examine un amendement du rapporteur tendant à permettre aux organismes de déroger à l'application du sixième alinéa de l'article.

M. le Rapporteur. Il s'agit de rectifier une erreur matérielle : cette disposition avait été supprimée par erreur lors de la réécriture du paragraphe par le Sénat.

La commission *adopte* l'amendement.

Elle *rejette* ensuite un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à supprimer les alinéas 20 et 21.

Puis, elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec tendant à encadrer l'expérimentation de modulation des loyers en fonction du revenu prévue à l'article 21.

M. Daniel Goldberg. Il s'agit notamment d'éviter toute diminution du reste à vivre des ménages.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. Cet amendement aborde un véritable problème, mais ce que vous proposez est d'une grande rigidité, alors qu'il faut au contraire faciliter la prise en compte de la diversité des situations. Je m'étonne en particulier que vous souhaitiez limiter l'application de cette disposition aux seules zones tendues.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis, elle examine un amendement de M. Olivier Carré tendant à proroger le dégrèvement de taxe foncière dans les zones urbaines sensibles (ZUS) au-delà de 2010 dans l'hypothèse où la convention pluriannuelle a été signée en 2009.

M. Olivier Carré. Il s'agit d'éviter que le dégrèvement soit limité à une seule année.

M. le Président Patrick Ollier. Je crains que votre amendement ne se heurte à l'article 40.

M. Olivier Carré. Je le représenterai donc dans le cadre de la réunion prévue par l'article 88 du règlement.

La commission *adopte* un amendement du rapporteur supprimant une précision inutile.

La commission examine ensuite un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à ce que tout programme de construction de logement social établi par les organismes HLM comporte au moins 50 % de logements « PLUS » et « PLAI ».

M. le Rapporteur. Une fois encore, le système proposé serait trop rigide et trop uniforme. Avis défavorable.

La commission *rejette* l'amendement.

Puis elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec, présenté par M. Alain Cacheux, prévoyant que l'Union sociale pour l'habitat dépose tous les trois ans un rapport auprès du Parlement, où il pourra faire l'objet d'un débat public.

M. Jean-Yves le Bouillonec. Un certain nombre de dispositions ont récemment consacré le désengagement du Parlement dans l'appréciation des politiques du logement, qu'il s'agisse du renouvellement urbain ou de l'ANAH. Nous proposons, par cette procédure, que le Parlement puisse porter un regard stratégique sur le logement social et que cela donne lieu à un débat public.

M. le Rapporteur. L'Union deviendrait alors juge et partie. Il serait plus déontologique de proposer que le Parlement se prononce sur un rapport du Gouvernement, établi sur la base d'un rapport de l'USH. Avis défavorable.

La commission *rejette* l'amendement.

Elle *adopte* l'article premier *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article premier : *Agrément des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées*

La commission examine un article additionnel présenté par le rapporteur visant à redéfinir le régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées ainsi que le mode de mandatement de ces organismes.

M. le Rapporteur. Il s'agit de mettre en conformité le droit français avec la directive européenne « services », et de professionnaliser les organismes au niveau national. En lieu et place de la trentaine d'agréments existants à ce jour, trois grandes activités seraient répertoriées : la maîtrise d'ouvrage ; l'ingénierie sociale financière et technique ; et l'intermédiation locative. Enfin, cela permettrait d'apporter des garanties plus sérieuses aux associations d'intermédiation agréées par l'État, via la Caisse de garantie du logement locatif social.

M. Jean-Yves le Bouillonnet. Cet amendement comporte plusieurs pages : nous ne pourrions nous prononcer qu'après en avoir pris connaissance. Quel est l'avis des associations ?

M. le Rapporteur. Les unions d'économie sociale sont favorables.

La commission *adopte* l'amendement.

Monsieur le Président déclare **irrecevable** au titre de l'article 40 de la Constitution un amendement de M. Gosnat, au motif qu'il implique un accroissement de charges.

Article 2 (articles L. 423-14 [nouveau], L. 452-1, L. 452-3 et L. 481-1-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Mutualisation des ressources financières des organismes de logement social*

La commission examine deux amendements de suppression déposés par M. Pierre Gosnat et par M. Jean-Yves le Bouillonnet.

Mme Annick Lepetit. L'expression « mutualisation » dissimule mal la volonté de s'attaquer à la cagnotte supposée des HLM. Ce dispositif met en place un prélèvement sur le réseau de financement de ces organismes au risque de pénaliser leurs futurs investissements.

Sur avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* ces amendements.

La commission *adopte* ensuite deux amendements rédactionnels du rapporteur.

Puis elle examine un amendement du rapporteur proposant de ne retenir que l'exercice 2009 pour le calcul du prélèvement, si cela s'avère plus favorable à l'organisme.

M. le Rapporteur. Il s'agit d'une alternative au mode de calcul retenu par le Sénat, afin que le caractère rétroactif de la mesure ne pénalise pas les organismes : le prélèvement est calculé soit sur le seul exercice 2009, soit sur la moyenne 2009-2008.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il faut laisser aux bailleurs sociaux le temps de s'adapter à la nouvelle donne. L'enjeu n'est pas de les pénaliser mais de construire un partenariat. Nous proposerons des amendements qui permettent aux bailleurs sociaux de se mettre en situation, sans quoi cette disposition donnera l'impression que vous êtes en train de préparer la loi de finances pour 2010.

M. le Rapporteur. Les bailleurs sociaux disposeront de l'année 2009 pour s'adapter. Nous proposons un compromis entre le Gouvernement, qui souhaitait une application immédiate et le Sénat, qui voulait agir beaucoup plus tard.

La commission *adopte* l'amendement.

Puis elle examine un amendement de M. Olivier Carré, donnant l'obligation de définir précisément et réglementairement la notion de potentiel financier, lequel servira d'assiette au calcul du prélèvement.

Le rapporteur ayant émis un avis favorable, la commission *adopte* l'amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Serge Letchimy, défendu par Mme Frédérique Massat, ayant pour objet de favoriser le logement très social en insérant le mot « très » après le mot « locatifs » à l'alinéa 9.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* l'amendement.

Puis elle examine un amendement de M. Jean-Pierre Decool, visant à assurer la pérennité des activités des unions d'économie sociale en organisant la prévention des difficultés de ces organismes et la structuration d'un réseau.

M. Etienne Pinte. Il s'agit d'étendre la garantie aux associations et organismes agréés qui pratiquent la gestion locative en faveur des personnes défavorisées et, éventuellement, l'accompagnement social. Cette activité, reconnue sous le vocable « maîtrise d'ouvrage d'insertion », est assurée par des unions d'économie sociale dédiées. Dans l'attente de l'accès, d'ici trois ans, des UES à la CGLLS, l'amendement autorise cette dernière à soutenir les groupements d'organismes non HLM et SEM.

M. le Rapporteur. L'article additionnel que j'ai présenté tout à l'heure prévoit une procédure d'agrément, débouchant sur une autorisation de garantie CGLLS. Je vous propose de retirer cet amendement et de cosigner le mien.

M. le Président Patrick Ollier. Je propose que Mmes Labrette-Ménager, Vautrin, MM. Carré, Paternotte et moi-même soyons cosignataires de l'amendement du rapporteur.

L'amendement de M. Decool est *retiré*

Enfin, la commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur.

L'article 2 *ainsi modifié* est *adopté*.

Après l'article 2

La commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec, visant à proroger de cinq ans une disposition du plan de cohésion sociale consistant à allonger la durée d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties.

M. Pascal Deguilhem. Cette disposition permet de conforter l'équilibre financier des opérations de construction engagées par les bailleurs.

M. le Rapporteur. Essayons de rester calés sur le plan de cohésion sociale et de nous en tenir au 31 décembre 2009.

M. Etienne Pinte. En entrant progressivement dans le droit commun, les bailleurs sociaux rencontrent de nombreuses difficultés. Cette exonération leur permet de conserver une trésorerie pour financer les opérations autrefois subventionnées par l'État. Dans mon rapport, j'ai proposé également cette disposition. Je l'ai fait à la demande des bailleurs sociaux, que j'ai trouvée justifiée.

M. le Rapporteur. Nous sommes pour l'instant en 2008. Compte tenu du peu de lisibilité du paysage économique et social, je vous propose d'attendre la fin du plan de cohésion sociale. Avis défavorable.

Mme Catherine Vautrin. Je suis heureuse qu'il soit fait référence au plan de cohésion sociale ! Prévoyons une clause de discussion en milieu d'année prochaine mais il me semble pour le moment prématuré de s'engager.

La commission *rejette* l'amendement.

M. Le Président déclare **irrecevable** au titre de l'article 40 un amendement de M. Le Bouillonec, fixant à 20 000 euros le plafond du livret A.

Article 3 (articles L. 313-1, L. 313-2 [nouveau], L. 313-3 [nouveau], L. 313-7 à L. 313-16-4, L. 313-19, L. 313-20, L. 313-22, L. 313-23, L. 313-26, L. 313-31, L. 313-32-1, L. 313-33 et L. 313-34 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation): *Réforme de la gouvernance du 1 % logement*

La commission examine deux amendements de suppression, présentés par MM. Gosnat et Le Bouillonec.

M. Pierre Gosnat. Cet article met en œuvre un véritable détournement du 1 % logement au profit de la construction de logements sociaux, de la rénovation urbaine, de l'ANAH. Que reste-t-il qui soit du ressort de l'État ?

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Cet article participe du désengagement de l'État. Des présidents de grandes fédérations sont allés jusqu'à parler de « *hold up* » et Jérôme Bédier, président du 1 % logement, n'a pas été avare de critiques. Certaines décisions sont inquiétantes, voire catastrophiques, comme l'arrêt du prêt « Pass travaux » à compter du 1^{er} octobre 2008. Si le 1 % logement est ainsi sollicité pendant trois ans, il ne pourra plus être engagé dans l'ensemble des dispositifs ni même répondre à ses obligations concernant le financement de l'ANRU.

Par ailleurs, aucun gouvernement ne sera capable de réinjecter 1,5 milliard d'euros dans le budget. Que se passera-t-il dans quatre ans ? Nous sommes en train d'inscrire dans un processus budgétaire l'impossibilité pour l'État d'assumer des éléments fondamentaux de son action en 2013. Nous nous battons jusqu'au bout pour préserver ces sources de financement, dont nous aurons ultérieurement besoin.

M. le Rapporteur. L'expression « *hold up* » a été employée, je préfère parler de prise de sang, puisqu'il s'agit de revisiter la gouvernance et d'examiner la bonne santé de certaines activités du 1 % logement. Les ressources sont fléchées différemment, affectées pour certaines à de nouveaux emplois. Il me semble légitime de prendre des mesures particulières et transitoires dans le contexte économique que nous connaissons. Il y aura lieu de faire le point après la bosse que connaîtra le 1 % logement en 2011, mais nous n'en sommes pas là ! Avis défavorable.

La commission *rejette* les amendements.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* deux amendements de M. Pierre Gosnat ramenant de 20 à 10 salariés le seuil de taille des entreprises concernées par le 1 % logement. La commission rejette un amendement de M. Pierre Gosnat portant à 0,95 % la contribution du 1 % du logement aux politiques d'aide à la pierre.

La commission est saisie d'un amendement de M. le rapporteur visant à modifier, en la précisant, la composition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

M. le Rapporteur. Cet amendement précise que sont inclus les emprunts éventuels de l'UESL et que sont déduits des ressources mentionnées les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêt.

La commission *adopte* cet amendement.

La commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Pierre Decool visant à mettre en place un nouveau dispositif de prêt aidé aux organismes agréés.

M. Étienne Pinte. Les organismes agréés proposent environ 1 500 logements très sociaux par an mais pour assurer leurs obligations locatives, ils peuvent avoir besoin d'aides afin de refinancer des opérations particulièrement difficiles. Or, la réforme du 1 % logement risquant de remettre en cause la pérennité de l'assistance financière apportée par l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) aux unions d'économie sociale à gestion désintéressée, cet amendement vise à sanctuariser cette aide.

M. le Rapporteur. Avis défavorable car cet amendement est satisfait de manière il est vrai générale par l'alinéa 17 de l'article 3 et les précisions à apporter relèvent quant à elles du champ réglementaire.

M. Étienne Pinte. En quoi est-il satisfait ?

M. le Rapporteur. Les ressources sont consacrées « à des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ».

M. Jean-Yves Le Bouillonec. L'amendement de M. Decool concerne des organismes spécialisés.

M. le Rapporteur. Les précisions qui s'imposent relèvent du champ réglementaire.

M. Étienne Pinte. Je maintiens tout de même l'amendement.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Jean-Pierre Decool tendant à consolider financièrement les associations agréées.

M. Étienne Pinte. Le développement de la location et de la sous-location implique de mettre en place un dispositif de garantie des structures assurant l'intermédiation. Cet amendement propose donc une extension de la garantie universelle du risque locatif (GURL).

M. le Rapporteur. Je vous propose de vous associer à l'amendement permettant d'obtenir cette garantie de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) après agrément.

L'amendement est *retiré*.

La commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec visant à assurer pour les bailleurs qui ne souhaitent pas recourir au système assurantiel de la GRL le versement du Locapass rénové dans les emplois ordinaires que peut financer la PEEC.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Cet amendement vise à insérer après l'alinéa 21 l'alinéa suivant : « g) Au versement de garanties de loyer et charges apportées aux bailleurs visés à l'article L 411-2, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés. »

M. le Rapporteur. Avis défavorable car cela relève du règlement.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. De plus en plus de dispositions législatives sont transférées au domaine réglementaire, alors que nul parmi nous ne peut bien entendu s'engager sur la rédaction d'un décret.

M. le Président Patrick Ollier. La commission des affaires économiques a déjà démontré, alors que le Règlement de l'Assemblée nationale ne le précisait pas formellement jusqu'à l'adoption de la réforme constitutionnelle, qu'elle savait contrôler l'exécution des lois. En l'occurrence, je proposerai la création d'une mission de contrôle avant la fin du mois de juin.

Mme Catherine Vautrin. Il est en effet indispensable de pouvoir suivre l'application de ce texte.

M. le Rapporteur. Je précise également qu'en la matière, on passe déjà de la convention au décret.

M. Étienne Pinte. Les rapporteurs devraient bénéficier d'un droit de suite quant au devenir des lois que nous votons. Je note à ce propos que des ministres ont parfois eu la bonne idée de faire part de leurs projets de décrets pendant la discussion des textes.

M. le Président Patrick Ollier. Devenez membre de notre commission, Monsieur Pinte ! En ce qui nous concerne, voilà deux ans que nous contrôlons l'exécution de la loi ! Et en cas de problème, nous convoquons le ministre afin qu'il puisse s'expliquer.

M. Étienne Pinte. Je vous félicite.

La commission *rejette* cet amendement.

Puis elle *adopte* un amendement de M. le rapporteur visant à apporter une précision.

Elle est saisie d'un amendement de M. Gosnat et de deux amendements de M. le rapporteur pouvant être soumis à une discussion commune et tendant à associer les partenaires sociaux à l'emploi des fonds issus de la collecte du 1 %.

M. le Rapporteur. Défavorable à l'amendement de M. Gosnat. Les deux amendements que je propose tendent à préciser que la nature des emplois du 1 % logement et leurs règles d'utilisation sont prises après concertation avec les partenaires sociaux.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous sommes très en deçà des souhaits des gestionnaires du 1 % logement auxquels répondait l'amendement de M. Gosnat en indiquant que l'emploi de ces fonds devait se faire sur proposition des partenaires sociaux. Si l'on voulait désengager les entreprises du financement du 1 % logement, on ne s'y prendrait pas autrement.

M. le Rapporteur. Outre que nous sommes aux frontières de ce qui relève du contrat, de la loi et du décret, les partenaires sociaux peuvent exprimer un point de vue sans que le Parlement ou le Gouvernement soient liés à son mot à mot.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le Parlement n'aura pas voix au chapitre.

La commission *rejette* l'amendement de M. Gosnat et *adopte* les deux amendements de M. le rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement rédactionnel de M. le rapporteur.

M. le Rapporteur. Cet amendement tire les conséquences de la modification opérée dans le PLF pour 2009 prévoyant la création d'un « jaune budgétaire » relatif à l'information annuelle du Parlement par le Gouvernement sur l'emploi des fonds du 1 % logement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je rappelle que le Parlement a annulé une vingtaine de prescriptions législatives prévoyant la remise de rapports. Cette solution n'est pas satisfaisante.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. le rapporteur visant à inscrire dans la loi le principe d'une consultation triennale avec les partenaires sociaux sur l'emploi des fonds du 1 % logement.

M. le Rapporteur. J'espère que cette consultation triennale, sans pour autant lier le Gouvernement, donnera lieu à un débat.

M. Olivier Carré. N'est-il pas dommageable de ne prévoir une telle consultation qu'à compter du 1^{er} janvier 2012 ?

M. le Rapporteur. La première consultation ayant eu lieu, cette date me semble tout à fait adéquate.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle est ensuite saisie de quatre amendements pouvant être soumis à une discussion commune concernant l'ANPEEC. Le premier, de M. Pierre Gosnat, s'oppose à la mise sous tutelle de l'Agence ; le deuxième et le troisième, de M. le rapporteur, visent à recentrer son action sur le contrôle des fonds du 1 % logement ; le quatrième, de M. Pierre Gosnat, tend à ce que les agents du ministère exerçant le contrôle sur l'ANPEEC ne soient pas astreints au secret professionnel.

M. Pierre Gosnat. Parce que la mainmise sur le 1 % logement est une réalité, il convient de supprimer les alinéas 24 à 43 de cet article. Par ailleurs, pourquoi insister sur la question du secret professionnel alors que le Gouvernement souhaite promouvoir la nécessaire transparence ?

M. le Rapporteur. Avis défavorable. Il convient, par ailleurs, de recentrer les missions de l'ANPEEC sur le contrôle des fonds du 1 % logement, ce qui suppose bien évidemment une capacité d'auto-évaluation de l'Union d'économie sociale pour le logement dans des conditions de transparence, le Gouvernement devant également remplir sa mission de contrôle.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je suis étonné que l'on s'interroge sur la mission d'accompagnement, d'évaluation et d'étude de l'ANPEEC.

La commission *rejette* successivement les deux amendements de M. Gosnat, puis elle *adopte* les deux amendements du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Letchimy visant à supprimer l'alinéa 50.

Mme Frédérique Massat. Les dispositions présentées à l'alinéa 50 aboutiraient à l'éviction des partenaires sociaux du conseil d'administration de l'Agence au profit de l'État qui deviendrait seul décisionnaire.

M. le Rapporteur. Avis défavorable, la nouvelle gouvernance reposant sur la recomposition du conseil d'administration.

M. Frédérique Massat. L'État sera donc seul : cinq représentants de l'État et trois personnalités désignées par lui.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Pierre Gosnat visant à modifier le conseil d'administration de l'ANPEEC.

M. Pierre Gosnat. Il convient, d'une part, que des parlementaires entrent au conseil d'administration de l'ANPEEC et, d'autre part, que les partenaires sociaux y soient maintenus.

M. le Rapporteur. Je rappelle que l'ANPEEC est une agence de contrôle et que l'on voit mal comment les contrôlés pourraient être aussi les contrôleurs. Avis défavorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Personne ne trouve à redire que la CGLLS soit largement constituée de représentants du corps social et des bailleurs sociaux.

M. Olivier Carré. Ce parallèle ne se justifie guère : c'est parce que les partenaires sociaux financent la CGLLS qu'ils ont souhaité faire partie de sa gouvernance alors que les missions de l'ANPEEC évoluent et qu'elles relèvent, aujourd'hui, du contrôle.

M. Pierre Gosnat. Outre que la modification des règles du jeu est particulièrement malvenue dans le contexte que nous connaissons, nous avons besoin de transparence et de sens des responsabilités. Or, ce n'est pas ce que vous apportez.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle *adopte* ensuite trois amendements rédactionnels de M. Le rapporteur.

Puis M. le rapporteur *retire* un amendement relatif au cautionnement des propriétaires louant leur logement dans le cadre de l'intermédiation locative.

M. Pierre Gosnat *retire* un amendement précisant qu'il est souhaitable de recentrer la GURL sur la compensation des impayés qu'ont à connaître les bailleurs sociaux.

La commission est saisie d'un amendement de M. Decool relatif à l'intermédiation.

M. Étienne Pinte. Il est essentiel, pour développer la location sous-location, qu'un dispositif de garantie des structures assurant l'intermédiation soit créé.

M. le Rapporteur. Il importe de trouver une articulation entre le propriétaire et les associations qui bénéficient du Locapass. Sans doute une expertise est-elle à mener avant le débat en séance publique.

M. Étienne Pinte. À revoir dans le cadre de la réunion de commission prévue par l'article 88 du règlement.

L'amendement est *retiré*.

M. Olivier Carré *retire* un amendement supprimant le dispositif d'affectation des ressources des collecteurs s'agissant des fonds d'intervention spécifiques du 1 % logement.

La commission *adopte* successivement trois amendements rédactionnels de M. le rapporteur.

Puis elle *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat prévoyant la participation de parlementaires au contrôle de l'UESL.

Puis elle est saisie d'un amendement de M. le rapporteur reprenant le résultat des discussions entre l'État et les partenaires sociaux du 10 octobre 2008.

M. le Rapporteur. Cet amendement réserve jusqu'au 31 décembre 2011, date limite de validité de ce résultat des discussions, un quart des droits à réservation dont disposent les organismes collecteurs du 1 % logement aux salariés et demandeurs d'emploi reconnus comme prioritaires par les commissions de médiation au titre du droit au logement opposable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Est-ce comme cela que l'on donnera force de loi à un simple état des lieux ? *Quid* du maintien des conventions ? Vous voulez en fait maintenir ce que le Gouvernement a imposé aux partenaires sociaux !

La commission *adopte* cet amendement.

La commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Olivier Carré tendant à appliquer aux logements proposés par l'Association Foncière Logement les critères de « logements locatifs à destination de ménages modestes ».

M. Olivier Carré. Le logement locatif social répond à des critères précis qui n'entrent pas dans le régime dérogatoire de la Foncière. Il convient d'y remédier.

M. le Rapporteur. L'idée est bonne, mais introduirait une complexité supplémentaire à laquelle je ne suis pas favorable. Je souhaite donc que l'amendement soit retiré.

M. Olivier Carré. J'accepte de le retirer, mais j'attire votre attention sur le fait que la notion de logements locatifs sociaux n'avait pas encore été associée à la Foncière. Elle sera désormais soumise à un *corpus* réglementaire qui ne risque pas de simplifier le système.

M. le Rapporteur. Cet amendement mériterait peut-être une autre rédaction.

L'amendement est *retiré*.

La commission *adopte* un amendement du rapporteur, qui réserve jusqu'au 31 décembre 2009 un quart des droits à réservation dont dispose la Foncière aux salariés et demandeurs d'emplois reconnus comme prioritaires par les commissions de médiation au titre du droit au logement opposable.

La commission *adopte* également un amendement du rapporteur tendant à préciser que les affectations de logements à des salariés ou à des demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires par la commission de médiation sont également transmises à l'Association Foncière ou sont prises en compte sur le contingent du 1 % logement.

Elle est ensuite saisie d'un amendement du rapporteur tendant à différer l'entrée en vigueur des dispositions de l'article 3.

M. le Rapporteur. Dans la mesure où les dispositions relatives au 1 % logement sont substantiellement modifiées par l'article 3, il ne semble pas possible de prévoir une entrée en vigueur immédiate des nouveaux textes : nous proposons donc de la reporter au 31 décembre 2009.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle *adopte* également l'article 3 *ainsi modifié*.

Après l'article 3

La commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca portant article additionnel après l'article 3 et prévoyant que le propriétaire, après le départ volontaire ou non du locataire, peut dresser un bilan des dégradations importantes constatées afin de bénéficier d'aides à la remise en état de son bien, sous la condition qu'il s'engage à le remettre sur le marché locatif avec un loyer modéré.

M. le Président Patrick Ollier. Cet amendement est irrecevable.

M. Louis Cosyns. Vous avez déclaré cet amendement irrecevable au titre de l'article 40, mais les aides de l'ANAH ne relèvent pas du budget de l'État !

M. le Président Patrick Ollier. En matière de recevabilité, les décisions du président ne sauraient être discutées ! Cela dit, l'amendement fait état d'aides apportées par l'État. L'invocation de l'article 40 de la Constitution n'est donc pas discutable en l'espèce. Je vous propose de déposer un amendement similaire dans le cadre de l'article 88 du Règlement.

Article 3 bis (nouveau) (article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Statut de l'Agence nationale de l'habitat*

La commission est saisie d'un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à supprimer l'alinéa 3 de l'article 3 *bis*.

M. Pierre Gosnat. L'ANAH n'a pas pour mission de participer à la lutte contre l'habitat indigne.

M. le Rapporteur. Je suis défavorable à cet amendement, car l'ANAH juge favorablement ses nouvelles missions.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Au-delà de la question des compétences accordées à l'ANAH, il s'agit de supprimer des aides de l'État. Ces opérations seront désormais financées par le 1 % logement et, de ce fait, échapperont totalement à notre contrôle. Enfin, rien ne dit que l'ANAH sera en mesure de répondre aux enjeux sur tous les territoires. La mesure proposée aura donc de graves conséquences.

M. le Rapporteur. L'ANAH s'est émue de certains aspects de ce texte, mais ce point, sur lequel nous avons longuement consulté les partenaires sociaux, n'a pas fait l'objet du moindre désaccord. Pour le reste, la liaison entre l'ANAH et l'État ne me semble pas scandaleuse – elle est même souhaitable –, et il ne s'agit nullement d'un organisme privé.

La commission *rejette* l'amendement.

Elle est saisie de trois amendements de M. Jean-Pierre Decool tendant à compléter les nouvelles missions de l'ANAH.

M. Étienne Pinte. Le premier amendement prévoit la participation de l'ANAH à la lutte contre l'habitat indigne ; le deuxième, sa contribution à des opérations de résorption

d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles et d'îlots d'habitat privé dégradé ; le troisième précise que l'ANAH devra financer les actions menées par le représentant de l'État dans le département au titre des procédures de police de l'insalubrité et du saturnisme ou du relogement ou de l'hébergement des occupants.

M. le Rapporteur. Je suis totalement favorable à ces amendements, bien que leur recevabilité suscite quelques interrogations.

La commission *adopte* ces trois amendements.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Pierre Decool tendant à doter l'ANAH d'un statut d'établissement public industriel et commercial.

M. Étienne Pinte. Dans la mesure où l'ANAH sera, à compter du 1^{er} janvier 2009, financée très majoritairement par des fonds en provenance du 1 % logement, il apparaît opportun de la doter d'un statut d'EPIC.

Bien entendu, cette transformation ne fait pas obstacle au maintien d'un régime de comptabilité publique, dont les procédures de versement et de recouvrement correspondent bien à l'activité de l'Agence.

M. le Rapporteur. D'après l'expertise qui a été menée sur les conséquences juridiques d'une telle transformation, celle-ci serait source de graves contentieux, y compris par rapport au personnel. En effet, le juge aurait toujours la faculté de requalifier le contrat en contrat de droit public dans le cas où l'agent concerné aura une activité administrative, indépendamment de la qualification légale de l'établissement. L'insécurité juridique qui en découlerait me conduit à émettre un avis défavorable.

M. Étienne Pinte. Je précise que cette proposition a été faite à la demande de l'ANAH !

La commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à préciser les catégories juridiques d'élus locaux représentés au conseil d'administration de l'ANAH – élus nationaux, élus des départements, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes.

M. le Rapporteur. La dimension intercommunale des élus doit être prise en compte.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement du rapporteur portant sur la nomination du président du conseil d'administration de l'ANAH.

M. le Rapporteur. La nomination du président du conseil d'administration de l'ANAH doit faire l'objet d'un arrêté ministériel, et non d'un décret.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle examine un amendement du rapporteur tendant à préciser les nouvelles ressources de l'ANAH.

Mme Chantal Bourragué. Cet amendement mentionne notamment, parmi les nouvelles ressources de l'ANAH, les contributions du 1 % logement.

M. le Rapporteur. Avis favorable. L'amendement prévoit d'intégrer les ressources provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction et de compléter les ressources de l'Agence grâce à une contribution des fournisseurs d'énergie à mobiliser dans le cadre des OPAH, par analogie avec l'expérience des bailleurs comme la SNI. Il prévoit également la perception de recettes accessoires.

La commission *adopte* cet amendement.

Le rapporteur *retire* un amendement visant à mentionner les recettes accessoires parmi les nouvelles ressources de l'ANAH.

La commission est saisie d'un amendement du rapporteur tendant à préciser le rôle du préfet de région dans l'administration de l'ANAH.

Mme Chantal Bourragué. Le délégué de l'Agence, dans la région ou en Corse, est le représentant de l'État dans la région ; dans le département, c'est le représentant de l'État dans le département.

M. le Rapporteur. Avis favorable.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à définir les règles de majorité s'appliquant à la gestion des crédits.

M. le Rapporteur. Le décret en Conseil d'État dont l'objet est de déterminer les modalités de gestion et de fonctionnement de l'ANAH devra définir les règles de majorité nécessaires à la gestion des crédits relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle *adopte* également l'article 3 *bis* *modifié*.

Article additionnel après l'article 3 bis : *Transfert à l'ANAH des marchés de l'État en cours en matière de lutte contre l'habitat insalubre*

La commission est saisie d'un amendement du rapporteur tendant à substituer l'ANAH à l'État pour les marchés et contrats en matière de lutte contre l'habitat insalubre.

Mme Chantal Bourragué. Cet amendement a pour objet de préciser que l'ANAH participe au financement des actions menées par les préfets en matière d'hébergement des occupants de constructions insalubres.

M. le Rapporteur. Avis favorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le transfert de la compétence de l'État à l'Agence entraîne le transfert des marchés et des actes contractuels en cours.

Mme Chantal Bourragué. En effet, puisque l'ANAH se substituera à l'État au sein des marchés concernés.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement précise que ceux-ci seront exécutés dans les conditions antérieures au transfert jusqu'à leur échéance. En réalité, ce dispositif répare les improvisations de la loi...

Mme Chantal Bourragué. Il convient de préciser les missions de l'ANAH !

La commission *adopte* cet amendement.

Article additionnel après l'article 3 bis : *Prorogation de la déduction « Borloo dans l'ancien » en cas de renouvellement du bail*

La commission examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à prolonger la durée de l'avantage fiscal « Borloo dans l'ancien ».

M. le Rapporteur. Le bénéfice de l'avantage fiscal est calé sur la durée de la convention qui, le plus souvent, ne coïncide pas avec la durée du bail. Dans ce cas, le bailleur ne bénéficie plus de l'avantage fiscal, alors même que le loyer ne peut être augmenté qu'à l'issue du bail en cours. Cet amendement vise donc à reporter l'avantage fiscal après la date d'échéance de la convention ANAH, et au plus tard jusqu'à la date prévue pour le renouvellement du bail.

La commission *adopte* l'amendement.

Article additionnel après l'article 3 bis : *Contrôle a priori du conventionnement sans travaux*

La commission est saisie d'un amendement du rapporteur tendant à faciliter les procédures entre l'administration fiscale et l'ANAH.

M. le Rapporteur. Cet amendement prévoit que l'ANAH communique à l'administration fiscale les renseignements *a posteriori* sur les dossiers de conventionnement sans travaux.

M. Olivier Carré. Cela me semble relever du domaine réglementaire !

M. le Rapporteur. Je ne le pense pas.

La commission *adopte* cet amendement.

Article additionnel après l'article 3 bis : *Transmission par l'administration fiscale à l'ANAH des informations relatives à la vacance des logements*

La commission examine un amendement du rapporteur visant à faciliter la transmission d'informations par les services fiscaux à l'ANAH.

M. le Rapporteur. Cet amendement vise à prévoir la transmission gratuite à l'ANAH, par les services fiscaux, de l'information relative à la vacance de logements.

La commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 3 bis

Elle est saisie de deux amendements de M. Jean-Pierre Decool tendant respectivement à porter au 1^{er} janvier 2010 l'entrée en vigueur des dispositions du second alinéa du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, et à préciser que les personnels de l'ANAH seront régis par les conditions générales de travail approuvées par décret avant le 1^{er} janvier 2010.

Ces deux amendements sont *retirés*.

La commission examine un amendement de M. Jean-Pierre Decool visant à préciser les nouvelles missions de l'ANAH.

M. Étienne Pinte. L'article 3 bis du projet de loi complète les missions de l'Agence en précisant qu'elle participe à la lutte contre l'habitat indigne. Cet amendement tend à préciser cette extension et à lister plus explicitement ces nouvelles missions.

M. le Rapporteur. Avis favorable.

M. le Président Patrick Ollier. Je vous propose d'adopter cet amendement, qu'il faudra replacer à l'article 3 bis.

La commission *adopte* l'amendement.

Article 4 (articles L. 433-2, L. 433-3 et L. 433-4 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Régime des opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement par les organismes HLM*

La commission est saisie d'un amendement de M. Pierre Gosnat visant à supprimer l'article 4.

M. Pierre Gosnat. Nous contestons la possibilité pour les organismes HLM d'acquérir des logements inclus dans un programme de construction, considérant que ce n'est pas leur rôle.

M. le Rapporteur. Je suis très défavorable à cet amendement car, dans le contexte actuel, on ne peut que souhaiter, pour ceux qui cherchent un logement, que l'objectif soit atteint le plus rapidement possible !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Si la Société nationale immobilière semble avoir réglé ses problèmes, il n'en reste pas moins que 20 000 logements sociaux souffrent du décalage entre la volonté des opérateurs de vendre au plus haut niveau et la situation des bailleurs, notamment des collectivités. Il faut avant tout éviter les risques qu'encouraient les bailleurs faisant appel à la vente en l'état futur d'achèvement.

M. le Président Patrick Ollier. Nous créons des instruments, mais il ne nous appartient pas de préciser dans la loi qui va les utiliser !

La commission *rejette* l'amendement.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur tendant à corriger une erreur de référence à l'alinéa 2 de l'article 4.

La commission est saisie d'un amendement de M. Olivier Carré tendant à supprimer la nécessité du dépôt préalable d'un permis de construire pour une VEFA.

M. Olivier Carré. Afin de ne pas rendre trop restrictifs les programmes négociés par les bailleurs sociaux, le dépôt préalable d'un permis de construire ne semble pas nécessaire pour la conclusion d'un accord dès lors que le programme est connu.

M. le Rapporteur. En l'occurrence, c'est parce qu'il y a un permis de construire que nous ne sommes pas dans le cadre d'un marché public et que l'on n'est pas soumis aux règles de mise en concurrence.

M. Olivier Carré. Je retire donc l'amendement.

L'amendement est *retiré*.

La commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à prévoir une condition de surface pour autoriser les acquisitions en VEFA.

Elle *adopte* ensuite l'article 4 *modifié*.

Article additionnel après l'article 4 : *Exonération totale d'impôt sur les sociétés en cas de cession d'immeubles à un organisme HLM*

La commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet portant article additionnel après l'article 4 et tendant à exonérer d'impôt sur les sociétés les entreprises qui souhaitent céder leur immeuble à un organisme HLM.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit d'étendre aux entreprises l'allègement fiscal dont bénéficient les particuliers en cas de vente à des organismes de logements sociaux.

M. le Rapporteur. Je suis très favorable à cet amendement.

La commission *adopte* l'amendement.

Article additionnel après l'article 4 : *Exonération d'impôt sur le revenu sur les cessions d'immeubles aux organismes HLM*

La commission est ensuite saisie d'un autre amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à corriger les restrictions portant sur les cessions immobilières aux bailleurs sociaux.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement a le même objet que le précédent.

M. le Rapporteur. J'y suis par conséquent tout aussi favorable.

La commission *adopte* cet amendement.

Article 4 bis (nouveau) (article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Simplification du dispositif de clause anti-spéculative en cas de vente HLM bénéficiant d'une décote*

La commission est saisie d'un amendement tendant à alléger les contraintes et la réglementation qui pèsent sur la vente de logements sociaux.

M. Olivier Carré. L'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation impose de relouer un logement acquis à un bailleur social aux mêmes conditions que celles que ce dernier pratiquait. Dans de très nombreux cas, cela nuit aux objectifs de mixité sociale. Je rappelle que diverses impositions frappent déjà les acquéreurs d'un logement social dont ils sont locataires. Si ceux-ci souhaitent quitter leur logement, ils doivent pouvoir le relouer dans les meilleures conditions.

M. le Président Patrick Ollier. Vous voulez porter atteinte à une disposition que j'avais moi-même fait voter pour empêcher la spéculation ?

M. Olivier Carré. Si nous voulons redonner de la valeur au foncier dans des secteurs où il est très dévalorisé, il convient de rejeter tout ce qui nuit à la revalorisation foncière. Je ne suis pas certain que les outils anti-spéculatifs aillent toujours dans ce sens.

M. le Président Patrick Ollier. La morale s'oppose à la valeur, mais la morale a gagné puisque nous nous opposerons à votre amendement !

M. le Rapporteur. Je suis parfaitement d'accord avec le président, car la morale ne s'évalue pas.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Olivier Carré tendant à exclure du dispositif anti-spéculatif prévu à l'article 4 *bis* les logements acquis en zone ANRU.

M. Olivier Carré. Cet amendement répond à la même logique que le précédent.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* l'amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Olivier Carré visant à tenir compte de l'évaluation actualisée du service des domaines.

Cet amendement fait l'objet d'un sous-amendement du rapporteur tendant à en préciser les règles d'actualisation de cette évaluation.

M. Olivier Carré. La rédaction actuelle de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation fait référence à l'évaluation initiale des domaines actualisée. L'assiette de référence du reversement de la plus-value ne doit pas être plus défavorable dans la nouvelle rédaction de l'article. Le sous-amendement du rapporteur en précise les règles d'actualisation.

M. le Rapporteur. Je suis favorable à l'amendement modifié par le sous-amendement, car je tiens à ce que les critères de l'actualisation soient connus.

La commission *adopte* le sous-amendement, ainsi que l'amendement *modifié*.

Elle *adopte* également l'article 4 *bis* ainsi *modifié*.

Article additionnel après l'article 4 bis : *Élargissement de la participation des associations de locataires à la signature d'accords collectifs de location*

La commission *adopte* un amendement du rapporteur portant article additionnel après l'article 4 bis et visant à préciser les modalités de conclusion d'un accord collectif de location conclu, en vertu de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, soit avec une ou des associations de locataires, soit avec les locataires individuellement.

CHAPITRE I^{ER} *BIS* : **Dispositions relatives à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés**

Article 5 (articles L. 443-7 et L. 443-7-1 [*nouveaux*] du code de la construction et de l'habitat) : *Information obligatoire sur le coût des travaux à prévoir lors de la vente d'un logement social et constitution d'avances en vue de financer les travaux votés*

La commission est saisie de trois amendements, pouvant être soumis à une discussion commune, tendant à réécrire l'article 5. Le premier est présenté par M. Jean-Ves Le Bouillonnet et les deux autres par M. Pierre Gosnat.

M. Daniel Goldberg. Le premier amendement vise à permettre aux organismes HLM, lorsqu'ils vendent des appartements, de mettre leur personnel d'entretien et de gardiennage à la disposition de l'ensemble de la copropriété.

M. Pierre Gosnat. Dans une période de crise du logement et de pénurie de logements sociaux, il convient d'interdire toute vente de logement social pendant une période de dix ans. Tel est le sens de mes deux amendements.

M. le Rapporteur. Le premier amendement soulève une vraie question qui est celle du devenir des personnels des organismes HLM assurant les activités de gardiennage et d'entretien dans les copropriétés où celui-ci a procédé à la vente d'une partie des logements. Je suis toutefois contraint de donner un avis défavorable, de même que pour les deux autres amendements car adopter l'un d'entre eux reviendrait à supprimer l'article 5 dans sa forme actuelle.

La commission *rejette* les trois amendements.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* un amendement de M. Serge Letchimy visant à garantir que les fonctions de syndic de la copropriété seront assurées par l'organisme bailleur social tant qu'il demeurera propriétaire d'au moins un logement, sans que celui-ci ait la possibilité d'y renoncer.

La commission est ensuite saisie d'un amendement de M. Serge Letchimy tendant à interdire, dans les départements d'outre-mer, que la cession du patrimoine HLM excède 49 % du parc d'un ensemble locatif déterminé.

Mme Frédérique Massat. Il convient de compléter l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation afin de tenir compte de la situation spécifique des départements d'outre-mer. Dans sa rédaction actuelle, cet article ne comporte en effet qu'une disposition générale précisant que la décision d'aliéner ne peut avoir pour effet de réduire de manière

excessive le parc de logements sociaux existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. Il convient d'être plus précis.

M. le Rapporteur. Avis défavorable : l'imposition d'un seuil uniforme sur l'ensemble d'un territoire ne me paraît pas répondre aux préoccupations exprimées.

Mme Frédérique Massat. Il ne s'agit pas de le faire sur l'ensemble d'un département, mais sur « un ensemble locatif déterminé » !

M. le Rapporteur. Qui déterminerait le périmètre de cet ensemble ? La rédaction actuelle de votre amendement laisse entendre que la totalité des départements d'outre-mer seraient susceptibles de se voir appliquer cette mesure.

Mme Frédérique Massat. Nous proposerons une nouvelle rédaction dans le cadre de l'article 88 du Règlement.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle *adopte* l'article 5 *modifié*.

Après l'article 5

La commission est saisie d'un amendement de M. Yanick Paternotte portant article additionnel après l'article 5.

M. Yanick Paternotte. Cet amendement vise à faire respecter les règles d'urbanisme qui, dans une perspective de développement durable, imposent aux promoteurs un nombre minimal de places de parking. Dans bien des cas, des lots sont revendus très rapidement à des personnes extérieures à la copropriété, ce qui constitue un détournement du permis de construire, voire du plan d'aménagement de zone s'il s'agit d'une ZAC. De surcroît, la transaction est parfois réalisée en liquide et donne lieu à des trafics illégaux. Enfin, en permettant à des personnes extérieures à la copropriété d'accéder à certaines parties communes, cette pratique crée de l'insécurité.

Le rapporteur m'a fait remarquer que cet amendement posait un problème de droit de propriété. Il convient cependant d'instaurer un dispositif rendant plus difficile la vente des lots accessoires : aujourd'hui, aucune autorisation de la copropriété n'est nécessaire, même quand ces lots sont liés au logement dans le permis de construire.

M. le Rapporteur. Je suggère à M. Paternotte de retirer son amendement : dans sa rédaction actuelle, il me semble en effet porter atteinte au droit de propriété sans pouvoir justifier d'un intérêt général. La vocation d'un parking est avant tout de recevoir des voitures !

M. Yanick Paternotte. Pourtant, la loi de 1965 contient déjà une atteinte au droit de libre disposition en permettant aux assemblées générales de procéder à la vente séparée de lots accessoires ! Cette loi mérite d'être revisitée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pour qu'il y ait de telles restrictions sur la vente d'un lot, il faut une motivation d'intérêt général. Il ne s'agit ici que d'une obligation de construire des places de parking. Seule l'unité foncière, associant l'appartement et la place de parking, pourrait résoudre la difficulté.

M. le Président Patrick Ollier. Il faut en tout cas trouver une solution constitutionnelle. Il me semble que ce texte sera déféré au Conseil constitutionnel !

L'amendement est *retiré*.

La commission examine ensuite un amendement de M. Lionnel Luca visant à garantir le principe du compte séparé pour les syndicats de copropriétaires.

M. Lionnel Luca. Il faut éviter que l'existence ou la gestion du compte séparé ne donnent lieu à des frais supplémentaires au profit du syndic, ce qui est trop souvent le cas aujourd'hui.

M. le Rapporteur. Je suis réticent : un compte séparé augmente nécessairement les coûts de gestion pour le syndic.

M. Lionnel Luca. Mais non !

M. le Président Patrick Ollier. Quoi qu'il en soit, la rédaction actuelle de l'amendement ne me semble pas correcte. M. Luca, ne voudriez-vous pas nous en proposer une nouvelle version dans le cadre de l'article 88 du Règlement ?

M. Lionnel Luca. C'est entendu, monsieur le président.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Tout cela confirme la nécessité de réviser la loi de 1965.

L'amendement est *retiré*.

Article additionnel après l'article 5 : Réchelonnement des échéances des travaux de mise en conformité des ascenseurs prévues par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

La commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca tendant à fixer les modalités de rémunération des syndics dans le cadre des prestations exceptionnelles.

M. Lionnel Luca. Il s'agit d'adopter le principe selon lequel l'assemblée générale vote la rémunération du syndic pour prestations exceptionnelles en même temps que les travaux concernés, de manière à préserver les intérêts des copropriétaires. Un avis publié par le Conseil national de la consommation a établi la liste des tâches de gestion courantes devant être incluses dans les honoraires forfaitaires. Il n'y a aucune raison de faire supporter aux copropriétaires le coût de ces travaux.

M. le Rapporteur. Là encore, mieux vaudrait prendre le temps d'examiner cette question dans le cadre de l'article 88. Votre proposition semble en effet relever du domaine réglementaire, puisque c'est un arrêté du 2 décembre 1986 qui a permis au syndic de fixer ses honoraires en distinguant gestion courante et prestations exceptionnelles, et que vous renvoyez vous-même très largement à un décret le soin de préciser ces modalités de rémunération.

L'amendement est *retiré*.

La commission examine un amendement de M. Lionel Tardy visant à permettre aux copropriétaires de bénéficier d'un avis indépendant sur les travaux de mise aux normes de sécurité des ascenseurs.

M. Lionel Tardy. Il y a trop d'abus en la matière !

M. le Rapporteur. Il faut éviter toute confusion des genres. Si l'on fait du contrôle technique, on n'établit pas de devis ! Pour éviter les abus, il suffit de faire jouer la concurrence. Avis défavorable.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Lionnel Luca tendant, au premier alinéa de l'article L.125-2-4 du code de la construction et de l'habitation, à remplacer les mots « quinze ans » par les mots « dix-huit ans ».

M. Lionnel Luca. La loi sur la modernisation des ascenseurs prévoit un échelonnement des travaux de mise en conformité. Face aux multiples difficultés rencontrées tant par les copropriétaires que par les ascensoristes, les premières échéances ont été reportées. Nous proposons d'en tirer les conséquences dans la loi, ce qui permettra de réduire la pression sur le marché des ascenseurs, qui favorise les tendances inflationnistes et porte atteinte à la qualité des travaux.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. La première échéance a été repoussée par le Gouvernement parce que la chaîne de fabrication n'était pas prête. Mais il reste encore dix ans ! Nous procéderons bientôt à une évaluation, et il sera alors temps d'accorder d'éventuelles prolongations.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La norme européenne a été établie par les ascensoristes européens ; elle a été appliquée en droit français par les ascensoristes français. Ceux-ci se révèlent incapables de tenir les délais et doivent faire appel à des sous-traitants incompetents. Or je rappelle que les copropriétaires, les bailleurs et les constructeurs sont responsables en cas d'accident.

La commission *adopte* cet amendement.

Article 6 : *Création d'une procédure d'alerte préventive dans les copropriétés faisant face à des problèmes financiers*

La commission examine un amendement du rapporteur tendant à simplifier la rédaction de l'alinéa 3 de l'article 6.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pourquoi a-t-on détaillé dans le texte de loi une procédure si usitée ?

M. le Rapporteur. La loi de 1965 prévoit qu'en cas de graves difficultés financières du syndic, un administrateur provisoire peut être désigné par le président du tribunal de grande instance. Le présent article correspond à une étape antérieure : c'est une mesure de prévention.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. En quoi le rôle de l'administrateur *ad hoc* désigné par le président du tribunal sera-t-il différent de celui du syndic, qui peut procéder aux recouvrements, y compris par une inscription hypothécaire ?

M. le Rapporteur. Vous confondez la procédure existante et celle créée par le texte tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc*. Celui-ci n'a pas vocation à se substituer au syndic mais à l'assister face aux créanciers, en jouant un rôle de médiation.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. On va donc provoquer des frais supplémentaires pour la copropriété en faisant intervenir une personne qui, à la différence du syndic, ne pourra pas réaliser de recouvrement ni d'inscription !

M. le Rapporteur. Il s'agit d'une médiation censée prévenir un conflit ultérieur. Il n'y a pas d'obligation de résultat !

La commission *adopte* cet amendement, ainsi qu'un autre amendement rédactionnel du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales visant à permettre au maire de saisir, à la clôture des comptes annuels, le président du tribunal de grande instance pour qu'il désigne un mandataire *ad hoc* quand le syndic de copropriété se trouve en grave difficulté financière.

M. Didier Gonzales. Des telles situations peuvent avoir des conséquences directes sur la salubrité de l'habitat.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. La procédure instituée étant préventive, elle ne concerne pas les copropriétés très dégradées. Le maire n'a pas à intervenir à cette étape. En revanche, il sera tenu informé en étant destinataire du rapport remis par le mandataire *ad hoc* au président du tribunal de grande instance.

L'amendement est *retiré*.

La commission *adopte* ensuite un amendement du rapporteur tendant à supprimer la dernière phrase de l'alinéa 4 de l'article 6.

Elle *adopte* également deux amendements rédactionnels du rapporteur.

Elle *adopte* un autre amendement du rapporteur, de cohérence, lié à la suppression de l'alinéa 8 de l'article 6.

Elle *adopte* enfin un amendement rédactionnel du rapporteur, portant sur l'alinéa 12 de l'article 6.

La commission examine ensuite un amendement de M. Didier Gonzales visant à permettre au maire d'intervenir dans le cadre de la procédure visée à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

M. le Rapporteur. Soyons clairs : le projet de loi ne modifie pas la procédure existante qui fonctionne, il institue en amont une mission de médiation. Cet amendement révèle une confusion entre administrateur provisoire et mandataire.

L'amendement est *retiré*.

La commission *adopte* un amendement du rapporteur corrigeant une erreur de référence à l'alinéa 14 de l'article 6.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales tendant à compléter l'article 29-4 du code de l'urbanisme.

M. Didier Gonzales. Dans certains cas, la division ou la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde ne suffisent pas à régler les dettes accumulées par le syndic d'une copropriété en difficulté. Cet amendement propose une solution qui s'apparente à la procédure de rétablissement personnel instituée par la loi Borloo du 1^{er} août 2003. Cela permettrait de venir efficacement en aide aux copropriétaires en difficulté, et de les sortir d'un cercle vicieux dont profitent les marchands de sommeil.

M. le Rapporteur. Cet amendement est plutôt vigoureux, pour ne pas dire violent : il propose d'exproprier les propriétaires pour rembourser les dettes du syndic ! Ne serait-ce pas une atteinte un peu excessive au droit de propriété ?

M. Didier Gonzales. Dans des situations difficiles, il faut parfois faire preuve d'interventionnisme.

L'amendement de M. Didier Gonzales est *retiré*.

La commission *adopte* l'article 6 *modifié*.

Article additionnel après l'article 6 : *Interdiction de cumul des activités de médiation immobilière et de commercialisation ou distribution de produits bancaires*

La commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca portant article additionnel après l'article 6.

M. Lionnel Luca. Cet amendement vise à instaurer une indépendance absolue entre les établissements bancaires et les professionnels soumis à la loi Hoguet. Une réponse ministérielle du 21 août 2008 fait d'ailleurs état d'une enquête de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, consécutive à des plaintes de consommateurs. Il convient d'éviter que les intermédiaires immobiliers ne soient de plus en plus enclins à commercialiser des produits accessoires à leurs activités et à assurer le financement d'opérations immobilières qu'ils conduisent.

M. le Rapporteur. Sur le principe, je suis d'accord. Toutefois, s'il existe des abus liés à une trop grande confusion des genres, une double fonction permet aussi de gagner en efficacité. De même, pour assurer un prêt, il vaut parfois mieux faire appel à l'activité d'assurance de la banque qu'à des assureurs extérieurs. Un moyen terme serait d'instaurer une obligation générale d'information préalable sur cette double fonction. Il appartient ensuite au client de faire jouer la concurrence.

Je suis défavorable à l'amendement de M. Luca, même s'il faut distinguer les deux fonctions.

M. Lionnel Luca. Cette mesure fait l'objet d'une revendication de la part de la profession et une enquête est en cours. Je maintiens donc mon amendement.

M. Olivier Carré. Afin d'éviter les abus, il semble en effet préférable de le maintenir.

M. le Rapporteur. Il faut pouvoir distinguer très clairement ce qui relève de chacune des deux activités et prévoir une obligation d'information. Mais, dans le contexte actuel, il importe d'éviter qu'un excès de contraintes sur les acteurs ne nuise à la construction, aux mutations et, plus généralement, à la mobilité que nous souhaitons pour l'immobilier. Je suis donc, je le répète, défavorable à cet amendement.

La commission *adopte* l'amendement.

M. le Président Patrick Ollier. Nous poursuivrons nos travaux ce soir, à vingt et une heures.

