

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**

Mercredi
3 décembre 2008
Séance de 10 heures

Compte rendu n° 19

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

– Suite de l'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 poursuivi l'examen, 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 IV : **Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements**

Article 18 (article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) : *Interdiction pour les bailleurs personnes morales de recourir au cautionnement*

La Commission *rejette* un amendement de M. Lionnel Luca visant à lever l'interdiction faite au propriétaire de recourir à une caution dans les cas de souscription d'une assurance privée de sécurisation.

Elle *adopte* un amendement de son rapporteur soumettant les modalités d'application du présent article à un décret en Conseil d'État.

L'article 18 *ainsi modifié*, mis aux voix, est *adopté*.

Après l'article 18

La Commission examine trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

Après avoir précisé les règles d'application de l'article 40 de la Constitution, le Président Patrick Ollier déclare *irrecevable* le premier d'entre eux, qui envisageait la création d'un fond de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs.

Suite à l'avis défavorable du Rapporteur, les commissaires *rejettent* deux amendements restants, l'un interdisant aux bailleurs de solliciter de leurs locataires le cautionnement solidaire d'un tiers, l'autre modifiant les conditions de restitution aux locataires du dépôt de garantie.

Article 19 (articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Réduction des délais de sursis à exécution d'une décision d'expulsion*

La Commission examine deux amendements de suppression de MM. Pierre Gosnat et Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous pensons incompatible la réduction des délais judiciaires d'exécution en matière d'expulsion et l'absence persistante des structures nécessaires à l'accompagnement des personnes privées d'habitation et devant être relogées. Cette politique n'aurait pour conséquence que l'augmentation des publics éligibles au dispositif du droit au logement opposable, car les expulsés deviendraient prioritaires. Il y a là une stratégie folle. Nous déposerons en outre des amendements pour que l'État traite mieux les personnes âgées propriétaires qui comptent sur leur bien pour assurer leur retraite ; c'est l'obligation sociale de la puissance publique.

M. le Rapporteur. J'émet un avis défavorable. Nous en discuterons.

M. le Président. Ce serait en effet un bon débat dans l'hémicycle.

La Commission *rejette* les deux amendements de suppression.

Une décision de *rejet* est également formulée à l'encontre d'un amendement de M. Pierre Gosnat allongeant la durée de la période de trêve hivernale durant laquelle il est sursis aux mesures d'expulsion.

Après que le Président Patrick Ollier a rappelé les règles de présentation des amendements en commission, les commissaires *rejettent* également une proposition de M. Olivier Carré autorisant une intermédiation locative d'associations agréées à l'initiative des préfets.

L'article 19, mis aux voix, est *adopté sans modification*.

Article additionnel après l'article 19 : *Exclusion du moyen tiré du caractère inhabitable des locaux donnés à bail dans une requête en nullité ou en résiliation introduite par le bailleur*

Mme Chantal Bourragué. Il s'agit pour le juge de ne pas résilier un bail, et par conséquent pour le préfet de ne pas procéder à une expulsion, lorsque des locaux donnés à louer sont impropres à l'habitation. La situation actuelle met trop de personnes en grande difficulté.

M. le Rapporteur. Le propriétaire ne peut en effet se prévaloir d'un bail qui n'avait pas lieu d'être.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. La pertinence de l'amendement est claire. Mais que se passe-t-il alors dans les situations de ce type ?

Mme Chantal Bourragué. Les occupants de ces locaux sont prioritaires pour un logement, dans le cadre du droit au logement opposable, mais dans cette attente ils n'échouent ni à l'hôtel ni dans la rue. C'est une proposition d'Etienne Pinte.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 19

La Commission examine et *rejette* un amendement de M. Lionnel Luca limitant à trois mois le délai que peut octroyer le juge de l'exécution aux occupants frappés d'une mesure judiciaire d'expulsion.

Article 19 bis (nouveau) (article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) : *Instauration rendue obligatoire de commissions de prévention des expulsions*

La Commission examine un amendement de M. Étienne Pinte relatif à la saisine de la commission de prévention des expulsions.

M. Étienne Pinte. L'amendement que je présente a pour objectif d'empêcher un bailleur de faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission de prévention des expulsions locatives. Il s'agit d'inscrire dans la loi l'engagement qu'avait formulé – à ma demande – le Premier ministre à travers une lettre circulaire aux préfets et par laquelle il préconisait une enquête sociale systématique et préalable à l'assignation.

M. le Rapporteur. La codification actuellement engagée de cette commission permettra sans doute de produire une réponse à la juste question que vous soulevez.

Aujourd'hui, on ne ferait qu'ajouter une contrainte au dispositif, qui d'ailleurs s'avérerait néfaste si le locataire est de mauvaise foi.

M. Étienne Pinte. Je maintiens mon amendement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je me demande si la pertinence ne demanderait pas de substituer à l'assignation un commandement de payer visant la clause résolutoire en tant que fait générateur. L'exigence d'un délai de deux mois durant lequel la situation demeure en l'état permettrait de gagner du temps dans l'examen de la situation. Le locataire peut suspendre la clause résolutoire en sollicitant un répit.

M. le Président. Il serait bon qu'une nouvelle rédaction suivant ces principes soit proposée lors de notre prochaine réunion par M. Pinte et notre rapporteur.

La Commission *rejette* l'amendement en discussion avant d'*adopter* l'article 19 bis *sans modification*.

Article additionnel après l'article 19 bis : *Enquête sociale suivant l'assignation*

La Commission examine un amendement de M. Étienne Pinte relatif à l'enquête sociale réalisée au cours du délai de deux mois séparant l'assignation de l'audience, telle que la prévoyait une circulaire de 1999, afin de lui procurer une base légale et un caractère obligatoirement contradictoire.

M. le Rapporteur. L'argument est fort. Dès lors que le règlement manque de force pour s'imposer au juge, il n'est pas illogique de donner un rang législatif à la disposition. J'émet par conséquent un avis favorable.

La Commission *adopte* l'amendement à l'unanimité.

Article 20 (articles L. 442-4, L. 442-4-1, L. 442-4-2, L. 442-4-3 [nouveau], L. 442-4-4 [nouveau], L. 442-5-1 [nouveau], L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, et article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) : *Mobilité dans le parc HLM*

La Commission examine et *rejette* deux amendements de suppression déposés par MM. Pierre Gosnat et Jean-Yves Le Bouillonnet.

Les commissaires procèdent ensuite à l'examen d'un amendement de M. Le Bouillonnet limitant la possibilité de reprise d'un logement spécialement adapté au handicap aux cas où la demande locale le justifie.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit d'un amendement de précision.

M. le Rapporteur. La notion de demande locale m'apparaît bien floue et source de contentieux. Je délivre un avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement ainsi que deux autres, l'un de M. Pierre Gosnat prévoyant des conditions de mutation plus favorables au locataire, l'autre de Mme Laure de la Raudière réduisant de trois à deux les offres de relogement proposées au locataire d'un logement social sous-occupé avant qu'il ne soit contraint au départ.

La Commission aborde ensuite un amendement de M. Yves Albarello ramenant de soixante-dix à soixante-cinq ans l'âge à partir duquel un locataire ne peut plus être soumis aux règles de mobilité introduites par l'article 20 du projet de loi.

M. Yves Albarello. En de nombreuses villes, nous avons dans nos HLM des familles âgées qui se trouvent confrontées à une expulsion. Ce n'est pas un problème d'argent mais de désocialisation. Alors que leurs amis, leur square, leurs habitudes sont concentrés dans le même lieu, ces personnes se trouvent jetées à la rue. Ce n'est pas correct et je m'oppose à cette pratique de même que tous les cosignataires de cet amendement, dont le président du groupe UMP. Il est impossible de laisser à la rue des gens de soixante-dix ans. Soyons humanistes. Ce n'est pas une question d'argent.

M. le Rapporteur. J'apporterai deux nuances qui ne sont pas minces. D'abord, au-delà de soixante-dix, les gens ne sont pas mis à la porte. Ensuite, la loi institue une obligation de proposer trois offres de relogement de surcroît. A l'heure où on parle de recul de l'âge de la retraite, je dois donner un avis défavorable.

M. le Président. Je vais mettre aux voix cet amendement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pour que les choses soient claires, nous reprendrons cet amendement parmi d'autres pour limiter les problèmes générés par cet article. Je ne peux pas, en tant que maire de Cachan, mettre à la porte des locataires qui occupent le même appartement depuis trente ans, sans que ma conscience m'empêche de dormir le soir. En l'état actuel, ce dispositif est inapplicable pour nous tous qui sommes de ceux qui ne placent pas l'idée humanitaire en dessous de tout.

La Commission *rejette* cet amendement

Elle *rejette* également trois autres amendements. Le premier, de M. Pierre Gosnat, exclue du champ des expulsions les personnes présentant des pathologies graves, son rejet privant de son objet un sous-amendement rédactionnel du rapporteur. Le deuxième, du même auteur, exclue du champ des expulsions les communes dont le territoire inclut une ou plusieurs zones urbaines sensibles. Le troisième enfin, de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, limite la possibilité pour un bailleur de reprendre un logement adapté au handicap en sous-occupation au cas où une demande existe pour bénéficier dudit logement.

La Commission *rejette* un amendement de Mme Laure de La Raudière visant à permettre une meilleure mobilité des occupants de logements adaptés aux personnes handicapées au sein du parc social en prévoyant que lorsqu'aucun des occupants d'un tel logement n'est handicapé, le bailleur peut ne proposer que deux offres de relogement au lieu de trois.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet supprimant les dispositions des alinéas 14 à 21 du présent article.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à supprimer les dispositions de cet article relatives au supplément de loyer de solidarité. J'en profite pour dire qu'il est impératif que nous puissions disposer d'éléments sur les effets de la circulaire d'août de cette année sur le « sur-loyer ». Les éléments transmis par la Confédération nationale du logement font état de montants égaux à deux fois le montant du loyer. De telles augmentations n'étaient

pas dans l'esprit de la circulaire. Il nous faut des informations d'ici l'examen en séance publique.

M. le Rapporteur. Je m'engage à demander des précisions à ce sujet à Mme le ministre du Logement, mais j'émetts un avis défavorable à cet amendement.

La Commission le *rejette*.

Elle *rejette* également :

– un amendement de Mme Laure de La Raudière visant à réduire le délai au-delà duquel les locataires dépassant le plafond de ressources perdent le droit à demeurer dans le logement ;

– un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à permettre aux locataires présentant des pathologies graves à demeurer dans le logement même s'ils dépassent le plafond de ressources ; le rejet de cet amendement a rendu un sous-amendement de précision du rapporteur sans objet ;

– un amendement de M. Pierre Gosnat étendant à l'ensemble des locataires du parc social d'une commune ayant une zone urbaine sensible sur son territoire les dispositions dérogeant aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements ;

– un amendement du même auteur visant à garantir la non-application des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité et au bail à durée déterminé aux locataires relogés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ;

– un amendement de cohérence du même auteur ;

– un amendement de Mme Laure de La Raudière visant à réduire le nombre d'offres de relogement qu'un bailleur est tenu de faire à un locataire occupant un logement dans un immeuble voué à la démolition ;

– un amendement de M. Olivier Carré étendant les garanties offertes aux locataires de logements sociaux voués à la démolition à ceux d'immeubles faisant l'objet d'une opération de restructuration.

La Commission examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet allégeant les obligations de relogement du bailleur en cas de démolition.

M. Jean Yves Le Bouillonnet. Lorsqu'une autorisation de démolir a été délivrée, le bailleur doit fournir une offre de relogement satisfaisant aux critères de l'article 13 bis de la loi de 1948. Le projet de loi renforce cette exigence en portant à trois le nombre d'offres de relogement requis, ce qui risque de compromettre la réalisation d'opérations dont l'utilité n'est pas contestée. Il est donc proposé d'assouplir le texte pour éviter un blocage des opérations.

M. le Rapporteur. Je suis favorable à cet amendement, sous réserve de l'adoption d'un sous-amendement, afin de tenir compte de la proposition formulée tout en conservant l'équilibre d'une offre de trois logements, sauf dans l'hypothèse où le bailleur parvient à démontrer qu'un logement a été spécialement conçu pour le relogement. Ne serait pas retenue

l'hypothèse dans laquelle un bailleur se trouve dans l'impossibilité de proposer plus d'un ou deux logements satisfaisant aux critères de l'article 13 bis.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Le rapporteur soulève une question intéressante. Nous maintenons notre amendement, quitte à le rectifier en vue de l'examen en séance publique.

Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission *adopte* cet amendement *ainsi sous-amendé*.

Elle *rejette* un amendement de Mme Laure de La Raudière réduisant le nombre obligatoire d'offres de relogement qu'un bailleur doit proposer au locataire d'un immeuble voué à la démolition.

Elle *rejette* également un amendement de M. Olivier Carré modifiant les dispositions de l'article L. 443-11 du code de la construction, relatif à la faculté, pour les bailleurs sociaux, dans les zones urbaines sensibles, de transférer leur patrimoine à tout autre usage que celui de l'habitat locatif social.

La Commission *adopte* un amendement de son rapporteur visant à prévoir une simple information du bailleur en cas de sous location dans le parc HLM, ainsi que deux amendements de cohérence du même auteur.

Puis elle *adopte* l'article 20 *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article 20 : *Exclusion des rachats d'immeubles par une société HLM du champ d'application des dispositions de la loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires..*

M. Jean-Yves Le Bouillonec. La loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble à un seul acquéreur, afin de protéger ceux-ci en cas de vente à la découpe, a prévu que les baux en cours à la date de conclusion de la vente sont automatiquement prorogés. Compte tenu des garanties dont disposent les locataires des immeubles appartenant à un organisme HLM, il est proposé d'exclure du champ d'application de la loi de 2006 les cessions d'immeubles à un organisme HLM. Cela fera gagner du temps et supprimera des formalités inutiles.

La Commission *adopte* cet amendement.

Article 20 bis (nouveau) (articles L. 472-1-2, L. 472-1-8 [nouveau] et titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation) : *Adaptation aux sociétés d'économie mixte des dispositions du projet de loi*

La Commission examine un amendement de M. Pierre Gosnat facilitant la mobilité des locataires du parc social, en leur garantissant des conditions plus favorables.

M. Pierre Gosnat. Nous sommes favorables à l'incitation, plutôt qu'à la contrainte.

Suivant l'avis défavorable de son rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Elle *rejette* également :

– un amendement de Mme Laure de La Raudière prévoyant qu'en cas de sous occupation d'un logement géré par une société d'économie mixte, le bailleur peut donner congé au locataire au bout de deux offres de relogement, au lieu des trois offres prévues par le texte ;

– un amendement du même auteur prévoyant qu'en cas d'occupation d'un logement adapté aux personnes handicapées par des personnes qui ne le sont pas, le bailleur peut donner congé au locataire au bout de deux offres de relogement, au lieu des trois offres prévues par le texte ;

– un amendement du même auteur réduisant de trois à un an le délai au-delà duquel le locataire du parc social géré par une SEM et disposant de revenus deux fois supérieurs au plafond de ressources perd le droit de demeurer dans son logement.

La Commission *adopte* cet article sans modifications.

Article 21 (article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Diminution des plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux*

La Commission examine deux amendements de suppression de cet article, l'un de M. Pierre Gosnat, l'autre de M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Pascal Deguilhem. La mixité sociale repose sur deux leviers : le plafond de ressources et le supplément de loyer de solidarité. L'abaissement du plafond de ressources et la hausse du sur-loyer prévus par cet article vont compromettre cet objectif.

M. le Rapporteur. La diminution du plafond de ressources a pour objet de tenir compte du rattrapage très rapide du SMIC à la suite des lois sur la réduction du temps de travail. Nous sommes favorables au maintien de l'article 21 qui recentre le parc social sur des publics modestes.

La Commission *rejette* ces deux amendements.

Elle examine deux amendements identiques de M. Jean-Yves Le Bouillonnet et de M. Pierre Gosnat proposant de prendre comme référence l'indice du niveau de vie médian des ménages plutôt que l'indice de référence des loyers pour la révision des plafonds de ressources des ménages pris en compte pour l'attribution des logements sociaux.

La Commission *rejette* ces amendements.

Elle examine ensuite un amendement de M. Serge Letchimy disposant que dans les départements d'outre mer, la diminution du plafond de ressources n'est applicable qu'après avis du conseil départemental de l'habitat.

Mme Frédérique Massat. Il s'agit, dans les départements et territoires d'outre mer, de permettre à la commission départementale de l'habitat de se prononcer sur la diminution des plafonds de ressources. Ces territoires connaissent en effet de fortes spécificités et ne sauraient se voir appliquer des mesures qui les méconnaîtraient.

M. le Rapporteur. Je suis défavorable à cet amendement

Mme Frédérique Massat. On ne peut pas ignorer la forte précarité que connaissent les populations de ces territoires, ni le fait que le taux de chômage y est beaucoup plus élevé que dans l'hexagone. Il faut adapter les règles qui s'y appliquent aux spécificités ultramarines.

M. le Rapporteur. Je conviens que nous avons peut-être besoin d'éléments complémentaires sur l'outre mer, mais je tiens à rappeler que la diminution des plafonds de ressources a précisément pour objet de recentrer le parc social sur les publics les plus fragiles.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec relatif aux plafonds de ressources des acquéreurs dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

M. Oliver Dussopt. Cet amendement a pour objet de prévoir une revalorisation des plafonds de ressources des acquéreurs, dans le cadre des opérations d'accession à la propriété menées par les organismes HLM, proportionnelle à celle des plafonds de ressources des locataires.

M. le Rapporteur. Je suis partagé. D'un côté je crois que la diminution uniforme des plafonds de ressources permet de gagner en lisibilité, mais il faut aussi être attentif à ce que cela ne nuise pas à l'accession sociale à la propriété. Je suis plutôt favorable à cet amendement.

La Commission *l'adopte*.

La Commission *rejette* ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec visant à reporter à 2010 la diminution du plafond de ressources, ainsi qu'un amendement du même auteur autorisant le cumul entre prêt à taux zéro (PTZ) et prêt social de location-accession (PSLA) et en confirmant le cumul entre PTZ et TVA à taux réduit en zone de rénovation urbaine.

Au titre de l'article 40 de la Constitution, trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonec sont considérés comme irrecevables.

La Commission *adopte* l'article 21 *ainsi modifié*.

CHAPITRE V : Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement

Article 22 A (nouveau) : *Zones aménageables en aires d'accueil des gens du voyage*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 22 : *Réforme de l'ACSé*

La Commission *adopte* deux amendements rédactionnels du rapporteur.

Elle examine ensuite un amendement du même auteur supprimant la notion de « parcours d'intégration » que l'agence nationale d'accueil des étrangers et des migrations

serait chargée de mettre en œuvre dans le cadre de la réorganisation de la politique d'intégration.

M. le Rapporteur. On pourrait qualifier cet amendement de « rédactionnel », puisqu'il clarifie la répartition des compétences entre l'agence nationale d'accueil des étrangers et des migrations et l'agence pour la cohésion sociale et l'égalité des chances.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Cet amendement soulève une question intéressante, nous allons l'examiner de manière plus approfondie en vue de l'examen en séance publique, d'autant qu'un certain nombre d'inquiétudes se sont exprimées au sujet de cette répartition de compétences. Nous nous abstenons pour l'instant.

La Commission *adopte* l'amendement, ainsi qu'un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis elle *adopte* l'article 22 *ainsi modifié*.

Article 23 : *Plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile*

La Commission examine un amendement de M. Serge Letchimy disposant que dans les territoires et départements d'outre-mer, le conseil départemental de l'habitat détermine les financements affectés à l'ingénierie et aux dispositifs d'accompagnement social et d'insertion des ménages en difficultés.

Mme Frédérique Massat. Cet amendement vise là encore à prendre en compte les spécificités ultramarines et à mobiliser des financements pour l'ingénierie et l'accompagnement spécifique des ménages en difficulté.

M. le Rapporteur. Le conseil départemental de l'habitat intervient principalement à titre consultatif et la définition de ses missions relève du domaine réglementaire. Je suis défavorable à l'amendement.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Je tiens à attirer votre attention sur le fait que le dispositif des contrats urbains de cohésion sociale, d'une part, les difficultés de la Caisse des dépôts et consignations dans l'utilisation des fonds, d'autre part, ont privé les collectivités locales et les bailleurs, en dehors du champ de la rénovation urbaine, d'instruments pour financer l'ingénierie, c'est-à-dire les études. Nous avons déjà soulevé ce problème lors des débats sur la réforme du livret A.

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

Le rapporteur *retire* un amendement substituant au plan spécifique d'hébergement des sans abris pour Paris et les départements limitrophes, des obligations d'hébergement renforcées pour les communes situées sur le territoire des plus grandes agglomérations.

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur de rectification d'une erreur de rédaction, ainsi qu'un amendement du même auteur excluant du champ d'application de l'hébergement renforcé les petites communes situées dans les grandes agglomérations.

Elle examine un amendement du même auteur visant à mieux encadrer les cas d'exonération du prélèvement prévu par le présent article introduits par le Sénat, en sus de

celui prévu par le projet de loi initial qui visait les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement exclut les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine, mais de grandes communes sont concernées, ce qui s'avère tout de même problématique.

M. le Rapporteur. Cet amendement ne modifie pas les dispositions relatives à ces communes, qui sont déjà exonérées du prélèvement en question. Il encadre mieux les exonérations nouvelles introduites par le Sénat, qui pourraient faire obstacle à la bonne application du dispositif.

La Commission *adopte* cet amendement.

Le rapporteur *retire* ensuite un amendement supprimant la possibilité d'affecter une fraction du prélèvement prévu par l'article 23 au financement des services mobiles d'aide aux sans-abri.

La Commission *rejette* un amendement de M. Olivier Carré proposant d'accroître cette fraction.

La Commission *adopte* un amendement de coordination du rapporteur.

Puis elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à élargir à l'Ile-de-France le plan d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) prévu pour Paris et les départements limitrophes.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Des amendements similaires ont été défendus hier. Le Val-de-Marne a parfois plus de connexions avec la Seine-et-Marne qu'avec la Seine-Saint-Denis. La dernière réforme de la décentralisation a traduit un consensus sur l'importance de l'échelon régional.

M. le Rapporteur. Il est effectivement difficile de définir le niveau d'action pertinent dans l'agglomération parisienne. Le débat sur la gouvernance reste ouvert. Avis défavorable, par cohérence avec les votes de la Commission hier.

M. Étienne Pinte. L'amendement est très pertinent : les interactions sont croissantes entre Paris, la petite et la grande couronne. L'Office interdépartemental travaille sur l'ensemble de la région. Nous établissons aussi des coordinations entre l'ensemble des services « 115 » de la région.

M. Pierre Gosnat. Je serai plus prudent : une approche régionale est nécessaire, à condition qu'elle n'aggrave pas les inégalités entre départements. C'est un des débats de la conférence métropolitaine.

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* l'amendement.

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur mettant en cohérence le contenu du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'alinéa 2 de cet article avec celui du plan d'action pour le logement des personnes défavorisées institué par la loi du 31 mai 1990.

Puis elle *adopte* un amendement du rapporteur encadrant davantage la vente des logements-foyers qui reprend la condition d'ancienneté de la détention applicable aux logements locatifs sociaux ordinaires, introduit l'obligation à la charge des nouveaux bailleurs de respecter pendant au moins dix ans les règles d'attribution des logements sous condition de ressources, et prévoit des dispositions complémentaires d'ordre financier.

La Commission *adopte* l'article 23 *ainsi modifié*.

Après l'article 23

Un amendement de M. Oliver Carré permettant le financement par tous les types de prêts aidés des logements dont l'usufruit est détenu par des bailleurs visés à l'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation est considéré *irrecevable* au titre de l'article 40 de la Constitution.

Article 23 bis (nouveau) : *Contractants de l'accord collectif intercommunal et de l'accord collectif départemental d'attribution de logement aux personnes connaissant des difficultés*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 23 ter (nouveau) : *Dispositif départemental de veille sociale*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 23 quater (nouveau) : *Dispositif unique de veille sociale en Île-de-France*

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, et l'article 23 *quater ainsi modifié*.

Article 23 quinquies (nouveau) : *Inclusion d'une stratégie de mobilisation du parc privé dans le PDALPD*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Après l'article 23 quinquies

Un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet modifiant le financement des fonds de solidarité pour le logement est considéré *irrecevable* au titre de l'article 40 de la Constitution.

Article 24 : *Régionalisation du droit au logement opposable en Île-de-France*

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat visant à supprimer cet article.

Puis elle *adopte* un amendement du rapporteur prévoyant qu'un demandeur ne peut saisir qu'une seule commission de médiation dans le même département.

Elle *adopte* ensuite un amendement du même auteur précisant les conditions d'attribution de logements ou de solutions d'hébergement aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation du droit au logement opposable (DALO) : les propositions qui leur sont faites ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation.

Enfin la Commission *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec obligeant les commissions de médiation à consulter les dispositifs partenariaux existants pour les demandeurs qui la saisissent et permettant à ces commissions et aux juges de demander un suivi social et de vérifier son financement.

Le rapporteur. Il ne faut pas trop alourdir le travail des commissions de médiation, dont l'engorgement serait préjudiciable aux publics prioritaires.

La Commission *adopte* alors l'article 24 *ainsi modifié*.

Après l'article 24

La Commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec relatif au droit au logement opposable.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Afin de ne pas accentuer les phénomènes de ségrégation spatiale, le groupe SRC propose un amendement prévoyant que le préfet ne peut reloger un demandeur prioritaire au titre du DALO dans les communes qui comptent déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux. S'il faut sanctionner les communes qui ne respectent pas leurs obligations, il faut protéger celles qui sont exemplaires du point de vue du logement social, et prévenir tout risque de ghettoïsation.

M. le Rapporteur. Certes, mais dans l'urgence il est nécessaire de fixer des priorités.

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* l'amendement.

Article 24 bis (nouveau) : Encadrement de l'astreinte prévue par la loi DALO

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 24 ter (nouveau) : Association des communes et de leurs groupements à l'information des bénéficiaires potentiels du DALO sur la mise en œuvre de la procédure

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 24 quater (nouveau) : Mention de la superficie du bien dans le contrat de location afin de faciliter la mise en œuvre du DALO pour « suroccupation »

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur proposant une nouvelle rédaction de cet article pour introduire, sur le modèle du contrat de vente d'un lot en copropriété, une marge d'erreur d'un vingtième de la surface habitable.

La Commission *adopte* alors l'article 24 *quater ainsi modifié*.

Article 24 quinquies (nouveau) : Possibilité de délégation directe de la gestion du contingent préfectoral à un président d'EPCI

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec réécrivant cet article pour revenir sur la délégation au maire du contingent préfectoral de logements locatifs sociaux, pour déléguer ce contingent au président

de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet devant retirer cette délégation s'il constate que les objectifs quantitatifs par le PDALPD ne sont pas respectés.

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 : *Définition de l'habitat indigne*

La Commission examine un amendement de M. Serge Letchimy proposant d'adopter la définition de l'habitat indigne pour l'outre-mer.

Mme Frédérique Massat. Je défends un amendement de M. Serge Letchimy prévoyant que les logements exposés outre-mer aux risques naturels majeurs et les logements exposés aux dangers induits par la situation géographique et l'enclavement des quartiers constituent un habitat indigne. Les débats sur le projet de loi « Grenelle 1 » ont souligné la spécificité de l'Outre-mer.

M. le Rapporteur. Avis défavorable : il faut une définition unique de l'habitat indigne, en métropole et outre-mer.

Le président Patrick Ollier. Cet amendement est beaucoup trop large. Vous comprenez bien que nous ne pouvons l'accepter.

La Commission *rejette* l'amendement et *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 bis (nouveau) : *Facilitation des travaux d'office dans des logements frappés d'un arrêté d'insalubrité*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 ter (nouveau) : *Précision de la notion de division d'immeuble interdite*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 quater (nouveau) : *Transmission automatique des décisions judiciaires en matière d'habitat insalubre*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 quinquies (nouveau) : *Réduction de l'indemnisation pour expropriation d'un hôtel insalubre*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article additionnel après l'article 25 quinquies : *Recouvrement des créances de l'État et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur clarifiant les dispositions de l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 et étendant la garantie du privilège spécial immobilier aux créances résultant des travaux d'urgence exécutés d'office.

Article additionnel après l'article 25 quinquies : *Amélioration du recensement et du suivi des logements indignes ou non décents*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur simplifiant le recueil des informations nécessaires au fonctionnement des observatoires nominatifs du logement indigne et non décent, obligeant les autorités publiques à transmettre au comité responsable du PDALPD les mesures de police qu'elles arrêtent et l'identification des logements et locaux repérés comme indignes, et permettant l'utilisation des numéros d'invariants fiscaux des locaux pour permettre le recensement et le suivi dans le temps du traitement des logements indignes.

Article additionnel après l'article 25 quinquies : *Majoration d'intérêts moratoires de la créance due par les copropriétaires défaillants dans les immeubles frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité lorsque la collectivité publique s'est substituée à eux pour financer les travaux prescrits*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur prévoyant que la créance due par les copropriétaires défaillants est majorée du montant d'intérêts moratoires fixés au taux d'intérêt légal, afin d'éviter que les copropriétaires défaillants n'y voient un mécanisme de crédit gratuit.

Article additionnel après l'article 25 quinquies : *Dispositions pénales spécifiques pour réprimer les manquements à la sécurité mettant en danger les occupants d'établissements d'hébergement*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur prévoyant à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation des dispositions pénales pour les établissements d'hébergement identiques à celles qui sont prévues pour les bâtiments menaçant ruine, et une disposition pénale permettant de réprimer la suroccupation de l'établissement.

Article additionnel après l'article 25 quinquies : *Pouvoir de neutralisation de l'accès aux locaux impropres à l'habitation et procédure d'urgence d'interdiction d'habiter*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur visant à ce que le maire et le préfet puissent décider et effectuer d'office les travaux de neutralisation nécessaires pour empêcher l'accès à des locaux impropres à l'habitation et à ce que dans le cadre du traitement d'urgence de l'insalubrité puisse être prononcée une interdiction temporaire d'habiter.

Article additionnel après l'article 25 quinquies : *Pouvoir propre du maire pour substituer la commune aux copropriétaires défaillants dans la mise en œuvre de travaux dans les immeubles frappés d'un arrêté de péril.*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur facilitant, en cas de défaillance de certains propriétaires la mise en œuvre de travaux dans les immeubles en copropriété frappés d'un arrêté de péril ou d'une mesure de police, en précisant que la possibilité pour la commune de se substituer sur le plan financier aux seuls copropriétaires défaillants relève des pouvoirs du maire, et en prévoyant que l'expert désigné par le tribunal administratif propose des mesures de sécurité provisoires.

Article additionnel après l'article 25 *quinquies* : Convention d'occupation précaire

La Commission *adopte* un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à faciliter les conventions entre autorités publiques et structures d'hébergements permettant une occupation précaire des locaux.

Article 26 : Développement de l'intermédiation locative

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi qu'un amendement du même auteur visant à garantir l'existence d'un délai raisonnable entre le refus d'une offre de logement et la cessation du contrat de sous-location.

Puis, elle *adopte* l'article 26 *ainsi modifié*.

Article 27 : Sécurisation des baux signés entre organismes HLM, propriétaires privés et personnes en difficulté

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi qu'un amendement du même auteur visant à définir les modalités de renouvellement des contrats de bail des logements conventionnés à l'APL conclus avec l'ANAH et à permettre au bailleur en fin de convention de notifier une offre de renouvellement du bail avec un loyer au prix du marché.

Elle *adopte* ensuite un amendement du même auteur visant à rétablir la précision relative à la durée des contrats de location pour les logements conventionnés à l'APL conclus avec l'ANAH.

Puis, elle *adopte* l'article 27 *ainsi modifié*.

Après l'article 27

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet, prévoyant la remise d'un rapport analysant les incidences de la politique du logement sur l'accompagnement social des publics en difficulté.

Article additionnel après l'article 27 : Augmentation de la déduction fiscale en faveur de la location des logements aux personnes défavorisées

La Commission *adopte* un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet, visant à porter à 70 % la déduction fiscale sur les revenus provenant de la location d'un logement à loyer « maîtrisé » ou « social » faisant l'objet d'une convention avec l'ANAH à des personnes défavorisées.

Après l'article 27

M. Jean-Pierre Decool *retire* un amendement visant à maintenir le bénéfice de la déduction fiscale mentionnée ci-dessus jusqu'à la date d'échéance de la convention avec l'ANAH. Il *retire* un autre amendement fixant cette déduction fiscale à 30 % des revenus bruts perçus.

CHAPITRE VI : **Dispositions diverses**

Article 28 (nouveau) : *Modification du livre foncier en Alsace-Moselle*

La Commission *rejette* un amendement de M. Armand Jung visant à préciser les dispositions du livre foncier qui peuvent être publiquement consultées. Elle *adopte* un amendement rédactionnel puis un amendement de cohérence du rapporteur, ainsi que l'article 28 *ainsi modifié*.

Après l'article 28

La Commission *rejette* un amendement de M. Lionel Tardy visant à simplifier les règles de notification d'un compromis de vente. Elle *rejette* ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à limiter les hausses de loyers à la relocation sur une durée de trois ans consécutive à la promulgation de la présente proposition de loi, afin de limiter les tensions actuelles sur les marchés locatifs.

Article 29 (nouveau) : *Clarification des règles relatives à la restitution des dépôts de garantie en cas de changement de bailleur*

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi que l'article 29 *ainsi modifié*.

Article 30 (nouveau) : *Modification des règles de participation croisées des SACICAP*

La Commission *adopte* l'article 30 *sans modification*.

Article 31 (nouveau) : *Extension des exonérations fiscales dont bénéficient les établissements publics fonciers locaux (EPFL)*

La Commission *adopte* l'article 31 *sans modification*.

Article 32 (nouveau) : *Simplification de la procédure d'acquisition par les EPFL*

La Commission *adopte* l'article 32 *sans modification*.

Article 33 (nouveau) : *Assouplissement des règles de modification des statuts des EPFL*

La Commission *adopte* l'article 33 *sans modification*.

Article 34 (nouveau) : *Assouplissement de la prise de décision des EPFL*

La Commission *adopte* l'article 34 *sans modification*.

Après l'article 34

La Commission *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant qu'il ne peut exister qu'un seul établissement public foncier d'État par Région, après que le rapporteur a indiqué qu'il avait besoin de plus d'expertise sur ce sujet.

Article 35 (nouveau) : *Harmonisation des motifs de contestation du bien acquis en VEFA et en VIR*

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel et un amendement de cohérence du rapporteur, ainsi que cet article *ainsi modifié*.

Article 36 (nouveau) : *Possibilité offerte aux organismes HLM et sociétés de construction de logements sociaux de signer des contrats de conception réalisation*

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi que cet article *ainsi modifié*.

Article 37 (nouveau) : *Exonération des sociétés d'économie mixte de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique pour des biens achetés en VEFA*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 38 (nouveau) : *Refonte de l'enquête sur le parc locatif social*

La Commission *adopte* deux amendements rédactionnels du rapporteur. Puis, elle *rejette* un amendement de M. Olivier Carré visant à supprimer les ambiguïtés résultant de l'assimilation à un bailleur social de l'Association Foncière.

La Commission *adopte* cinq amendements rédactionnels du rapporteur, ainsi que l'article 38 *ainsi modifié*.

Article 39 (nouveau) : *Faculté offerte aux organismes HLM de gérer des résidences hôtelières à vocation sociale en partenariat*

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article additionnel après l'article 39 : *Modification du régime juridique du numéro unique de demande de logement social.*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur, visant à modifier le régime juridique du numéro unique de demande de logement social, en facilitant les démarches des demandeurs de logements sociaux, en augmentant le nombre des lieux d'enregistrement ainsi que les informations qui doivent être fournies par le demandeur.

M. Marc Goua. L'élargissement des informations demandées ne risque-t-il pas de conduire à certaines formes de discriminations ?

M. le Rapporteur Un décret limitera strictement le type d'informations qui peuvent être recueillies.

Article additionnel après l'article 39 : *Amélioration du dispositif de lutte contre l'ouverture illégale de surface commerciale*

M. le Rapporteur. L'article 102 de la loi de modernisation de l'économie a modifié le régime des autorisations d'exploitation commerciale, en vue notamment de donner aux préfets les moyens de faire cesser l'exploitation illégale d'une surface commerciale. Le représentant de l'État peut ainsi mettre l'exploitant en demeure de ramener la surface ouverte au plafond

autorisé, et, à défaut de régularisation, ordonner la fermeture du magasin. Ces mesures peuvent être assorties d'une astreinte de 150 euros par jour. Afin de conférer à cette dernière disposition un caractère dissuasif, cet amendement vise à préciser que l'astreinte encourue s'élève à 150 euros par jour par mètre carré. Nous complétons ainsi utilement la rédaction retenue en juillet dernier.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 39

La Commission examine ensuite un amendement du rapporteur concernant le partage du coût de travaux d'économie d'énergie entre bailleurs et locataires.

M. le Rapporteur. Cet amendement autorise les bailleurs du parc locatif social à majorer la quittance pour une période déterminée en cas de réalisation de travaux d'économie d'énergie. Nous le défendons après avoir consulté les bailleurs sociaux, lesquels se sont eux-mêmes concertés. La majoration possible doit être plafonnée à la moitié des économies réalisées. A terme, l'objectif est naturellement de maîtriser les charges locatives, au bénéfice de l'occupant.

M. Olivier Carré. L'intérêt de mutualiser la charge de l'investissement est évident mais quelle sera l'incidence pour le locataire ? Le cas échéant, le montant de son APL ne risque-t-il pas d'en être affecté ? Il me semble utile de préciser sur quelle part de la quittance – loyer ou charges – sera répercutée la majoration.

M. le président Patrick Ollier. Laissons aux décrets le soin de le préciser.

M. Marc Goua. L'amendement est-il bien recevable ? Si le montant des APL s'en trouve majoré, cela crée une nouvelle charge publique.

M. le président Patrick Ollier. Ce point mérite d'être précisé et, pour prévenir tout risque d'irrecevabilité financière, je suggère que l'amendement soit retiré - quitte à le revoir dans une réunion au titre de l'article 88.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le sujet est essentiel, surtout dans la perspective de l'examen de la loi Grenelle 2. Attention à ne pas faire supporter tous les efforts de mise aux normes environnementales aux occupants car il y a là un véritable nid à contentieux.

Le rapporteur *retire* cet amendement.

Article additionnel après l'article 39 : Révision des loyers « loi de 1948 » au 1^{er} juillet

M. le Rapporteur. Cet amendement vise à préciser la date exacte de la révision annuelle du loyer d'un logement régi par la loi de 1948. Cette précision met fin à une situation d'insécurité juridique.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 39

M. Gérard Hamel ne les ayant pas défendus, la Commission *rejette* deux amendements, le premier ayant trait au financement de l'ANRU et le second aux attributions de la Mission interministérielle d'inspection du logement social.

Elle examine ensuite deux amendements de M. Serge Letchimy, défendus par Mme Frédérique Massat.

Mme Frédérique Massat. Les amendements sont défendus : le premier amendement vise à lutter plus efficacement contre la vacance dans les DOM et le second à y étendre les compétences du conseil départemental de l'habitat.

M. le Rapporteur. Avis défavorable aux deux amendements.

La Commission *rejette* ces amendements.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, défendu par M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Par cet amendement, nous proposons que soit pris en compte l'ensemble « loyer plus charges » plutôt que le seul loyer pour inciter le propriétaire à réaliser des travaux de maîtrise de l'énergie tout en sécurisant la situation du locataire.

M. le Rapporteur. Avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Article additionnel après l'article 39 : *Extension de la possibilité de déroger par accord collectif à la liste des charges récupérables aux charges d'entretien et d'élimination des déchets*

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La loi portant engagement national pour le logement permet aux bailleurs sociaux de déroger à la liste des charges récupérables par accords collectifs relatifs à l'amélioration de la sécurité ou à la prise en compte du développement durable. Cet amendement étend cette possibilité aux modalités de récupération des charges concernant l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, lorsque ces tâches sont assurées par un gardien, concierge ou employé d'immeuble.

M. le Rapporteur. Avis favorable.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 39

La Commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet relatif aux accords collectifs entre bailleurs et locataires.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à favoriser le développement d'accords collectifs entre bailleurs et locataires, en vue notamment de favoriser la réalisation de travaux de maîtrise de l'énergie tendant à limiter les charges locatives.

M. le Rapporteur. Il semble que les dispositions adoptées après l'article 4 *bis* le satisfont.

M. le président Patrick Ollier. Dans ce cas, je suggère à son auteur de le retirer. Si d'aventure il n'est pas déjà satisfait, vous aurez toute faculté de le redéposer pour qu'il soit examiné au titre de l'article 88.

M. Jean-Yves Le Bouillonec *retire* cet amendement

Après l'article 39

La commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec relatif au financement des travaux d'économie d'énergie dans les logements loués.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Par cet amendement, nous proposons qu'il soit possible aux bailleurs de demander aux locataires de participer au financement de travaux de maîtrise de la dépense énergétique, ceux-ci ayant vocation à faire baisser les charges. La participation demandée ne pourrait excéder la durée de remboursement du prêt contractée par l'organisme et elle serait inscrite dans la quittance du locataire.

M. le Rapporteur. Défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

La Commission *adopte* ensuite l'ensemble du projet de loi *ainsi modifié*.

(La séance est levée à 11 heures 45.)

