

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

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

Mercredi
24 juillet 2013
Séance de 15 heures

Compte rendu n° 107

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

Présidence
de M. François Brottes
Président



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

Chapitre IV
Améliorer la prévention des expulsions

Section 1
Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10 (article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Obligation de saisine des CCAPEX pour les bailleurs personnes morales hors SCI familiales*

La Commission examine l'amendement CE 619 de Mme Michèle Bonneton.

M. Éric Alauzet. Il convient de ne pas limiter la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) aux seuls bailleurs personnes morales.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Le Gouvernement travaillant à une disposition visant à élargir la saisine de la CCAPEX, je vous prie de bien vouloir retirer votre amendement.

M. Éric Alauzet. Dans ces conditions, je le retire.

L'amendement CE 619 est retiré.

La Commission étudie l'amendement CE 802 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il convient de systématiser la saisine des services sociaux par le préfet en vue de la réalisation d'un diagnostic social et financier au stade de l'assignation pour impayés de loyers.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE 675 de Mme Catherine Troallic.

Mme Catherine Troallic. Un médiateur doit intervenir dans les situations d'impayés, et pour que le paiement du loyer soit garanti au propriétaire, et pour éviter au locataire d'entrer dans le cercle vicieux de l'endettement.

M. le rapporteur. Je vous invite à retirer votre amendement car je ne suis pas certain de sa validité législative et j'ignore quelle personne la CCAPEX devrait précisément dépêcher à cette fin.

Mme la ministre. De même que le rapporteur a proposé que soit mentionnée la possibilité de recourir à un paiement par le Fonds de solidarité pour le logement (FSL), ce type d'intervention relève des compétences des conseils généraux. Cela se fera d'une façon un peu différente après la mise en place de la garantie universelle des loyers (GUL) mais en attendant et quoique je ne sois pas opposée sur le fond à cet amendement, je doute des conditions de sa mise en œuvre. Je vous prie donc de bien vouloir le retirer.

Mme Catherine Troallic. Il conviendra en effet de travailler sur cette question dans le cadre de la GUL. Je retire mon amendement.

L'amendement CE 675 est retiré.

La Commission adopte l'amendement de précision CE 803 du rapporteur.

Puis elle étudie l'amendement CE 867 du rapporteur.

M. le rapporteur. La décision de justice prononçant l'expulsion mentionne la possibilité, pour le locataire, d'engager un « recours DALO » alors qu'à ce jour seulement 5 % des ménages menacés d'expulsion étaient reconnus comme prioritaires au titre du DALO.

M. Benoist Apparu. J'espère que tout le monde en a conscience : cet amendement et une petite phrase de l'article 11 interdisent quasiment *de facto* les expulsions de locataires.

Dès lors que les « commissions DALO », sauf en cas de mauvaise foi, accordent le droit au logement opposable et qu'une circulaire ministérielle ordonne expressément aux préfets que les « DALO » ne doivent plus être expulsés, toutes les personnes qui sont dans cette situation seront invitées à engager un « recours DALO » et elles ne pourront plus être expulsées.

En outre, les moyens financiers du ministère de l'intérieur affectés au paiement des loyers impayés semblant fondre comme neige au soleil, je crains qu'une difficulté supplémentaire ne se fasse jour.

Je ne suis pas convaincu du caractère très équilibré de ce texte.

M. le rapporteur. Je ne suis pas de cet avis.

Informé un locataire susceptible d'être expulsé de la possibilité d'engager un « recours DALO » n'interdit en rien la poursuite de la procédure.

Mme la ministre. Nous ne créons aucun dispositif supplémentaire : nous informons simplement les locataires de ceux qui existent déjà. Contrairement à ce que vous avez dit, monsieur Apparu, les expulsions ne disparaîtront pas.

Le rapporteur souhaite que la possibilité de saisir la commission de médiation figure sur la décision de justice mais, sachant qu'il n'est pas possible d'enjoindre le juge quant aux modalités de rédaction de son propre jugement, je propose de rectifier l'amendement en précisant que cette mention sera portée dans la notification accompagnant le jugement.

Avis favorable à cet amendement sous réserve de cette précision.

M. le rapporteur. Mme la ministre a tout à fait raison. L'amendement serait ainsi rédigé : « La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion mentionne la possibilité de saisir la commission de médiation... ».

M. Benoist Apparu. Existe-t-il ou non une circulaire ministérielle donnant consigne aux préfets de ne pas expulser de personnes dont la situation est reconnue comme prioritaire et urgente au titre du DALO ?

Mme Laure de La Raudière. Ce mécanisme complémentaire d'information entraînera-t-il donc la fin des expulsions ?

Mme la ministre. Il est bon que les préfets appliquent une circulaire interministérielle, en l'occurrence signée par votre serviteur et le ministre de l'intérieur, indiquant qu'il n'est pas possible de recourir à la force publique pour expulser des ménages dont la situation est reconnue prioritaire et urgente – et non de tous ceux qui saisiraient la commission de médiation –, laquelle pourrait entraîner la condamnation de l'État en cas de non-relogement.

La Commission adopte l'amendement CE 867 rectifié.

Puis elle est saisie de l'amendement CE 535 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Avec l'accord du bailleur, un locataire de bonne foi doit pouvoir continuer de bénéficier de l'Aide personnalisée au logement (APL) en cas d'impayés, sa suspension rendant le retour à l'équilibre plus difficile encore.

M. le rapporteur. Avis plutôt favorable mais qu'en est-il de la notion de bonne foi – même s'il est vrai que l'accord du bailleur peut suffire à en attester ?

Mme la ministre. L'intention de M. Borgel est bonne mais il conviendrait de compléter le dispositif proposé parce qu'il n'est pas possible de maintenir durablement dans les lieux un locataire qui ne pourrait jamais rembourser sa dette de loyer et qu'il n'est pas non plus possible de trouver des dispositions similaires pour les allocations logement.

Je vous propose de travailler ensemble afin de trouver un amendement parfaitement calibré d'ici à la séance publique afin de répondre à l'objectif que vous poursuivez.

M. Michel Piron. Je suis très favorable à cette rédaction qui me semble tout à fait équilibrée. Cet amendement constitue une excellente base pour gérer les relations entre un locataire qui traverse des difficultés passagères et un bailleur qui, de surcroît, reconnaît la bonne foi de ce dernier.

M. Christophe Borgel. Je retire cet amendement afin de le retravailler d'ici à la séance publique.

L'amendement CE 535 est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE 689 de Mme Jacqueline Maquet.

M. Hervé Pellois. Un représentant des bailleurs sociaux doit pouvoir participer à la commission de surendettement lors de l'examen de la situation d'un locataire.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Avis défavorable. L'association des bailleurs aux commissions de surendettement est utile mais il me semble toutefois plus équilibré d'y associer une représentation de la CCAPEX, laquelle est directement confrontée aux questions de la dette locative et des risques d'expulsion. Je vous propose de retravailler l'amendement en ce sens.

M. Hervé Pellois. Je le retire donc.

L'amendement CE 689 est retiré.

La Commission adopte l'article 10 modifié.

Section 2

Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

Article 11 (article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution, articles 7-1, 7-2 [nouveau] et 7-3 [nouveau] de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, article 121 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions) : *Renforcement de la coordination des actions de prévention des expulsions*

La Commission est saisie de l'amendement CE 182 de M. Benoist Apparü.

M. Benoist Apparü. Je reviens sur le raisonnement que j'ai tenu.

Le locataire est informé de son droit au « recours DALO ». Par principe, les « commissions DALO » reconnaissent comme prioritaires et urgentes les situations de ceux d'entre eux susceptibles d'être expulsés. Enfin, les préfets ont la consigne de ne pas expulser ces derniers. Conclusion : il n'y aura plus d'expulsions.

M. le rapporteur. Avis défavorable à un amendement qui limiterait l'information du ménage locataire menacé d'expulsion en ne lui indiquant pas qu'il peut saisir la commission de médiation.

Mme la ministre. Dès lors que le recours est déposé avant que la force publique n'intervienne, le délai d'attribution d'un logement au titre du DALO est plus rapide, ce qui permet de reloger des locataires avant que la décision effective leur imposant de quitter les lieux ne soit rendue.

Je ne comprends pas votre logique, monsieur Apparü, sauf à considérer que le DALO ne devrait pas s'appliquer et qu'il aurait pour seule fonction de laisser des locataires dans un appartement sans payer leur loyer.

Avis défavorable.

M. Benoist Apparü. Faut-il ou non expulser les « DALO » ? Votre circulaire a tranché. Lorsque l'on assure un locataire qu'il ne sera jamais expulsable, on encourage la mauvaise foi.

La Commission rejette l'amendement.

*Puis elle **adopte** successivement l'amendement de coordination CE 805 et l'amendement rédactionnel CE 806 du rapporteur.*

La Commission étudie l'amendement CE 194 de M. Benoist Apparü.

M. Benoist Apparü. Il est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

*La Commission **rejette** l'amendement.*

Puis elle est saisie de l'amendement CE 869 du rapporteur.

M. le rapporteur. Afin de prévenir les expulsions, il est opportun que la CCAPEX soit automatiquement saisie par les caisses d'allocations familiales (CAF) préalablement lorsque le ménage encourt la suspension de ses droits APL.

Mme la ministre. Avis favorable.

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

*Puis elle **adopte** successivement les amendements de coordination CE 807, CE 808, CE 809 ainsi que l'amendement de précision CE 810 du rapporteur.*

La Commission étudie l'amendement CE 770 de M. Benoist Apparü.

M. Benoist Apparü. Il est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

*La Commission **rejette** l'amendement.*

*Puis elle **adopte** l'article 11 **modifié**.*

Après l'article 11

La Commission examine l'amendement CE 642 de Mme Monique Orphé portant article additionnel après l'article 11.

M. Henri Jibrayel. Actuellement, les ressources prises en compte par la CAF pour calculer le montant de l'APL sont celles de l'avant-dernière année précédant la demande. Ce dernier doit être désormais égal à la moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois.

M. le rapporteur. Les lacunes du système actuel de calcul de l'APL sont patentes mais j'ignore si le dispositif proposé par cet amendement est techniquement possible.

De surcroît, je crains qu'il ne fige le niveau de l'APL versé sans possibilité d'actualisation.

Je vous prie donc de bien vouloir le retirer. A défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la ministre. Je comprends le sens de cet amendement mais il est satisfait puisque si l'allocataire ou son conjoint se trouvent depuis au moins deux mois consécutifs au chômage total ou partiel et perçoivent les allocations chômage, l'aide est recalculée sur la base de ressources diminuées de 30 %.

De même, en cas de séparation, les revenus n-2 sont revus à la baisse.

Le fait de pouvoir disposer d'une authentification des revenus par l'administration fiscale simplifie considérablement la déclaration puisqu'il n'y a pas de calculs à faire sur la base de fiches de paies ou d'autres documents.

Je vous prie de bien vouloir retirer votre amendement quitte à ce que nous engagions une réflexion de nature réglementaire sur les problèmes existants dans la prise en compte des baisses de revenus. Selon un rapport que j'ai récemment reçu, ce point-là n'est pas considéré comme délicat mais je suis ouverte à l'examen de cas qui vous auraient été confiés et qui seraient susceptibles d'entraîner une modification des décrets d'application de l'APL.

M. le président François Brottes. Tous les parlementaires reçoivent plusieurs dizaines de fois par an des demandes d'interventions personnalisées sur ces questions. Dans quel rapport prétend-on que tout va bien ? J'invite son auteur à venir faire un stage dans nos permanences.

M. Henri Jibrayel. Je retire l'amendement.

L'amendement CE 642 est retiré.

Article additionnel après l'article 11 : Demande de rapport sur le calcul de l'aide personnalisée au logement

La Commission étudie l'amendement CE 649 de Mme Monique Orphé.

M. Henri Jibrayel. Un rapport doit être transmis au Parlement quant aux modalités de calcul du montant de l'APL.

M. le rapporteur. Je n'ai guère d'appétence pour les demandes de rapports au Gouvernement. Avis défavorable même si de vrais problèmes se posent quant à la prise en compte de la réalité des revenus pour l'APL.

Mme la ministre. Avis favorable, l'inspection générale des affaires sociales ayant attiré notre attention sur des difficultés concernant la prise en compte de la baisse des revenus liée à une mutation professionnelle.

J'invite les parlementaires confrontés aux situations qui viennent d'être décrites à nous adresser les éléments permettant de nourrir notre réflexion.

M. le rapporteur. Je suis favorable à la remise d'un rapport sur ce point précis.

La Commission adopte l'amendement.

Chapitre V
Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Section 1
Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement

Sous-section 1
Consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation

Avant l'article 12

La Commission examine l'amendement CE 273 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Cet amendement est surtout pour moi l'occasion d'interroger la ministre sur l'organisation administrative et politique de l'hébergement et du logement. Depuis quelques années maintenant, et c'est heureux, le ministère du logement possède la double compétence hébergement et logement mais au niveau de l'administration centrale, les deux compétences sont toujours dissociées et relèvent de deux ministères différents. Au niveau déconcentré, en Île-de-France, comme au ministère, les deux compétences sont regroupées tandis qu'en province, elles sont, comme dans l'administration centrale, dissociées. Bref, il n'y a guère de cohérence administrative dans la gestion des compétences hébergement et logement. D'où le rapport que je demande dans cet amendement sur le rapprochement des services chargés du logement, de la construction, de l'urbanisme et de la prise en charge des personnes sans abri ou mal-logées.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Pourquoi n'avez-vous pas remédié à ces incohérences lorsque vous étiez aux affaires ?

M. Benoist Apparu. Une réorganisation administrative prend d'un an à un an et demi pour être menée à bien et il faut au moins aussi longtemps pour qu'elle entre dans les faits !

M. le rapporteur. Vous savez ce que je pense des rapports que l'on demande au Gouvernement de remettre au Parlement ! Sur le fond, un rapprochement des dispositifs de l'hébergement et du logement interviendra bien. L'article 13 notamment étend au domaine de l'hébergement les attributions des comités régionaux de l'habitat (CRH), qui vont devenir des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Mme la ministre. Le rapprochement auquel vous songez, monsieur Apparu, a fait partie des scénarios étudiés par la commission Weiss-Rebière chargée d'un rapport sur l'organisation territoriale de l'État, mais c'est un autre scénario que le Premier ministre a retenu. Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement. Pour avoir vu l'inconvénient qu'avait présenté la fusion d'un certain nombre d'administrations au sein du grand ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE), j'ai, dès mon arrivée, exprimé le souhait que l'administration centrale ne soit pas réorganisée dans le champ de compétences de mon ministère. L'urgence de la situation exige néanmoins de favoriser certains dispositifs et de fusionner certains d'entre eux, comme le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'action accueil, hébergement, insertion (PDAHI), ce qui sera chose faite.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 274 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Je retire cet amendement qui n'est pas bien placé dans le texte. Nous le redéposerons en séance.

L'amendement est retiré.

Article 12 (art. L. 345-2, art. L. 345-2-3, art. L. 345-4 du code de l'action sociale et des familles) : *Statut législatif des services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO)*

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 364 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 814 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les publics visés par les systèmes intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) sont très proches de ceux visés à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Il est donc proposé d'aligner la rédaction du texte sur celle de ce code en ajoutant après le mot « logement », les mots « décent et indépendant ».

Mme la ministre. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

La Commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE 184 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Il est défendu.

M. le rapporteur. Il me semble satisfait.

Mme la ministre. Je suis de l'avis du rapporteur. L'alinéa 34 de l'article 12 dispose que les structures « mettent en œuvre les propositions d'orientation des SIAO » et que tout refus de leur part devra être motivé.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE 815 du rapporteur.

M. le rapporteur. Nous proposons dans cet amendement de parler de « personnes en demande d'un logement » plutôt que de « personnes prêtes à accéder au logement ».

Mme la ministre. Avis favorable.

M. le président François Brottes. Excellente proposition.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 368, CE 821 à CE 824 du rapporteur.

Elle est vient à l'amendement CE 816 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à supprimer la mention des pensions de famille parmi les structures d'hébergement puisque celles-ci n'hébergent pas, mais logent leurs occupants.

Mme la ministre. Les pensions de famille proposent en effet des logements pérennes, et non des hébergements. Le principe est même que les personnes puissent rester dans ces pensions sans limitation de durée : elles proposent des logements adaptés, accompagnés mais durables, à des personnes ne pouvant être totalement autonomes. Je suis donc favorable à cet amendement.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 825, CE 1110 et CE 826 du rapporteur.

Elle adopte ensuite l'article 12 modifié.

Après l'article 12

La Commission est saisie de l'amendement CE 191 de M. Benoist Apparu tendant à insérer un article additionnel.

M. Benoist Apparu. Je pense que le rapporteur et la ministre seront défavorables à cet amendement. Mais je tenais à rappeler que nous sommes confrontés sur le terrain à la difficulté que crée le déport des personnes déboutées du droit d'asile sur les programmes d'hébergement d'urgence, qui bloque toute rotation dans les places d'hébergement. La solution que je propose n'est pas totalement satisfaisante, j'en suis bien conscient, car elle remet en question non pas l'inconditionnalité de l'accueil mais le principe de non-remise à la rue. Partout en France, depuis trois ans, les places d'hébergement sont de fait occupées par des personnes déboutées du droit d'asile, ce qui oblige le ministère à multiplier les créations de places pour répondre aux besoins de droit commun.

M. le rapporteur. On ne peut pas parler d'accueil inconditionnel uniquement en période de grand froid ! J'entends bien vos observations, monsieur Apparu, mais l'accueil doit rester inconditionnel en droit et valoir en toutes circonstances.

Mme la ministre. Je partage l'avis du rapporteur. M. Apparu ne s'étonnera pas que le Gouvernement soit défavorable à son amendement.

L'amendement est retiré.

Sous-section 2

Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement

Article 13 : (art. L. 301-3, L. 302-2, L. 302-3, L. 302-9, L. 302-9-1 ; L. 302-12, L. 302-13, L. 441-10, L. 443-7 et L. 364-1 du code de la construction et de l'habitat) :
Extension des compétences du comité régional de l'habitat (CRHH)

La Commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE 827 et CE 828 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 13 ainsi modifié.

Article 14 (art. L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles – loi n° 90-449 du 31 mai 1990) : *Institution d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées par fusion de documents préexistants*

La Commission adopte successivement les amendements CE 829 et CE 830 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 1082 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à renforcer l'accompagnement dans les futurs plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE 690 de M. Hervé Pellois.

M. François Pupponi. Cet amendement vise à réaffirmer le principe d'accueil inconditionnel qui n'est, hélas, pas toujours respecté. Il y a des situations dramatiques du fait de la saturation des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Le Gouvernement propose par un sous-amendement de remplacer les mots « aux dispositions de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles » par les mots « aux dispositions des articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles. »

M. le président François Brottes. Il s'agirait d'un sous-amendement CE 1123.

M. Benoist Apparu. Ces dispositions rendent-elles l'inconditionnalité de l'accueil opposable, auquel cas cet amendement créerait une charge nouvelle et aurait pu être déclaré irrecevable au titre de l'article 40 ?

Dans tous les départements, l'ensemble des structures d'hébergement d'urgence sont saturées avec les personnes déboutées du droit d'asile et ne peuvent plus prendre en charge les personnes de droit commun. C'est le cas depuis trois ans, mais la situation s'aggrave. Si le ministère de l'intérieur ne propose pas de solution, on risque de mettre en péril l'ensemble des réformes entreprises *via* les SIAO.

Mme la ministre. Le principe d'inconditionnalité de l'accueil ne sera pas plus opposable qu'aujourd'hui. Des tribunaux administratifs rendent déjà des décisions à ce titre.

La situation des CADA préoccupe le Gouvernement. C'est d'ailleurs pourquoi lors de la conférence nationale de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, il a été décidé de créer 4 500 places nouvelles dans ces centres.

La Commission adopte successivement le sous-amendement CE 1123 et l'amendement CE 690 ainsi sous-amendé.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 831 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 691 de M. Hervé Pellois.

M. François Pupponi. Cet amendement renforce le droit à l'accompagnement social pour toute personne hébergée, quel que soit son mode d'hébergement. On trouve des solutions d'hébergement pour les personnes les plus éloignées du logement mais sans accompagnement social, elles risquent de se retrouver ensuite assez vite de nouveau dans une situation de précarité et sans abri.

M. le rapporteur. Je comprends ce qui motive cet amendement mais il est satisfait par le CE 1082 que nous venons de voter.

Mme la ministre. En effet.

L'amendement est retiré.

La Commission en vient à l'amendement CE 817 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le PDALHPD, qui résulte de la fusion entre le PDALPD et le PDAHI, doit inclure la totalité des champs initialement couverts par ces deux plans et intégrer donc les CADA. Tel est l'objet de cet amendement.

Mme la ministre. Le Gouvernement y est favorable. Je ne commente pas l'acronyme PDALHPD, avec lequel on semble avoir atteint un sommet !

M. le président François Brottes. Il devient difficile de lutter contre l'exclusion avec de tels acronymes.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 818 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à élargir la gouvernance des PDAHLPD aux associations de lutte contre l'exclusion en général.

Mme la ministre. Le Gouvernement y est favorable. Si d'ici à l'examen du texte en séance publique, un parlementaire a eu une idée pour remplacer l'acronyme PDAHLPD par une abréviation plus facile à prononcer et plus parlante, qu'il n'hésite pas à déposer un amendement en ce sens. Cela faciliterait le travail de beaucoup de ceux qui œuvrent dans le champ de la lutte contre l'exclusion.

La Commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE 819 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à ce que le PDAHLPD prenne en compte tous les types d'habitat existants, y compris les squats et les bidonvilles.

Mme la ministre. Les associations qui aident les personnes en situation d'extrême mal-logement militent pour qu'il soit tenu compte de ces situations. Bien que ni les squats ni les bidonvilles ne soient une forme d'habitat reconnu dans la mesure où ils sont illégaux – et

loin de nous l'idée de vouloir les reconnaître –, leurs habitants n'en doivent pas moins être pris en compte dans les plans d'action. Le Gouvernement est donc favorable à cet excellent amendement.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 836, CE 837, CE 838 et CE 839 du rapporteur.

Elle est enfin saisie de l'amendement CE 919 des deux rapporteurs.

Mme la rapporteure. Depuis la création des PDALPD, qui virent le jour à une époque où l'État était pourtant plus centralisateur qu'aujourd'hui, les compétences des EPCI ont été élargies, en particulier en matière d'habitat indigne. L'amendement vise seulement à préciser que ce sont bien les EPCI, lorsqu'ils sont dotés d'un plan local de l'habitat (PLH) exécutoire, qui, sur l'ensemble de leur territoire, coordonnent l'ensemble des actions au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Mme la ministre. Avis favorable.

M. Michel Piron. Je voudrais être sûr que cette compétence reconnue aux EPCI qui ont délégation en ce domaine n'exclue pas que le préfet garde le contrôle du contingent préfectoral. Suite à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et à l'action du préfet Régnier, partout en province, le stock de personnes ayant besoin d'une solution d'hébergement d'urgence a pu être résorbé en une année seulement grâce à l'ordre donné aux préfets d'utiliser le contingent préfectoral pour loger les populations sans abri ou mal logées, et il n'y a plus maintenant qu'à gérer le flux. En Île-de-France, où se concentrent près des deux tiers des personnes pouvant bénéficier d'un relogement au titre du DALO, l'état des lieux ne le permet hélas pas. Bien que profondément attaché à la décentralisation, je ne voudrais pas que l'on dépossède les préfets de cette compétence d'État essentielle.

Mme la rapporteure. Je ne vais pas répondre ici à M. Piron même si je pourrais le rassurer. Nous aurons le débat à ce sujet lors de l'examen de l'article 56 du texte. En l'occurrence, il n'est question que de coordination de la politique en matière d'habitat indigne.

La Commission adopte l'amendement CE 919.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 841 du rapporteur.

Elle adopte ensuite l'article 14 modifié.

Article 15 (art. 5, art. 6, art. 6-1, art. 6-2, art. 6-3 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990) :
Fonctionnement des fonds de solidarité pour le logement

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 844 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 15 ainsi modifié.

Article additionnel près l'article 15 (art. 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990) : *Présentation des rapports annuels d'activité des fonds de solidarité pour le logement (FSL)*

La Commission examine l'amendement CE 845 du rapporteur tendant à insérer un article additionnel.

M. le rapporteur. Bien que d'une manière générale réservé sur la demande de rapports, je propose par cet amendement que les Fonds de solidarité pour le logement (FSL) transmettent leur rapport d'activité annuel au ministre du logement et le présentent aux comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement.

Mme la ministre. Avis favorable. Il sera utile que le ministre ait connaissance de ces rapports. Cette compétence déléguée n'étant pas exercée de la même manière dans les différents départements, cela permettra d'avoir une vision globale et de mener une réflexion conjointe sur les différents modes d'intervention des FSL selon les départements.

M. le rapporteur. Il devrait satisfaire votre esprit décentralisateur, monsieur le président, que chaque FSL élabore un rapport d'activité et que les élus les plus proches du terrain puissent le consulter.

La Commission adopte l'amendement.

Article 16 : (art. L. 302-1, L. 411-1-1, L. 411-1-2, L. 411-2-3 du code de la construction et de l'habitation, art. L. 851-1 du code de la sécurité sociale, art. L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles, art. L. 124 B du livre des procédures fiscales, art. 9 de la loi n°2011-725) : *Mise en cohérence de diverses dispositions de nature législative*

La Commission adopte l'article 16 sans modification.

Article additionnel près l'article 16 (art. L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles) : *Élargissement de la possibilité d'accorder une remise gracieuse de créance aux publics relevant de l'aide sociale à l'enfance (ASE)*

La Commission examine l'amendement CE 149 de Mme Annick Lepetit portant article additionnel après l'article 16.

Mme Annick Lepetit. Cet amendement purement technique vise à permettre à un président de conseil général de pouvoir, sans avoir à consulter l'assemblée départementale, octroyer une remise gracieuse de créance aux ménages hébergés au titre de l'aide sociale à l'enfance (ASE) qui n'auraient pu, en raison de difficultés particulières, s'acquitter de leurs frais d'hébergement. Il ne s'agit pas d'ouvrir quelque droit supplémentaire que ce soit, simplement de permettre de pouvoir régler plus rapidement certaines situations.

M. Benoist Apparu. Cela règle-t-il la sempiternelle question de savoir qui de l'État ou des départements paie pour les personnes hébergées au titre de l'ASE ? Il existe un lourd conflit entre l'État et les conseils généraux sur le sujet.

M. François Pupponi. La remarque que je vais faire concerne plutôt l'amendement suivant. Quand pour reloger des personnes défavorisées, un conseil général loue des chambres dans un hôtel situé dans un autre département, ce sont les communes où se trouvent les hôtels qui sont chargées du suivi social de ces personnes. Cela n'est pas loin de s'apparenter à un transfert de charges...

M. le président François Brottes. On rencontre un problème similaire avec l'APA.

M. le rapporteur. L'amendement CE 149 ne répond pas complètement à votre question, monsieur Apparu. Il ne fait que donner la possibilité technique aux présidents de conseils généraux d'accorder dans certains cas une remise gracieuse de créance aux publics relevant de l'ASE.

Mme la ministre. Je suis favorable à cet amendement, dont il faut noter qu'il n'apporte pas de réponse à la question de M. Apparu. Pour ce qui est du vrai problème que soulève M. Pupponi, je ne peux pas, à ce stade, répondre. Espérons que là où les problèmes se posent de manière la plus cruciale, c'est-à-dire en Île-de-France, la gestion de ces problèmes à l'échelle métropolitaine facilite leur règlement.

La Commission adopte l'amendement CE 149.

Article additionnel après l'article 16 (Art. L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales) : *Élargissement de la possibilité de confier la gestion de deniers publics par des organismes extérieurs au domaine de l'aide sociale à l'enfance*

Elle examine ensuite l'amendement CE 152 de Mme Annick Lepetit.

Mme Annick Lepetit. Cet amendement vise à étendre au dispositif d'hébergement prévu dans le cadre de l'ASE le dispositif prévu à l'article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales, qui autorise d'ores et déjà, dans des domaines restreints, la gestion des deniers publics par des organismes extérieurs. La première phrase de l'alinéa III de cet article du CGCT serait complétée par les mots suivants : « ainsi que le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses relatives à l'hébergement des familles dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance. »

M. le président François Brottes. Seule une disposition législative peut permettre cette évolution.

M. le rapporteur. Je partage pleinement le souci de Mme Lepetit qui pense sans doute, entre autres, à la délégation de gestion au SAMU social de la réservation hôtelière pour les publics de l'ASE. Pour être totalement favorable à cet amendement, je souhaiterais toutefois qu'on y remplace le terme « familles » par le terme « publics », plus large.

Mme Annick Lepetit. Je suis d'accord avec cette rectification.

Mme la ministre. Le Gouvernement est favorable à l'amendement rectifié.

M. le président François Brottes. Ne vaudrait-il pas mieux dire « personnes » que « publics » ?

M. François Pupponi. Quand, dans le cadre de l'ASE, on installe les enfants dans un hôtel loué dans un autre département que le département d'origine, ils sont scolarisés dans la commune d'accueil. C'est donc sur la commune d'accueil que retombe la charge.

Madame la ministre, le dispositif relatif à la métropole aura un sens, sauf en grande couronne. Or les conseils généraux louent de plus en plus en grande couronne. Je propose qu'un CCAS ou un conseil général ne puisse pas louer un hôtel dans une commune sans, au préalable, en informer le maire d'accueil, voire obtenir son accord. Transférer les populations les plus fragiles dans des communes déjà en grande difficulté n'est pas la solution.

La commission adopte l'amendement CE 152 ainsi rectifié.

Sous-section 3

Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

Article 17 (Art. L. 115-2-1 [nouveau] du code de l'action sociale et des familles) :
Développement de la participation des personnes accueillies ou accompagnées

La commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE 846 et CE 847 ainsi que l'amendement de cohérence CE 848 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 17 modifié.

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Avant l'article 18

La commission examine l'amendement CE 481 de M. André Chassaigne portant article additionnel avant l'article 18.

M. André Chassaigne. La mise en œuvre du DALO étant de la responsabilité de l'État, le présent amendement propose que le préfet traite le relogement des personnes prioritaires dans une perspective de renforcement de la mixité sociale et spatiale en ne concentrant pas les personnes en difficulté sociale au sein d'un même territoire.

Au-delà du DALO, il a pour second objectif d'éviter le risque réel de ghettoïsation et de renvoi sur certains territoires des populations les plus en difficulté que porte en elle la concentration des compétences nouvelles dont disposeront les métropoles. Il suffit de se référer à l'histoire de l'Île-de-France : les zones où ont été accumulées les populations dans des milliers de logements connaissent aujourd'hui les pires difficultés. Il est indispensable d'installer des garde-fous en matière de répartition des logements sociaux. Tel est l'objet de cet amendement.

M. le rapporteur. Je connais à la fois la préoccupation de M. Chassaigne et le territoire de Seine-Saint-Denis depuis près de quarante-huit ans. Indéniablement, accélérer par le DALO l'attribution de logements sociaux sur un territoire qui en est déjà pourvu renforce le phénomène de ghettoïsation – qui est, au passage, de mon point de vue, organisé par le haut.

Toutefois, je ne peux pas être favorable à son amendement, car il aurait pour effet de priver des ménages reconnus prioritaires par le DALO et habitant le territoire de la possibilité

de s'y voir attribuer un logement. Je me permets de le renvoyer à l'amendement CE 692 suivant qui remédie au léger défaut de cette formulation.

Mme la ministre. De manière générale, le Gouvernement est opposé à la restriction des attributions DALO pour la simple raison qu'il y a actuellement 40 000 ménages reconnus prioritaires et urgents qui attendent un logement. Diminuer le nombre de logements disponibles ne ferait qu'accentuer les difficultés qui pèsent sur le dispositif.

Pour autant, le Gouvernement n'est pas insensible à la volonté de diversification des habitants des différents quartiers. C'était tout le sens de la loi du 18 janvier, qui vise à instaurer un seuil de 25 % de logements sociaux dans toutes les communes de plus de 3 500 habitants. En l'état, l'amendement nous semble présenter le risque de limiter l'accès des ménages reconnus prioritaires aux logements sociaux. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

Je précise que le fait d'être reconnu prioritaire et urgent n'est pas nécessairement lié à un niveau de ressources très faible. Il peut s'agir de familles en situation de très grande précarité parce que leur bail arrive prochainement à son terme, et qui ne présentent donc pas de caractéristiques susceptibles d'aggraver la fragilité sociale des quartiers. Cette vision bornée de l'accès des ménages DALO à certaines communes me paraît porteuse de risques. Voilà pourquoi mon avis sera défavorable sur tous les amendements de ce type.

M. André Chassaigne. Indiscutablement, le logement social est une question de moyens budgétaires. Si l'on ne crée pas de logement social, si les objectifs affichés par le Gouvernement ne sont pas atteints, on ne peut qu'en arriver à cette argumentation, qui est la même, d'ailleurs, que celle avancée contre la loi Boutin et la ghettoïsation des quartiers par l'application de surloyers. J'insiste avec solennité et gravité : en n'offrant pas suffisamment de logements aux populations, on est en train d'allumer une mèche lente sur un bâton de dynamite. Les problèmes des zones urbaines sont bien réels. Si je suis sensible à votre argument de l'urgence, je suis convaincu que, sans mesure forte en faveur de la mixité sociale, on court à la catastrophe et on s'en mordra les doigts dans les prochaines décennies.

M. François Pupponi. Il faut éviter l'effet pervers de ghettoïsation des logements sociaux que peut avoir la loi DALO. Si le préfet garde l'attribution de son contingent préfectoral, il enverra dans les communes les plus en difficulté les populations les plus fragiles, tout simplement parce que ce sont de grands territoires d'habitat social. Il faut trouver un garde-fou pour éviter d'aggraver la situation sociale de quartiers déjà en grande difficulté.

Si l'on ne peut pas refuser les demandes de logement des populations habitant la commune depuis des années, on peut éviter d'en faire venir de nouvelles en très grand nombre. Je comprends qu'en restreignant le nombre de quartiers susceptibles d'accueillir les dossiers DALO les plus en difficulté on restreint l'offre. Mais cela obligera les préfets à chercher des logements dans d'autres communes, et les communes à construire plus de logements sociaux. J'entends que cette solution, à très court terme, n'est pas satisfaisante pour les populations les plus en difficulté, mais continuer à les installer dans ces communes qui n'ont plus les moyens de faire face à la misère sociale, ne leur rend pas service non plus à court et à moyen terme.

M. Benoist Apparu. Le problème est considérable. Je me souviens que l'actuel ministre de l'intérieur m'avait expliqué, à juste titre, qu'avec le nombre de DALO envoyés à

Évry, on était en train de remettre en cause les efforts que l'État et la commune avaient faits au titre de la rénovation urbaine. La remarque de Mme la ministre me paraît tout aussi juste : en supprimant le contingent préfectoral en vue de stériliser les communes comportant plus de 50 % de logements sociaux, on ne pourra pas répondre aux besoins.

Permettez-moi d'attirer votre attention sur un point : si chaque commune gérait ses propres dossiers DALO, c'est-à-dire les ménages habitant ou travaillant sur son territoire, on réglerait le DALO en Île-de-France, exception faite de Paris.

M. André Chassaigne. On n'est pas à l'abri, demain, d'avoir un pouvoir politique et des serviteurs de l'État qui portent des valeurs complètement différentes d'aujourd'hui. Ma crainte est forte que des choix politiques puissent volontairement créer de véritables ghettos dont les portes seraient gardées par les forces de police. C'est cet enjeu que nous avons entre les mains aujourd'hui. Je suis vraiment inquiet, pour ne pas dire terrifié, en pensant à ce qui peut se passer dans les années à venir.

Mme la ministre. Prenez une opération de rénovation urbaine dans une commune comportant un habitat très différencié, avec un très grand quartier d'habitat social et un quartier totalement urbain. La ville de Montereau-Fault-Yonne, dans le sud de la Seine-et-Marne, en est l'exemple type : d'un côté, un plateau complètement en ZUS, de l'autre, une ville datant du XIV^e siècle, plutôt bourgeoise. Imaginons que, par une volonté de diversification, il y ait recréation de logements dans la partie plus ancienne, par conventionnement ou par transformation : on interdira totalement aux DALO de venir y habiter. J'entends bien la volonté de ne pas aggraver les difficultés. D'ailleurs, je connais bien la situation périlleuse d'Évry, qui n'avait absolument rien à voir avec le DALO mais tout à voir avec la gestion du 1 % logement à une époque. Il me semble toutefois qu'on risquerait de se rendre compte ensuite, y compris dans des commissions d'attribution, que des candidats locataires vont être écartés d'emblée.

J'ai beaucoup réfléchi à la pertinence de votre amendement, monsieur Chassaigne, car je suis très sensible à cette question de peuplement diversifié. Une maille plus fine que la maille communale me paraîtrait nécessaire. Si vous en étiez d'accord, je vous proposerais de retirer votre amendement, pour nous laisser réfléchir à un dispositif permettant de ne pas remettre les personnes en situation difficile dans des quartiers difficiles, et peut-être de corrélérer la possibilité de logement DALO avec le niveau moyen de revenu. C'est l'élément qu'a pris en compte, sur une maille de 200 mètres carrés, François Lamy dans le cadre de la réforme des ZUS. On atteindrait davantage, me semble-t-il, l'objectif que vous semblez poursuivre qu'avec une vision communale qui risquerait d'aboutir à des effets contre-productifs.

Mme la rapporteure. Les communes où sont installés de vrais ghettos ne sont pas nécessairement toutes des communes comportant plus de 50 % de logements sociaux. Au contraire, elles en ont souvent moins mais elles les ont concentrés dans un quartier. Je souscris à la proposition qui vient d'être faite.

M. André Chassaigne. Je veux bien retirer mon amendement. Ce débat reviendra en séance et j'espère que, d'ici là, on nous fera des propositions bien construites. Il faut à tout prix arrêter de se refiler la patate chaude d'une génération à l'autre parce qu'elle finira par nous exploser à la figure.

L'amendement CE 481 est retiré.

Article 18 (art. L. 441-2-3, art. L. 442-8-2, art. L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Faculté de proposer des logements sociaux en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO*

La commission est saisie de l'amendement CE 635 de M. Éric Alauzet.

M. Éric Alauzet. Cet amendement tend à élargir l'offre de logement intéressant des personnes admissibles au DALO à des logements ressortissant du dispositif du bail glissant, sur proposition soit de la commission de médiation, soit du préfet. Outre un élargissement de l'offre, l'intérêt serait d'avoir un suivi longitudinal du parcours des personnes sur une palette plus large et de pouvoir préparer un parcours.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à encadrer le dispositif du bail glissant, d'une part, en donnant à la commission de médiation la possibilité de préconiser cette formule, d'autre part, en demandant au préfet de motiver sa proposition. Avis favorable.

Mme la ministre. Avis favorable à ce bon amendement.

La commission adopte l'amendement CE 635.

Elle examine ensuite l'amendement CE 532 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. S'agissant du bail glissant, il faut pouvoir, au terme de la période transitoire, entendre l'avis du bailleur, surtout lorsqu'il est négatif. Sans en faire l'élément déterminant, on peut s'attendre à ce que, notamment de la part des bailleurs sociaux, il soit fondé sur de vraies raisons, autres que l'aversion à accompagner.

M. le rapporteur. Je suis particulièrement favorable à ce que le bailleur puisse faire des observations sur le locataire qui viendra dans son parc.

Mme la ministre. Je ne vois pas de difficulté à ce que, après un premier refus, le préfet procède à une deuxième consultation du bailleur avant de mettre en œuvre la transmission du bail. En quelque sorte, cela prépare le bailleur à la décision qui va être prise. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement CE 532.

Les amendements CE 544 et CE 692 de M. François Pupponi sont retirés.

La commission en vient à l'amendement CE 131 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. La formule « bail à son nom » s'utilise plutôt dans le registre oral que dans un texte de loi. En outre, elle complique la compréhension de l'alinéa. Cet amendement tend donc à préciser qu'il s'agit de la signature d'un bail « en qualité de locataire ».

M. le rapporteur. Honnêtement, je ne vois pas en quoi le texte gagne en précision. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable. En voulant simplifier la rédaction, cet amendement contribue, au contraire, à la compliquer.

La commission rejette l'amendement CE 131.

Elle adopte ensuite successivement les amendements rédactionnels CE 850, CE 851 et CE 852 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 18 modifié.

Article 19 (art. L. 441-2-3, art. L. 442-8-2, art. L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Faciliter l'hébergement des personnes reconnues au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO)*

La commission adopte successivement l'amendement de coordination CE 832, l'amendement rédactionnel CE 853, l'amendement de précision CE 854 et l'amendement rédactionnel CE 855 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 19 modifié.

Article 20 (art. L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Possibilité de requalification, par les commissions de médiation, d'un recours au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO) en recours au titre du droit au logement opposable (DALO)*

La commission adopte l'article 20 sans modification.

Article additionnel après l'article 20 (art. L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Participation d'un membre du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) à la commission de médiation*

La commission est saisie de l'amendement CE 634 de M. Éric Alauzet portant article additionnel après l'article 20.

M. Éric Alauzet. Le comité de suivi du droit au logement opposable a proposé qu'un représentant du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) puisse participer à la commission de médiation, avec voix consultative. Ce service joue à la fois un rôle central et d'interface puisqu'il recense aussi bien les offres que les demandes et qu'il est très impliqué dans l'orientation.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement CE 634.

Elle examine ensuite l'amendement CE 480 de M. André Chassaigne portant article additionnel après l'article 20.

M. André Chassaigne. Cet amendement nous ramène quelques mois en arrière, au moment de l'examen de la loi dite Duflot. Nous avons alors beaucoup échangé sur les freins que la législation mettait aux réquisitions de logements vacants. J'avais proposé un amendement tendant à faciliter ces réquisitions et à rendre impossibles les recours dilatoires

susceptibles d'être engagés par les propriétaires de logements, en supprimant les articles invoqués par lesdits propriétaires pour contester un arrêté préfectoral de réquisition. À l'époque, vous aviez été catégorique : si les actions de réquisition que vous vous apprêtiez à conduire ne donnaient pas de résultats, vous satisferiez cette demande de suppression d'articles lors de la prochaine loi sur le sujet. Pensez-vous avoir obtenu des résultats suffisamment satisfaisants pour ne pas avoir à recourir à ma proposition ? En tout cas, moi, je remets le plat sur le feu.

Mme la ministre. C'est à la suite de la campagne de réquisition que l'idée de la garantie universelle des loyers, dite GUL, a émergé. Cette campagne a montré que l'existence d'immeubles comportant un nombre important de logements vacants s'expliquait par une meilleure valorisation des actifs immobiliers vacants que des actifs immobiliers occupés. Certaines sociétés foncières ont donc tout intérêt à garder des logements vacants. Toutefois, à partir du moment où la procédure de réquisition est enclenchée, ces logements sont remis en location quasiment instantanément. Plus de 75 % des logements qui ont fait l'objet de la procédure de réquisition ont été reloués. Pour le reste, il s'agissait de logements qui ne correspondaient pas du tout à ce qui figurait dans les fichiers fournis par les services fiscaux – ils étaient loués, parfois détruits.

Nous avons pu tirer de cette campagne deux conclusions. La première, c'est que la procédure de réquisition n'est absolument pas opérante sur les logements individuels au regard de l'énergie considérable qu'il est nécessaire de déployer. Mieux vaut recourir à des méthodes incitatives vis-à-vis des propriétaires d'un ou deux logements. En revanche, pour la petite catégorie de propriétaires de nombreux logements au sein d'un immeuble, vous avez adopté, dans la loi du 18 janvier, des dispositions fixant un délai très ferme entre la demande de réquisition présentée au bailleur et la réquisition effective. Le décret, en cours de finalisation, fixe ce délai à quatre mois au maximum, ce qui exclut toute possibilité d'échanges de courrier invoquant d'éventuels travaux et donc l'étalement dans le temps de la procédure.

La deuxième conclusion, c'est qu'il faut maintenant s'attacher à la transformation des immeubles de bureaux en logements. Celle-ci avait fait l'objet d'une disposition adoptée dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH), qui se traduira par des ordonnances. D'ailleurs, les dernières réquisitions effectuées par les associations qui pratiquent la réquisition sauvage, visaient toujours des immeubles de bureaux vides, jamais de logements. C'est que, aujourd'hui, dans la situation de tension que nous connaissons et avec le départ des investisseurs institutionnels, il n'existe plus d'immeubles de logements vacants.

M. le rapporteur. Même avis que la ministre, défavorable.

M. André Chassaigne. Mme la ministre n'a pas donné d'avis défavorable ; elle a même dit que mes amendements permettraient de faire un certain nombre de choses.

Mme la ministre. Je parlais de ceux que vous aviez fait adopter précédemment. J'avais l'intention de vous demander de retirer votre amendement, puis, pensant que ce n'était peut-être pas très avisé, je m'étais résolue à donner un avis défavorable.

M. André Chassaigne. Puisque vous ne me l'avez pas demandé, je le retirerai. Toutefois, soyez sûre que je ferai vérifier les réponses que vous avez apportées pour m'assurer que, du point de vue juridique, la législation permet bien aujourd'hui de faire sauter les verrous à la réquisition. Si j'ai bien compris, ce n'est qu'une question de volonté, et la

réglementation actuelle permet tout à fait de réquisitionner les logements vacants. Je ferai également valider cette affirmation par les experts du quotidien, en particulier par mes amis de l'association Droit au logement. Je leur demanderai si les propos que vous avez tenus devant cette commission correspondent à ce qui est vécu au quotidien. En fonction des résultats que j'obtiendrai de l'expertise, juridique et du quotidien, de vos propos, je définirai la position que j'adopterai quand le texte arrivera dans l'hémicycle.

L'amendement CE 480 est retiré.

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21 : (art. L. 252-2, art. L. 264-1, art. L. 264-10 du code de l'action sociale et des familles et art. 102 du code civil) : *Simplification des règles de domiciliation*

La Commission est saisie de l'amendement CE 622 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à étendre le droit à la domiciliation aux personnes en situation administrative irrégulière, en supprimant les exceptions au droit commun. Cette mesure permettra d'ouvrir aux personnes sans domicile le droit à un accompagnement social, à l'aide juridictionnelle, à la déclaration des revenus, à la retraite, à la scolarisation des enfants et à l'aide médicale d'État.

M. le rapporteur. Cet amendement risque d'annihiler les avancées prévues par le projet de loi en matière de domiciliation. Je vous invite donc à le retirer. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la ministre. Les étrangers qui sollicitent l'aide médicale d'État et les demandeurs d'asile peuvent déjà bénéficier de la domiciliation. Cela donne néanmoins souvent lieu à des situations acrobatiques et, sur le terrain, certaines associations assurent des domiciliations fictives pour permettre l'attribution de l'aide médicale d'État. Devant cette complexité, je m'en remets à la sagesse de la Commission.

Mme Michèle Bonneton. Certaines situations sont en effet ubuesques : pour obtenir un logement, il faut avoir une domiciliation et, pour avoir une domiciliation, il faut avoir un logement ! L'alinéa 6 ne prend pas en compte la complexité des situations.

La Commission rejette cet amendement.

Puis elle adopte successivement, après avis favorable du Gouvernement, les amendements rédactionnels CE 856 et CE 857 du rapporteur.

Elle adopte alors l'article 21 modifié.

Chapitre VI

Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

Article 22 (articles 200-1 à 203-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Dispositions relatives à l'habitat participatif*

La Commission est saisie de l'amendement CE 197 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Donner un statut juridique à certaines formes de l'habitat participatif est l'une des grandes avancées du projet de loi que nous examinons. Il est néanmoins apparu nécessaire de réécrire une partie de l'article 22 pour améliorer la définition de l'habitat participatif et de préciser certains éléments liés aux deux formes proposées par les sociétés d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte cet amendement.

Puis elle adopte successivement, après avis favorable du Gouvernement, l'amendement rédactionnel CE 199, les amendements de précision CE 202 et CE 268 et l'amendement rédactionnel CE 207 de la rapporteure.

Elle est alors saisie de l'amendement CE 132 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Un associé n'est pas « démissionnaire » : il cède ses parts ou se retire de la société. L'amendement a pour objet de corriger cet abus de langage.

Mme la rapporteure. S'il est vrai que l'associé qui quitte une société d'habitat participatif doit retirer ses parts, il reste démissionnaire de cette société. Le terme employé dans le texte du projet de loi est donc tout à fait admissible. Je vous invite donc à retirer cet amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la ministre. Le terme « démissionnaire » peut être remplacé par le terme « se retirant ». Mais le régime applicable à un associé qui cède ses parts est différent.

Mme la rapporteure. Je propose de rectifier l'amendement en ce sens et de supprimer par ailleurs les mots « solvables et acceptant ». Il semble en effet évident qu'un membre d'une société d'habitat participatif n'y a pas été introduit de force. Par ailleurs, rien ne justifie que la solvabilité d'un membre d'une telle société soit examinée par ses autres membres, qu'il s'agisse de particuliers ou de sociétés.

M. Lionel Tardy. D'accord.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte cet amendement rectifié.

Les amendements CE 231 et CE 232 de la rapporteure tombent.

Puis elle adopte successivement, après avis favorable du Gouvernement, les amendements rédactionnels, CE 234 et CE 236, l'amendement de précision CE 239, les amendements rédactionnels CE 241, CE 242, CE 244, CE 246 et CE 247, l'amendement de précision CE 250, l'amendement de clarification CE 252 et l'amendement rédactionnel CE 253 de la rapporteure.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 259 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Les sociétés d'habitat participatif peuvent revêtir diverses formes juridiques. Il peut ainsi s'agir de sociétés d'autopromotion, dont les parts peuvent donc être des actions.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte cet amendement.

Puis elle adopte successivement, après avis favorable du Gouvernement, les amendements de précision CE 260 et CE 266 de la rapporteure.

L'amendement CE 626 de Mme Michèle Bonneton n'a plus d'objet.

La Commission adopte alors l'article 22 modifié.

Après l'article 22

La Commission est saisie de l'amendement CE 621 de M. Éric Alauzet portant article additionnel après l'article 22.

M. Éric Alauzet. Cet amendement vise à améliorer le statut des logements-foyers et les droits et obligations de leurs résidents, en les alignant sur des types de structures existantes, privées ou publiques, et en tenant compte de la spécificité de ces logements.

Il est proposé que leur aménagement comporte des locaux communs présentant une surface minimum, notamment des espaces de rencontre, de cuisine et de convivialité, en particulier quand il n'existe pas de cuisines privatives. L'amendement, qui détaille assez largement le fonctionnement démocratique qui devrait régir ces structures, s'inspire de la réflexion menée sur les foyers de migrants. Il est notamment proposé d'instaurer un comité de résidents et un conseil d'établissement, instance de dialogue entre les résidents, le gestionnaire et les structures extérieures. L'objet de cet amendement est, plus généralement, de protéger la vie privée des résidents et d'aligner la pratique sur celle d'autres établissements existants.

Mme la rapporteure. Cet amendement long et détaillé, émanant d'une association qui s'occupe de foyers pour migrants, aurait des conséquences pour l'ensemble des foyers, notamment de jeunes travailleurs. Afin de nous donner le temps de la réflexion, je propose le retrait de l'amendement, qui pourra être examiné à nouveau lors de la discussion du texte en séance publique.

Mme la ministre. Cet amendement important répond à de nombreux souhaits, exprimés notamment dans le cadre du rapport de M. Alexis Bachelay sur les immigrés âgés. Il doit être retravaillé en vue de l'adoption du principe de participation des résidents aux décisions relatives à la vie de leur foyer.

M. Michel Piron. Une grande partie de cet amendement ne relève pas du champ législatif, ni même peut-être de celui du décret, mais du règlement intérieur des établissements. La loi doit-elle vraiment embrasser la totalité des situations concrètes ?

M. le président François Brottes. M. Piron a raison sur la forme : plus on inscrit de choses dans la loi, moins il est facile de les faire évoluer. En l'espèce, mieux vaudrait que la

loi pose un principe, qui pourrait ensuite se décliner en termes réglementaires au moyen d'un décret ou d'une circulaire.

Mme Catherine Troallic. L'amendement traite d'un problème bien réel. Ainsi, dans la circonscription dont je suis élue, la transformation d'un foyer de travailleurs immigrés en résidence sociale a permis de constater comment certains organismes traitent parfois les résidents de ces foyers. L'évolution vers un statut s'apparentant à celui du locataire pourrait être une bonne chose, car les travailleurs immigrés ne doivent pas être seulement des numéros de chambre ou des charges payées tous les mois.

M. Éric Alauzet. Je suis tout disposé à retravailler l'amendement à la lumière des observations de Mme la ministre et de Mme la rapporteure, qui ont justement souligné la diversité des situations. Je puis par ailleurs souscrire à l'idée de M. Piron selon laquelle le dispositif présenté dans mon amendement relève en grande partie du règlement, mais il faut alors que la loi fixe au moins un cadre, faute de quoi l'évolution dépendra du bon vouloir des uns et des autres – ce qui la rendra bien difficile. Je retire donc mon amendement.

L'amendement est retiré.

Article additionnel après l'article 22 (article 13 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé) : *Travaux de l'assemblée générale d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*

La Commission examine alors l'amendement CE 693 de Mme Pascale Got.

Mme Pascale Got. Cet amendement porte sur les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, qui sont évoquées régulièrement et depuis longtemps au sein de notre commission.

Il vise d'abord à instaurer une plus grande transparence en proposant que le gestionnaire soit tenu de communiquer à l'associé qui en fait la demande la liste des autres associés.

Il vise par ailleurs à faciliter le retrait des sociétaires en permettant que les décisions à cet effet soient prises à la majorité des deux tiers, et non plus à l'unanimité. De fait, nombre de sociétaires, empêchés par l'âge ou par leur état de santé de profiter de leur droit de jouissance, ou incapables de payer les charges correspondantes, se sentent aujourd'hui piégés.

M. le président François Brottes. C'est là une préoccupation que je m'efforce moi-même de promouvoir, depuis quinze ans notamment par voie d'amendement, mais force est de constater qu'on laisse les gens mourir sans régler le problème.

Mme la rapporteure. J'ai en effet cru comprendre que ce sujet préoccupait la commission depuis longtemps et que des engagements avaient été pris lors de l'examen du projet de loi sur la consommation. Quelques petits problèmes restent à régler et il serait préférable de retirer l'amendement et de le retravailler avant l'examen du texte en séance publique, afin de régler enfin définitivement les problèmes auxquels sont confrontées les personnes qui ont fait jadis le choix d'entrer dans des sociétés à temps partagé.

Mme la ministre. Même avis que la rapporteure. Il conviendrait de présenter un texte plus charpenté lors de l'examen du texte en séance publique. Je suis toutefois favorable sur le

fond à la démarche de cet amendement, notamment à la première des deux dispositions proposées.

M. Jean-Marie Tetart. Nous partageons votre préoccupation sur ce sujet et nous vous soutiendrons. Cependant, le fait de favoriser la sortie n'implique pas que les parts de ceux qui veulent sortir trouveront preneur. Il faudra régler ce problème.

Mme Laure de La Raudière. Si Mme Got retirait son amendement, le groupe UMP le reprendra. Un important travail a en effet déjà été réalisé depuis des années sur ce thème par M. Jean-Louis Léonard et Mme Pascale Got. Depuis quinze ans, on nous répète qu'il y a toujours des points à revoir. Quels sont, madame la rapporteure, les « petits problèmes » qui restent selon vous à régler ? La question mérite que nous y consacrons un peu de temps.

Mme la rapporteure. Il s'agit notamment du paiement des charges et, plus généralement, du devenir de ces logements. Le sujet ayant été amené par amendement, je n'ai pas pu y travailler très précisément, malgré les 75 auditions menées avec M. Daniel Goldberg. Ni le Gouvernement ni moi-même, n'avons cependant l'intention de repousser indéfiniment ce débat : nous nous efforcerons d'améliorer ce qui peut l'être avant de revenir sur cette question au mois de septembre. Dans l'immédiat, je le répète, il conviendrait de retirer l'amendement. S'il n'était pas retiré, il me faudrait émettre un avis défavorable.

M. le président François Brottes. Aujourd'hui, la règle du vote à l'unanimité prend en otage les propriétaires de ces parts sociales. Par ailleurs, la loi que nous voterons, quelle qu'elle soit, ne s'appliquera pas, par exemple, en Espagne ou au Portugal. Que cela ne nous dissuade pas pour autant de faire déjà le ménage chez nous.

Mme la ministre. Je suis favorable à la disposition présentée par le 1^o de l'amendement. Si donc l'amendement était rectifié par la suppression du 2^o, je pourrais émettre dès maintenant un avis favorable.

Mme Pascale Got. Madame de La Raudière, depuis le temps que nous travaillons sur cette question, nous approchons du but et il vaut la peine de nous donner encore un peu de temps pour affiner l'ensemble du processus.

M. le président François Brottes. Madame Got, acceptez-vous la proposition de Mme la ministre de rectifier l'amendement en supprimant le 2^o ?

Mme Pascale Got. Oui, monsieur le président.

Mme Laure de La Raudière. Je reprends l'amendement.

M. le président François Brottes. Si l'amendement n'est pas retiré, mais rectifié, il n'y a pas lieu de le reprendre. L'amendement est donc rectifié et nous avons pris note de l'engagement de la rapporteure et de la ministre de retravailler la question.

La Commission adopte l'amendement rectifié.

Elle est ensuite saisie des amendements CE 540 et CE 549 et CE 694 de M. Michel Ménard, pouvant faire l'objet d'une présentation commune.

M. Michel Ménard. Depuis 2009, la loi permet à un héritier de parts dans une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé de faire une demande de sortie dans

un délai de deux ans après la succession. Or, ces sociétés font tout leur possible pour retarder l'échéance au-delà de ce délai, après quoi les héritiers ne peuvent plus se retirer. L'amendement tend donc à porter le délai de deux à cinq ans.

On voit là, au demeurant, que la possibilité de sortir de ces sociétés existe déjà et que la question de la répartition des charges est déjà posée.

L'amendement CE 549, de repli, tend à ajouter, après les mots « deux ans », les mots : « cinq ans dans le cas d'une indivision, ». Souvent, les sociétés concernées affirment que l'unanimité des membres de l'indivision est nécessaire pour toute sortie ; or cela prend du temps.

Quant à l'amendement CE 694, il vise à ajouter un alinéa ainsi rédigé :

« Le retrait est de droit lorsque l'associé est bénéficiaire des minimas sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance ».

Certaines personnes, qui ne peuvent sortir de ces sociétés, éprouvent en effet les plus grandes difficultés à payer les charges.

Mme la rapporteure. Je suis favorable à ces amendements sur le principe, mais, pour les mêmes raisons que tout à l'heure, je suggère leur retrait.

Mme la ministre. Je suis du même avis : nous reviendrons sur le sujet en séance.

Mme Laure de La Raudière. Il avait été annoncé, lors des débats en commission et en séance sur le projet de loi relatif à la consommation, que la question serait traitée à l'occasion du présent texte. Le Gouvernement était donc prévenu, tout comme notre commission, dont le président a déclaré qu'il irait jusqu'au bout de ce combat. Bien que nous soyons tous d'accord sur le principe et sur le fond, nous ignorons toujours quelle sera la solution juridique retenue ; c'est précisément ce qu'il nous faudrait étudier en commission.

D'excellentes propositions ont été faites par les membres de la majorité, dans le cadre de rapports qui, associant majorité et opposition, ont été réalisés depuis de nombreuses années. Le blocage vient-il de la Chancellerie ? La jurisprudence n'est-elle pas de nature à nous éclairer ? Je crains que nous n'ayons à débattre en séance d'amendements du Gouvernement sans avoir l'expertise suffisante. La commission est le lieu pour un travail de fond, destiné à éclairer les échanges dans l'hémicycle. Nous avons adopté aujourd'hui des amendements lourds de conséquences. Il est dommage que nous ne puissions mener ce travail de fond avant le débat en séance.

M. le président François Brottes. De telles dispositions concernent le tourisme, lequel fera l'objet d'un texte spécifique ; je suis néanmoins favorable à ne pas en différer une nouvelle fois l'examen. C'est la première fois qu'un membre du Gouvernement ouvre la porte et s'engage aussi clairement sur le sujet : dans ces conditions, il me semble que la majorité doit jouer le jeu et accepter le retrait des amendements. Vous n'étiez pas aussi véhémement, madame de La Raudière, face au gouvernement précédent, qui pourtant refusait toujours cette ouverture – je ne pense pas spécialement, d'ailleurs, à M. Appar, qui a porté son fardeau comme M. Lefebvre et quelques autres...

Le temps qui nous sépare de l'examen en séance permettra de peaufiner les solutions envisagées. Ces trois amendements n'auraient guère de sens s'ils étaient adoptés seuls :

attendons le dispositif global que Mme la rapporteure et Mme la ministre se sont engagées à nous présenter.

M. Michel Ménard. Je suis prêt à retirer ces amendements ; toutefois, si la mesure proposée par l'amendement CE 694 peut être revue, les amendements CE 540 et CE 549, eux, ne visent qu'à porter le délai de deux à cinq ans, afin de donner plus de temps aux héritiers pour faire valoir leurs droits. Le changement ne serait donc pas fondamental.

L'adoption d'un amendement de Mme Got a permis une petite avancée ; il pourrait en être de même avec ces deux derniers amendements. L'idée de substituer la majorité des deux tiers à l'unanimité mériterait au demeurant d'être reconsidérée, malgré les réticences de Mme la ministre.

M. le président François Brottes. Il convient de respecter quelques usages.

Naguère, le Gouvernement manifestait sa compréhension tout en adressant une fin de non-recevoir ; aujourd'hui, il comprend et accepte de traiter une partie du problème. Cette ouverture invite au retrait des amendements en discussion, dans l'attente des mesures plus globales qui nous seront présentées en séance ; si ce n'était pas le cas – mais je crois que ce le sera –, je soutiendrais les auteurs de ces amendements.

M. Michel Ménard. Je fais le pari que nous avancerons en séance et retire donc les trois amendements.

Les amendements CE 540, CE 549 et CE 694 sont retirés.

Article additionnel après l'article 22 (article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) : *Prolongation du dispositif permettant l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires*

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE 1106 du rapporteur, CE 684 de M. Christophe Borgel et CE 282 rectifié de M. Benoist Apparu.

M. le rapporteur. Mon amendement vise, comme ceux de M. Apparu et de M. Borgel, à prolonger de cinq ans le dispositif expérimental de protection et de préservation de locaux vacants par occupation de résidents temporaires, prévu à l'article 101 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « MOLLE », en 2009.

Mon amendement, contrairement aux deux autres, prévoit que l'agrément de l'État est non seulement « subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires », mais aussi « à l'absence de perspective d'utilisation des locaux vacants ». Dès lors, « toute demande d'agrément [serait] subordonnée à la justification apportée par le propriétaire qu'aucune autre destination des locaux concernés n'est envisageable ».

Si je propose la prolongation du dispositif, je ne souhaite pas que des locaux à vocation économique soient transformés durablement en locaux d'habitation temporaires.

Mme la ministre. Je suis du même avis que le rapporteur, et soutiens donc son amendement.

M. Benoist Apparu. Je retire mon amendement au bénéfice de celui du rapporteur. Toutefois, si « aucune autre destination des locaux concernés n'est envisageable », il faudrait préciser que c'est à long terme ; faute de quoi, l'amendement empêcherait l'application de l'article 101 de la loi MOLLE, au cas où des projets sont envisagés après la période de deux ans pendant laquelle les locaux peuvent être transformés en résidences temporaires.

M. le rapporteur. J'en suis d'accord. Peut-être pourrait-on ajouter, d'ici à l'examen en séance, l'expression : « pendant la durée de l'agrément ».

M. Christophe Borgel. Je retire mon amendement.

Les amendements CE 282 rectifié et CE 684 sont retirés.

La Commission adopte l'amendement CE 1106.

TITRE II LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Chapitre I^{er}

Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

Section I

Créer un registre d'immatriculation des copropriétés

Article 23 (article L. 711-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation) :
Registre d'immatriculation des copropriétés

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission rejette l'amendement CE 515, tendant à la suppression de l'article 23.

Puis elle adopte successivement plusieurs amendements du rapporteur : CE 880 rédactionnel, CE 307 de précision rédactionnelle, CE 310 de correction d'une erreur de référence, CE 308 de coordination rédactionnelle, CE 309 rédactionnel, CE 311 de précision rédactionnelle, CE 313 de simplification rédactionnelle, CE 314 de simplification rédactionnelle et CE 315 de précision rédactionnelle.

La Commission examine ensuite l'amendement CE 218 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. L'amendement est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable : l'amendement est satisfait. Les agences d'urbanisme pourront en effet avoir accès au registre d'immatriculation des copropriétés dans deux cas. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pourront en particulier transmettre les informations qu'ils jugent utiles.

Mme la ministre. L'alinéa 15 de l'article prévoit que les informations du registre « peuvent être communiquées à des tiers selon des conditions précisées par décret en Conseil d'État ».

M. Michel Piron. J'espère, madame la ministre, que la suite de nos débats me comblera tout autant... Quoi qu'il en soit je retire l'amendement.

L'amendement CE 218 est retiré.

La Commission adopte ensuite l'amendement de coordination rédactionnelle CE 316 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 317 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise, d'une part, à préciser que l'avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) n'est requis que pour la rédaction du décret, et, d'autre part, à supprimer une référence inutile.

Mme la ministre. J'approuve cet amendement.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement plusieurs amendements de nature rédactionnelle du rapporteur : CE 318, CE 319, CE 320, CE 321, CE 322, CE 323, CE 324, CE 325, CE 326 et CE 327.

Elle examine ensuite l'amendement CE 628 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à apaiser et à rendre plus transparentes les relations entre propriétaires et locataires, les seconds étant parfois plus nombreux que les premiers au sein d'une habitation collective. Les décisions des assemblées générales de copropriété peuvent avoir des conséquences importantes sur la vie des résidents : la présence des représentants des locataires au sein des assemblées générales, qui y siègeraient avec voix consultative selon des modalités définies par décret, contribuerait aussi à une meilleure information.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Une disposition prévoit déjà l'information des locataires au sein des copropriétés. Aux termes de l'article 22 de la loi de 1965, « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ».

Qui aurait en charge d'organiser l'élection ou de désigner les représentants des locataires ? Je vous invite donc à retirer votre amendement, pour vous rallier à un autre que j'ai déposé, et qui tend à rendre obligatoire l'affichage, dans les halls d'immeuble, des décisions non individuelles de l'assemblée générale.

Mme Michèle Bonneton. Je propose que les locataires aient une voix, non décisionnelle mais consultative, et que leurs représentants puissent s'exprimer devant l'assemblée générale sur les conditions de vie de la copropriété : ce serait tout particulièrement utile lorsqu'ils sont très nombreux au sein de cette dernière.

M. le rapporteur. Je partage votre souci d'information des locataires ; néanmoins, aucun mécanisme de désignation de leurs représentants n'est prévu.

Mme Michèle Bonneton. C'est pourquoi je propose que les modalités de cette désignation soient précisées par décret.

Il convient, non pas tant que les locataires soient informés, mais qu'ils informent les parties prenantes sur les conditions de vie au sein de la copropriété.

Mme la ministre. Je partage l'avis du rapporteur. La participation aux assemblées générales est un droit réservé aux copropriétaires. L'information des locataires, déjà prévue, me semble suffisante.

L'amendement soulève de surcroît des difficultés importantes, qu'il s'agisse de la désignation du ou des représentants des locataires, de la participation de ces derniers aux frais de convocation et de tenue de l'assemblée générale, de leur capacité à y intervenir ou à peser sur les décisions. Le Gouvernement est donc, lui aussi, défavorable à l'amendement.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 23 modifié.

Article 24 : *Entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation des copropriétés*

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission rejette l'amendement CE 516 de M. Jean-Marie Tetart, tendant à la suppression de l'article 24.

Puis elle adopte l'amendement de précision des références CE 328 du rapporteur.

Elle adopte ensuite l'article 24 modifié.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25 (articles L. 721-1 à L. 721-3 (nouveaux) du code de la construction et de l'habitation) : *Information des acquéreurs*

La Commission examine l'amendement CE 870 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement rédactionnel déplace la disposition relative à la création de la fiche de synthèse de l'article 27 au présent article.

Mme la ministre. Je suis favorable à cet amendement.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 527 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. Toutes les informations visées par l'article n'ont à mon sens pas à figurer sur les annonces immobilières affichées en vitrine : elles devraient être réservées aux seuls visiteurs des biens, c'est-à-dire à un public déjà intéressé, par exemple à travers la fiche technique prévue à l'article 27.

M. le rapporteur. Je partage les préoccupations de M. Tetart, ayant moi-même déposé un amendement pour alléger les informations devant figurer sur l'annonce immobilière. Je suis néanmoins défavorable à l'amendement. Il faut en premier lieu améliorer l'information de l'éventuel acquéreur au stade de l'annonce, afin de lui permettre d'intégrer le montant des charges à son budget. En second lieu, les annonces immobilières sont contrôlées par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), ce qui ne serait pas le cas des informations remises au cours de la visite.

Mme la ministre. Je suis également défavorable à cet amendement.

M. Jean-Marie Tetart. Seul un candidat à l'acquisition qui s'intéresse vraiment au bien a besoin de ces informations, me semble-t-il.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 1035 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à simplifier les informations fournies dans les annonces immobilières, en supprimant la mention du nombre de copropriétaires.

Mme la ministre. J'y suis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement de précision CE 329 rectifié du rapporteur.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 330 du rapporteur et CE 517 de M. Jean-Marie Tetart.

M. le rapporteur. L'amendement CE 330 est de coordination rédactionnelle.

M. Jean-Marie Tetart. L'amendement CE 517 est de cohérence ; je le retire.

L'amendement CE 517 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE 330.

Puis elle adopte l'amendement CE 331 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 518 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. Cet amendement va aussi dans le sens d'une économie de l'information, qui peut rester pertinente sans être trop volumineuse : plutôt que d'annexer une multitude de documents à la promesse de vente, il est préférable de les remettre lors de sa signature.

M. le rapporteur. L'acquéreur doit être informé sur la copropriété le plus en amont possible, afin d'avoir le temps de prendre connaissance de ces informations. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable également.

Mme Laure de La Raudière. Si les documents sont remis, l'information est délivrée. Vous pouvez être contre l'amendement, monsieur le rapporteur, mais pas pour ce motif. Si les documents visés sont annexés à la promesse de vente, ils auront une portée juridique et exposeront donc à des recours en cas d'erreur ou d'omission.

Nous ne sommes pas dans l'opposition systématique, mais dans la recherche de la juste élaboration juridique. L'amendement CE 527, par exemple, aurait permis une vraie simplification. De grâce, prenez la peine, parfois, d'écouter l'opposition, ou en tout cas d'expliquer plus précisément les motifs de vos objections.

M. le rapporteur. Depuis le début de nos travaux, j'ai plusieurs fois émis un avis favorable à des amendements de votre groupe, madame de La Raudière. Lors de la législature précédente, l'attitude n'était pas forcément la même à l'égard de l'opposition...

Les documents dont nous parlons doivent à mon sens être intégrés à l'acte de vente ; c'est pourquoi je suis défavorable à l'amendement.

M. Jean-Marie Tetart. S'il convient de donner l'information nécessaire au candidat à l'acquisition, il n'y a aucun intérêt à annexer à l'acte authentique de vente des documents qui n'ont de valeur qu'au moment de la signature de la promesse de vente.

M. Guy Teissier. Monsieur le rapporteur, vous nous donnez l'impression de nous avoir accordé un certain nombre d'amendements... Je ne crois pas qu'il faille raisonner comme cela ; nous demandons seulement que vous nous disiez si nos propositions sont justifiées ou si elles ne le sont pas.

Pour revenir à notre sujet, je rappelle qu'une promesse de vente est unilatérale et pas synallagmatique : elle n'engage qu'une des parties, contrairement au compromis.

M. le rapporteur. L'alinéa 11 de l'article 25 concerne la promesse ou, à défaut de promesse, l'acte authentique de vente. Ma position reste donc la même, mais je vous propose que nous échangeons avant la séance publique afin d'examiner ensemble le dispositif à mettre en œuvre.

M. Guy Teissier. Je vous remercie.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE 147 de M. Daniel Fasquelle.

M. Guy Teissier. Il est défendu.

M. le rapporteur. Défavorable. Cet amendement est satisfait par l'alinéa 13, relatif à la fiche synthétique de copropriété.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE 146 de M. Daniel Fasquelle.

M. Guy Teissier. Il est retiré.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte successivement l'amendement de clarification rédactionnelle CE 333 du rapporteur, et l'amendement de précision CE 334 du même auteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 685 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Une notice d'informations relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété sera fournie aux nouveaux copropriétaires. Tous les acteurs du système constatent en effet que

ceux qui vivent en copropriété sont plus souvent propriétaires individuels que copropriétaires. Cette démarche ne constitue qu'un petit pas mais elle fait au moins l'unanimité.

M. le rapporteur. C'est en effet un petit pas pour ce projet de loi, mais un grand pas pour l'ensemble des copropriétaires et pour le fonctionnement des copropriétés. Je suis favorable à l'amendement qui s'inscrit dans le cadre des préconisations du rapport de M. Dominique Braye.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte également l'amendement rédactionnel CE 335 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE 133 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. En droit de l'immobilier, afin de simplifier le décompte des jours, les délais courent généralement du lendemain de la communication des documents et non immédiatement.

Mme la ministre. Favorable.

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

Puis elle adopte l'article 25 modifié.

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement

Article 26 (articles 17, 18, 18-1 A, 19-1, 19-2, 20, 21, 22 de la loi du 10 juillet 1965) :
Amélioration de la gouvernance et de la gestion de la copropriété

La Commission est saisie de l'amendement CE 261 de M. Benoist Apparü.

M. Benoist Apparü. S'inspirant de l'une des préconisations du rapport Braye, cet amendement rend obligatoire la création d'un fonds pour les travaux de copropriété les plus importants. Une provision annuelle correspondant à 1 % de la valeur du bien serait thésaurisée et placée sur un fonds *ad hoc*.

Ce dispositif permet de lutter contre la dégradation des copropriétés et de limiter l'opposition des copropriétaires qui refusent de financer les travaux.

J'ai cru comprendre qu'une mesure similaire faisait initialement partie du projet de loi mais que le Conseil d'État s'y est opposé. Afin d'aider le Gouvernement, nous défendons cet amendement.

M. le rapporteur. Je partage les préoccupations de M. Apparü, mais j'ai cru comprendre que le Conseil d'État avait soulevé un certain nombre de problèmes notamment liés au caractère universel du dispositif qui s'impose à toutes les copropriétés, même celles qui n'auraient pas besoin de travaux, et à la provision annuelle de 1%.

Je vous suggère de retirer votre amendement au profit du CE 872 à l'article 27 que je vous ai transmis dès samedi dernier.

Mme la ministre. Cette disposition est issue du rapport Braye. Je ne vous révélerais pas un grand secret en vous confirmant qu'elle figurait dans la version initiale du projet de loi, mais que le Conseil d'État a considéré qu'elle était non constitutionnelle et attentatoire au droit de propriété. Je dois pourtant reconnaître que cette provision reste l'une des méthodes les plus efficaces pour lutter contre la dégradation des copropriétés et pour lisser l'impact des travaux sur les budgets des ménages.

Monsieur Apparu, je ne suis pas favorable à votre amendement : je vous propose de le retirer au profit de l'amendement du rapporteur à l'article 27, auquel le Gouvernement se ralliera.

M. Benoist Apparu. L'amendement du rapporteur dont nous avons pris connaissance n'est pas aussi large que celui que je présente qui traite aussi des copropriétés ordinaires et de l'usage du bâtiment. Je prévois en effet qu'en cas de vente, la provision reste attachée à la copropriété, ce qui permet d'éviter qu'un propriétaire qui n'a consenti à aucuns travaux pendant trente ans laisse leur coût intégralement à la charge son successeur. Il est logique de considérer que l'ensemble des copropriétaires participe à l'usure naturelle du bâtiment et doit la prendre en charge.

M. Michel Piron. Madame la ministre disposez-vous aujourd'hui d'éléments sur la théorisation du Conseil d'État opposant droit de propriété et possibilité de prévoyance ?

Mme la ministre. Je ne suis malheureusement pas en mesure de vous répondre. Je ne dispose d'aucun élément communicable.

M. Michel Piron. Nous nageons dans le mystère, et je constate que les voies de certaines institutions sont impénétrables !

M. le rapporteur. Si ce n'est, monsieur Piron, que le droit de propriété est un droit constitutionnel et que le droit au logement est un droit à valeur constitutionnelle.

Mme la ministre. Le droit de propriété n'interdit pas la prévoyance, mais il limite la possibilité de l'imposer. Le droit de propriété collectif mal exercé peut attenter au droit de propriété individuel. Ce débat mérite d'être mené. Le Gouvernement ne l'a pas engagé. Il soutiendra cependant les amendements en faveur de ce dispositif. J'ai expliqué au sénateur Braye ce qu'il en était.

M. Benoist Apparu. Madame Duflot, nous sommes tous effrayés par le Conseil constitutionnel – vous avez subi certaines de ses censures –, mais il faudra bien le tester sur un certain nombre de points afin qu'une jurisprudence dessine les bornes de notre travail.

M. le président François Brottes. Je me suis parfois laissé aller à dire que notre Constitution n'avait pas intégré le développement durable ni certaines approches qui exigent des comportements différents. Nous n'avons pas tant un problème de Conseil constitutionnel que de Constitution.

M. Michel Piron. C'est à voir !

Mme la ministre. Nous veillerons évidemment à intégrer ces dispositions de telle manière que leur éventuelle censure préserve le reste du texte.

M. Benoist Apparü. Je retire l'amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE 150 de M. Daniel Fasquelle.

M. Guy Teissier. Le projet de loi prévoit que le syndic provisoire, qui gère depuis plusieurs mois la copropriété, organise sa propre mise en concurrence s'il souhaite être maintenu. Cette situation est d'autant plus regrettable que si l'expression « essayer les plâtres » a un sens, elle s'applique au premier syndic d'une copropriété.

Il me paraît préférable de prévoir que le syndic provisoire peut être maintenu en place dès lors qu'une décision de l'assemblée générale en a décidé ainsi. À charge pour le syndicat de copropriété, s'il le souhaite, d'organiser la mise en concurrence du syndic provisoire préalablement à l'assemblée générale appelée à statuer sur le renouvellement du mandat du syndic sortant.

M. le rapporteur. Défavorable. L'amendement vise à supprimer la mise en concurrence qui n'empêche pas le renouvellement du syndic provisoire.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis, suivant l'avis défavorable du rapporteur, elle rejette l'amendement CE 99 de M. Jean-Marie Tetart.

Elle en vient à l'amendement CE 224 de M. Rudy Salles.

M. Michel Piron. Il est défendu.

M. le rapporteur. Favorable !

Mme la ministre. Favorable également !

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte également l'amendement rédactionnel CE 336 du rapporteur.

Puis elle est saisie de l'amendement CE 881 du même auteur.

M. le rapporteur. Cet amendement a pour but d'améliorer l'information des locataires des logements en copropriété sur les dernières décisions prises en assemblée générale et qui pourraient avoir des conséquences sur leur vie quotidienne et éventuellement sur leurs charges.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine, en discussion commune, les amendements CE 519 de M. Jean-Marie Tetart, CE 22 de M. Guy Teissier et CE 141 de M. Daniel Fasquelle.

M. Jean-Marie Tetart. Il s'agit de la question des comptes bancaires séparés. Lorsque l'on constate certains comportements anormaux, il arrive souvent, que soient mis en place des dispositifs particuliers destinés à y mettre fin, qui sont ensuite généralisés. Avec ce texte, alors même que les moyens de contrôle existent déjà, vous poussez les copropriétés à exiger que le syndic ouvre des comptes séparés qui pourront même être des comptes différents ! Je propose de supprimer les alinéas 15 à 18.

M. Guy Teissier. Les amendements CE 22 et CE 141 traitent du même sujet et visent à supprimer les alinéas 17 et 18. Vouloir multiplier par deux ou trois le nombre de comptes ouverts par la copropriété est une erreur d'autant qu'elle a la possibilité de choisir ses banquiers, ce qui va rendre le contrôle des comptes beaucoup plus complexe. Je redoute aussi l'augmentation du niveau de frais bancaires.

M. Benoist Apparu. Combien la France compte-t-elle de copropriétés ? Combien de centaines de milliers de comptes bancaires faudra-t-il ouvrir ?

M. le rapporteur. Le compte séparé est aujourd'hui la norme selon la loi. À défaut, les collectivités peuvent disposer d'un compte commun. Les syndicats de copropriété ont souvent la crainte de ne pas avoir de vision claire des mouvements entre comptes.

Le Gouvernement prévoit de rendre obligatoire le compte séparé. Pour ma part, j'ai déposé un amendement CE 1012 qui ne laisse pas le choix de l'établissement bancaire aux syndicats. Il s'agit à mon sens d'une voie médiane entre la position du ministre et celle correspondant à la gestion de la plupart des professionnels.

Mme la ministre. Je suis défavorable aux trois amendements.

M. Guy Teissier. Monsieur le rapporteur, ce que vous proposez va dans le bon sens. Je souscris à l'idée de comptes séparés par copropriété, mais ne pourrait-on pas créer des sous-comptes choisis par le syndicat des copropriétaires ou le syndic.

M. Christophe Borgel. Lors de nos travaux préparatoires nous avons entendu énoncer des évidences qui n'en sont pas. Contrairement aux apparences, il n'est pas plus facile de contrôler le compte unique que les comptes séparés. Le compte unique repose de plus en partie sur une réalité totalement étrangère à l'activité de syndic. Les frais financiers sont liés à des données économiques extérieures à la profession. Si nous conservons ce modèle, nous allons au-devant de grandes difficultés.

Nous avons en conséquence tout intérêt à réintroduire de la clarté et à opter pour un modèle économique efficient dont le compte séparé constitue un élément essentiel. Je rejoins le rapporteur quand il souligne que nous aurons des problèmes de gestion et de coût si, à côté du compte séparé, nous permettons le choix de plusieurs établissements bancaires. Son amendement règle à mon sens le seul problème posé par le compte séparé.

M. Guy Teissier. Vous parlez d'or !

M. Benoist Apparu. Les documents qui nous ont été transmis indiquent qu'aujourd'hui seulement 5% des comptes sont séparés. Autrement dit, demain, il faudra

ouvrir 500 000 comptes en banque ! J'imagine que vous appelez cela un « choc de simplification » !

M. le président François Brottes. La transparence a un prix !

M. le rapporteur. Et c'est une vertu !

M. Benoist Apparü. Et la simplification ?

M. le rapporteur. À l'instar de M. Teissier, plusieurs professionnels nous ont proposé la solution des sous-comptes. Pour que les choses soient claires, il faut préciser qu'il s'agit de comptes ouverts au nom du syndic avec des comptes séparés par syndicat, alors que le compte séparé est ouvert par le syndicat et géré par le syndic. Les intérêts produits par le sous-compte vont au syndic, alors que ceux produits par le compte séparé vont au syndicat. On voit que sous-compte et compte séparé sont bien différents.

La très grande majorité des professionnels de l'immobilier sont vertueux mais ce n'est pas le cas de tous. La profession demande elle-même que certaines activités soient mieux encadrées. Nous devons installer des garde-fous et, en tout état de cause, éviter toute possibilité de « cavalerie » entre les différents comptes ou sous-comptes qu'un syndic peut gérer – d'autant qu'il peut aussi parfois s'engager sur ses fonds propres. Du point de vue des garants, les sous-comptes n'apportent pas un gain manifeste. Je vous proposerai en conséquence de nous tourner vers le compte séparé avec un fléchage de l'établissement bancaire par le syndic.

La Commission rejette successivement les amendements CE 519, CE 22 et CE 141.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE 1012 et CE 921 du rapporteur.

M. le rapporteur. J'ai déjà présenté le premier ; le second est un amendement de repli.

Mme la ministre. Je préférerais l'amendement CE 921 au CE 1012. Il faut en effet que la copropriété ait une liberté de choix puisque, après tout, c'est son argent qu'il s'agit de gérer ; en revanche, il est opportun d'exiger une majorité renforcée pour qu'elle ouvre un compte séparé dans l'établissement bancaire de son choix.

M. le rapporteur. Avec l'amendement CE 1012, chaque syndic, en se portant candidat à la gestion de la copropriété, se présenterait devant celle-ci en proposant un établissement bancaire : le syndicat de copropriété choisirait alors à la fois un syndic et une banque. Je ne pense pas que cette « offre groupée » pose de problème constitutionnel.

M. Christophe Borgel. Monsieur le président, serait-il possible de suspendre la séance pendant quelques minutes ?

La séance, suspendue à dix-huit heures dix, est reprise à dix-huit heures quinze.

M. le rapporteur. Après en avoir discuté avec Mme la ministre et compte tenu des risques mis en lumière par certains événements, je retire l'amendement CE 1012 au profit de l'amendement CE 921. Celui-ci devrait être compris dans l'esprit de l'amendement CE 561, auquel je ne suis pas favorable dans la mesure où il est de nature plutôt réglementaire, mais

qui pose avec raison que la gestion du compte dans un établissement autre que celui avec lequel le syndic a l'habitude de travailler relève d'une prestation particulière, rémunérée comme telle.

L'amendement CE 1012 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE 921.

Puis elle examine l'amendement CE 561 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. J'entends les réserves du rapporteur tout en me réjouissant qu'il approuve l'esprit de cet amendement, que je retire.

L'amendement CE 561 est retiré.

Puis la Commission adopte les amendements rédactionnels CE 337 et CE 882 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 134 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Certains syndics forcent le choix des copropriétaires en exigeant des honoraires élevés pour la gestion d'un compte séparé. Il faut interdire expressément cette pratique dont il n'est pas sûr qu'elle disparaisse même avec l'obligation de tenir des comptes séparés.

M. le rapporteur. Cet amendement sera satisfait par l'amendement CE 883, que nous examinerons un peu plus tard, et qui prévoit qu'un décret, élaboré avec les professionnels eux-mêmes, fixera la liste des prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire.

L'amendement CE 134 est retiré.

La Commission examine ensuite l'amendement CE 922 du rapporteur.

M. le rapporteur. En cas d'empêchement du syndic, il est aujourd'hui nécessaire en principe de saisir le tribunal de grande instance pour lui trouver un successeur. Le juge nomme alors un nouveau syndic. L'amendement tend à remplacer cette procédure par une autre, moins lourde.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis, suivant l'avis défavorable du rapporteur, elle rejette l'amendement CE 148 de M. Daniel Fasquelle.

Elle adopte ensuite l'amendement de précision rédactionnelle CE 338 du rapporteur.

Elle se saisit de l'amendement CE 135 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Ce texte comporte une lacune : il me semble qu'il revient à la loi de fixer la durée du préavis auquel sera astreint un syndic qui désirerait abandonner son mandat.

L'étude d'impact précise bien que ce sera fait par décret, mais le projet de loi lui-même est muet sur ce point. Je propose ici une durée de trois mois.

M. le rapporteur. La précision est utile. Avis favorable.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement à l'unanimité.

Puis elle examine l'amendement CE 1013 du rapporteur.

M. le rapporteur. Actuellement, les durées de mandat du syndic doivent être précises ; mais les dates d'assemblées générales ne coïncident jamais, en pratique, avec la fin du mandat. De ce fait, si un nouveau syndic est élu au cours d'une assemblée générale convoquée deux mois, par exemple, avant la fin du mandat du syndic en place, il arrive que le syndic révoqué facture des honoraires jusqu'à la fin du mandat théorique. L'amendement remédie à cette situation d'incertitude juridique.

Mme la ministre. Avis favorable.

M. Benoist Apparu. Cela veut-il dire que, si le contrat est rompu avant son terme, le syndic n'a droit à aucune indemnité ?

M. le rapporteur. Pas nécessairement. Si l'assemblée générale élit un nouveau syndic, le contrat en cours est rompu ; cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'indemnisation – tout dépend de ce que prévoyait le contrat.

Si le syndic est révoqué par l'assemblée générale alors que son mandat n'est pas achevé, c'est que celle-ci nourrit quelques griefs à son encontre. Le syndic révoqué ne doit plus pouvoir par exemple réclamer des honoraires...

M. le président François Brottes. Existe-t-il un mécanisme organisant la transition entre les deux mandats ?

Mme la ministre. C'est d'ordre réglementaire.

M. Benoist Apparu. Vous ne prévoyez donc aucun préavis pour la révocation d'un syndic ; pourtant, nous venons tout juste de fixer un préavis de trois mois dans la situation inverse, celle d'un syndic qui renonce à gérer une copropriété. Dans les deux cas, on peut supposer que la relation se passe mal : le parallélisme des formes n'est pas assuré.

M. le rapporteur. L'élection d'un nouveau syndic – qui se fait rarement sans raison particulière ! – pourra en effet se faire sans préavis ; le syndic révoqué ne peut continuer d'administrer la copropriété ! Cela n'empêche nullement le contrat de prévoir des indemnités.

Pourquoi y aurait-il un parallélisme des formes ? La relation n'est pas symétrique ! Le syndic fournit une prestation. En outre, dans le cas du syndic qui renonce à son mandat, il faut bien que quelqu'un continue d'administrer la copropriété : d'où la nécessité du préavis dans cette hypothèse.

M. Benoist Apparu. Dans un contrat de bail classique, il y a un préavis des deux côtés.

M. le rapporteur. Mais ce n'est pas une prestation.

M. le président François Brottes. En quelque sorte, le client est roi.

La Commission adopte l'amendement CE 1013.

Puis elle examine l'amendement CE 23 de M. Guy Teissier.

M. Guy Teissier. Cet amendement vise à supprimer la limitation par décret des prestations complémentaires des syndicats, qui relève d'une vision trop restrictive des services offerts à la clientèle.

Cela va même à l'encontre de l'esprit de ce projet : alors que vous voulez encourager les bailleurs à faire des travaux, vous dressez des obstacles aux décisions d'en entreprendre dans les copropriétés. Celles-ci ont pourtant régulièrement besoin de travaux dits exceptionnels, qui exigent des syndicats d'organiser des appels d'offres.

M. le rapporteur. Avis défavorable : mon amendement CE 871 permettra de réactualiser très régulièrement le décret définissant les prestations particulières, en lien avec la profession.

Mme la ministre. Même avis.

Mme Laure de La Raudière. Vous prévoyez une rémunération forfaitaire, mais le travail d'un syndic diffère énormément d'une copropriété à une autre ! Le choix de déterminer les prestations particulières par décret me semble de nature à freiner l'innovation.

M. Jean-Marie Tetart. Il ne me paraît pas possible de fixer une rémunération forfaitaire sans décrire exactement les prestations qu'inclut ce forfait. C'est donc plutôt celui-ci qu'il faut définir par décret ; quant aux prestations complémentaires, ce sont toutes les autres prestations, décidées en assemblée générale.

M. Christophe Borgel. Les syndicats ont plutôt fait preuve, en matière de prestations complémentaires, d'une exceptionnelle inventivité, les multipliant tandis que les prestations comprises dans le forfait diminuaient. Ces forfaits réduits, à petits prix, ont permis de conquérir de nouvelles copropriétés, les syndicats se rattrapant ensuite grâce aux prestations complémentaires. Le résultat, c'est que les prestations ne sont plus payées à leur coût réel ! Mieux vaut, fixé par un décret, un forfait de base, réactualisé avec la profession : celle-ci sera ainsi amenée petit à petit à faire payer le vrai coût de la prestation sérieuse d'un syndic.

Les travaux exceptionnels ne ressortissent pas à la gestion courante : ils font à l'évidence partie des prestations complémentaires.

Mme Laure de La Raudière. Il faut donc comprendre que le forfait ne concerne que la gestion courante : ce n'est pas écrit...

M. le rapporteur. Mon amendement CE 883 prévoit la fixation par décret en Conseil d'État de la liste des prestations particulières qui peuvent être rémunérées, en collaboration avec la profession. Il faut en effet mettre fin à l'inflation de prestations dites complémentaires, dont certaines relèvent de la gestion la plus courante.

Dans sa recommandation n° 11-01 relative aux contrats de syndic de copropriété, la commission des clauses abusives estime ainsi abusive la rémunération « de prestations particulières redondantes par rapport à des prestations de gestion courante », citant à ce titre « des appels d'offres, d'étude de devis et de mise en concurrence y compris lorsque celle-ci est obligatoire au regard du décret du 17 mars 1967, des prestations de gestion courante confiées par le syndic à des tiers, [...] l'établissement des diagnostics ne précisant pas que seuls les diagnostics non obligatoires ou relatifs à un copropriétaire sont concernés » ou encore « l'acquisition de fournitures indispensables à la réalisation de prestations relevant de la gestion courante. » Il faut une nette dissociation entre ce qui relève des prestations courantes et ce qui relève des prestations particulières.

Mme la ministre. J'approuve entièrement les propos du rapporteur ; l'esprit du projet de loi est celui qui a été rappelé par Christophe Borgel.

M. Jean-Marie Tetart. Comment parler de rémunération forfaitaire si l'on ne dresse pas précisément la liste des prestations comprises dans le forfait ? Il me paraît franchement préférable de dresser cette liste-là plutôt que celle des prestations particulières.

La Commission rejette l'amendement CE 23.

Puis, suivant l'avis défavorable du rapporteur, elle rejette l'amendement CE 102 de M. Jean-Marie Tetart.

Elle examine ensuite, en discussion commune, l'amendement CE 883 du rapporteur et l'amendement CE 559 de M. Christophe Borgel.

M. le rapporteur. Mon amendement CE 883 est l'amendement que je viens d'évoquer, tendant à fixer par décret les prestations particulières pouvant faire l'objet d'une rémunération complémentaire.

M. Christophe Borgel. Je ne suis pas sûr que mon amendement ne relève pas du domaine réglementaire. Il porte sur des prestations qui ne sont ni exceptionnelles, ni imprévues : par exemple l'état daté et la lettre recommandée de relance, qui sont aujourd'hui facturés selon les syndics du simple au quadruple. Je propose donc d'en encadrer les tarifs.

M. le rapporteur. Je partage votre préoccupation, mais votre amendement risquerait de n'être pas compatible avec le droit européen. Je vous propose de nous pencher sur ce problème d'ici à la discussion en séance publique.

L'amendement CE 559 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE 883.

Puis elle se saisit de l'amendement CE 871 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement est celui qui prévoit que le décret fixant les prestations particulières fera l'objet d'une concertation bisannuelle, afin d'actualiser cette liste. Je pense que cela répond au moins en partie aux inquiétudes exprimées par Mme de La Raudière.

Mme la ministre. Avis favorable : nous voulons maximiser le forfait et définir clairement les prestations complémentaires. C'est par exemple dans le cadre de cette

concertation que pourra être discutée la rémunération du syndic lorsqu'une copropriété aura choisi d'ouvrir un compte dans une banque avec laquelle il n'a pas l'habitude de travailler.

Mme Laure de La Raudière. Je vous suis reconnaissante de votre souci de me rassurer, monsieur le rapporteur, mais j'ai peur que cet amendement n'y suffise pas.

La gestion courante d'une copropriété peut être plus ou moins complexe. Ce forfait sera-t-il établi selon le volume de travail demandé au syndic, selon le nombre d'habitants de la copropriété, ou selon d'autres critères encore ? Certains forfaits seront très bénéficiaires, d'autres beaucoup moins : les gros syndics pourront équilibrer facilement les uns et les autres, mais ce sera plus difficile pour les petits. Certains immeubles risquent aussi de ne pas trouver de syndic du tout !

Ensuite, en dressant par décret la liste des prestations complémentaires, vous étatisiez l'innovation ! C'est un projet dangereux, conservateur et de nature à inquiéter pour l'avenir de la profession de syndic.

M. le rapporteur. Le Conseil national institué par ce projet de loi permettra justement à la profession de s'organiser et donc de définir elle-même ce qui relève des prestations courantes et ce qui relève des prestations particulières. Il ne s'agit pas du tout d'étatisation ! Au contraire, on pourrait presque ici parler d'un fonctionnement ordinal. L'État fixera le « contenant », mais non le contenu, qui sera ainsi laissé à l'appréciation des professionnels.

Quant au forfait de gestion courante, il dépendra bien évidemment de ce que les syndicats de copropriétaires souhaiteront comme prestations.

C'est la profession elle-même, par l'intermédiaire de ceux de ses représentants que nous avons auditionnés, qui nous a demandé de lui permettre de s'organiser elle-même afin de combattre un certain nombre de dysfonctionnements et d'établir de bonnes pratiques. C'est ce que nous faisons en prévoyant cette procédure de consultation associant le Conseil national.

Mme la ministre. Les travaux ne sont évidemment pas inclus dans le forfait puisqu'aux termes de l'article 14-2 de la loi de 1965 ils sont décidés par l'assemblée générale.

Mme Laure de La Raudière. Excusez-moi, monsieur le rapporteur, mais le texte renvoie à un décret le soin de définir et d'actualiser la liste des prestations particulières : c'est donc l'État qui décide, même si c'est après avoir entendu les acteurs, ce qui est bien le moins. Il n'est donc pas abusif de parler d'étatisation.

Mme la ministre. La profession s'autorégule depuis des années et depuis des années on assiste à des abus, tels que de fausses forfaitisations. Certes, la distinction entre forfait et prestations complémentaires existait déjà, mais le forfait s'est réduit comme peau de chagrin au fil du temps cependant que le nombre des prestations complémentaires explosait. Voilà pourquoi il est nécessaire d'aller au-delà de l'autorégulation. Il ne s'agit cependant pas d'une tentative d'étatisation, mais d'une volonté d'encadrer des pratiques abusives.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE 136 de M. Lionel Tardy.

M. le rapporteur. Je suis défavorable à cet amendement : non seulement il est satisfait par le projet de loi, mais surtout il est de nature réglementaire.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CE 884 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à modifier les modalités de mise à disposition par le syndic des pièces justificatives des charges de copropriété avant la tenue de l'assemblée générale.

Mme la ministre. J'y suis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 219 de M. Rudy Salles.

M. Michel Piron. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. J'y suis défavorable eu égard à sa nature réglementaire.

L'amendement est retiré..

La Commission examine l'amendement CE 479 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Cet amendement vise à alléger la gestion de la copropriété en confiant au conseil syndical, et non à l'assemblée générale, le soin d'engager une procédure de saisie immobilière contre un copropriétaire défaillant.

M. le rapporteur. Avis défavorable : le rôle du conseil syndical n'est pas de voter à la place des copropriétaires. Le vote en assemblée générale étant un effet du droit de propriété, il ne me paraît pas juridiquement possible que le conseil syndical prenne seul de telles décisions. En outre, rien n'interdit à un marchand de sommeil qui serait copropriétaire d'être également membre du conseil syndical.

Mme la ministre. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement de M. Chassaigne, notamment à cause du risque pour le syndicat des copropriétaires de devenir propriétaire du lot en cas de vente par adjudication infructueuse en raison d'un prix trop élevé. Une telle décision ne peut donc être prise que par l'assemblée générale.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission adopte successivement les amendements de précision rédactionnelle CE 339 et CE 340 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 686 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. Avis favorable à cet amendement, qui vise à réduire la durée nécessaire à la libération des sommes dues au syndicat.

Mme la ministre. Avis favorable également.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite, successivement, les amendements rédactionnels CE 341 et CE 342 du rapporteur.

La Commission est saisie de l'amendement CE 885 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les frais bancaires doivent faire partie des éléments permettant au syndicat des copropriétaires de mettre les syndicats en concurrence.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 343 du rapporteur.

La Commission examine l'amendement CE 220 de M. Rudy Salles.

M. Michel Piron. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 221 de M. Rudy Salles.

M. Michel Piron. Cet amendement est défendu, en espérant qu'il ne relève pas du règlement.

M. le rapporteur. Les modalités précises de l'organisation des élections au conseil syndical ne me paraissent pas relever du domaine de la loi, ni même nécessairement du règlement : elles peuvent tout à fait être définies par le règlement de copropriété.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE 222 de M. Rudy Salles.

M. Michel Piron. Il est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable : il ne me paraît pas opportun de supprimer la limite de 5 %. Un mandataire ne doit pas pouvoir détenir une majorité trop importante à lui seul.

Mme la ministre. Même position.

La Commission rejette l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE 344 du rapporteur.

La Commission est saisie de l'amendement CE 960 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à faciliter la représentation des copropriétaires dans les autres structures juridiques auxquelles ils sont rattachés, telles les associations syndicales libres.

Mme la ministre. Cet amendement clarifie utilement la représentation des syndicats de copropriétaires.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 223 de M. Rudy Salles.

M. Michel Piron. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. J'émet un avis favorable à cet amendement.

Mme la ministre. Je confirme cet avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de coordination CE 345 du rapporteur.

Elle adopte l'article 26 modifié.

Après l'article 26

La Commission est saisie de l'amendement CE 88 de M. Jean-Marie Tetart, portant article additionnel après l'article 26.

M. Jean-Marie Tetart. Alors que la réglementation actuelle interdit au syndic et à ses proches de détenir des pouvoirs de copropriétaires, les salariés du syndic, notamment les gardiens d'immeuble, échappent à cette interdiction, situation qui engendre des conflits d'intérêts caractérisés.

M. le rapporteur. Si je peux comprendre votre souhait que les salariés du syndic ne puissent pas recevoir de délégation de vote des copropriétaires, les priver de leur propre droit de vote alors qu'ils sont copropriétaires pose des problèmes de constitutionnalité, le droit de vote en copropriété étant considéré comme une conséquence directe du droit de propriété.

Mme la ministre. La restriction au droit de vote des copropriétaires salariés du syndic est limitée aux décisions relatives à leur contrat et à leurs conditions de travail. L'atteinte portée au droit de propriété est donc plus que réduite et la disposition évite des conflits d'intérêts au sein de la copropriété, qui se produiraient si les salariés voteraient eux-mêmes sur leurs conditions de travail. Avis défavorable, par conséquent.

M. Jean-Marie Tetart. C'est surtout l'octroi de procurations à ces salariés qui pose problème, puisque c'est dans ce cas qu'ils peuvent être l'objet de pressions.

M. le rapporteur. Je pourrais approuver votre amendement s'il se bornait à interdire la délégation de droit de vote aux salariés des syndicats. Mais votre amendement va plus loin, puisqu'il tend à priver un copropriétaire qui serait salarié par le syndic de son droit de vote en assemblée générale.

M. Jean-Marie Tetart. Je vais le retirer, mais je le représenterai en séance publique.

L'amendement est retiré.

Section 4

***Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter
la réalisation des travaux de conservation des immeubles***

Article 27 (article 8-2 (nouveau) de la loi du 10 juillet 1965) : *Fiche synthétique de copropriété*

La Commission examine l'amendement CE 872 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement, élaboré en coopération avec les services de la ministre, vise à répondre aux lourds enjeux de rénovation du parc des copropriétés, en incitant les syndicats de copropriétaires à une gestion patrimoniale de long terme fondée sur trois principes : une meilleure connaissance et un meilleur suivi de l'état du bâti ; la programmation de travaux pour maintenir ce bâti en bon état et la constitution de provisions à cette fin. Une telle gestion n'est pas favorisée par le régime actuel de la copropriété. En effet, le syndic, qui devrait avoir un rôle de conseil, n'est pas toujours en capacité de l'assumer pleinement. Le présent amendement tend donc à instituer un fonds de prévoyance obligatoire pour financer les travaux décidés par les copropriétaires, en s'appuyant sur un diagnostic technique global de l'immeuble.

La constitution de provisions inciterait à l'exécution des travaux. Toutefois, afin de ne pas les pénaliser, les syndicats de copropriétaires vertueux qui font déjà faire régulièrement des travaux ou ceux dont l'immeuble est encore couvert par la garantie décennale seraient dispensés de constituer ce fonds de prévoyance.

L'amendement prévoit également une articulation avec l'audit énergétique prévu par l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il tire enfin les conséquences de l'instauration par amendement de l'obligation de constituer un fonds de prévoyance dans les copropriétés de cinquante lots et plus, en supprimant les provisions facultatives prévues à l'article 18 et en introduisant une modification aux articles 19-1 et 19-2.

Mme la ministre. J'en suis d'accord.

M. Benoist Apparü. Pouvez-vous nous donner une idée de ce que chaque copropriétaire devrait verser en moyenne pour la constitution d'un tel fonds ?

Mme la ministre. Moins de neuf euros par mois, soit un surcoût de cent euros par an.

M. Benoist Apparü. On ne va pas aller très loin avec cette somme.

Mme la ministre. Pour dix lots, cela représente quand même 20 000 euros sur dix ans ! En outre, il s'agit d'un montant minimal.

M. Benoist Apparü. Pourra-t-on récupérer sa quote-part si on quitte la copropriété ?

M. le rapporteur. La cotisation est attachée au lot.

Mme Annick Lepetit. Si M. Apparu connaît le moyen de contraindre les syndicats de copropriétaires à bloquer des sommes plus importantes, qu'il nous en fasse part.

M. Benoist Apparu. Il me semble simplement que le besoin de financement tel qu'il est chiffré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) – elle estime que la rénovation de seulement 25 % du parc des copropriétés nécessiterait un investissement de quarante à soixante-dix milliards d'euros sur dix ans, soit 20 000 euros par logement – impose une contribution plus élevée des copropriétaires.

Quant à ma deuxième question, elle est justifiée par la distinction entre rénovation et amélioration du bâtiment : dans ce dernier cas, il est moins légitime qu'on ne puisse pas récupérer sa quote-part quand on quitte la propriété. On aura payé pour des travaux dont on ne bénéficiera pas.

M. le rapporteur. En tout état de cause, celui qui quitte la copropriété ne profitera pas des travaux, quelle que soit la destination du fonds. En revanche, il pourra valoriser sa cotisation à travers le prix de vente de son bien.

Mme la ministre. Dans les pays où des dispositions similaires sont déjà mises en œuvre – au Québec par exemple –, le bien est en effet valorisé, le montant des provisions attachées au lot figurant dans l'acte de vente. L'acquéreur est ainsi informé du « droit de tirage » dont il disposera. D'autre part, il est pratiquement impossible de distinguer entre travaux d'amélioration et travaux de rénovation.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'article 27 est ainsi rédigé.

Article 28 (articles 9,10, 10-1, 25, 26, 28, 30 de la loi du 10 juillet 1965) :
Modification des règles de majorité

La Commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE 346, CE 347 et CE 348 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 349 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les arrêtés de police administrative relatifs à la sécurité ou à la salubrité publique peuvent prescrire des travaux obligatoires. L'assemblée générale doit cependant voter sur les modalités de réalisation et d'exécution de ces travaux. Il convient que ce soit dans les conditions de majorité prévues à l'article 24 de la loi de 1965.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de cohérence CE 873 du rapporteur.

Elle est saisie de l'amendement CE 598 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à ce que les travaux d'économie d'énergie soient approuvés dans des conditions de majorité simplifiées, eu égard à l'urgence de leur réalisation. Nous proposons qu'ils le soient à la majorité des présents.

M. le rapporteur. Défavorable. En dépit de l'objectif de rénovation thermique du bâti, que nous partageons, il faut garder à l'esprit qu'il peut s'agir de travaux très importants. Les différentes conditions de majorité prévues par la loi de 1965, et que le présent projet de loi assouplit déjà, visent à s'assurer que les copropriétaires ont effectivement les moyens de les entreprendre.

Mme la ministre. L'avis du Gouvernement est défavorable : ces travaux engagent lourdement la copropriété et la faculté de les décider contre l'avis des copropriétaires risquerait d'aboutir, soit à ce qu'ils ne soient pas réalisés, soit à ce que certains copropriétaires aient à faire face à des coûts insupportables.

Mme Michèle Bonneton. Les copropriétaires connaissent l'ordre du jour de l'assemblée générale et disposent des devis à l'avance. De plus, de tels travaux ne sont pas nécessairement très lourds. Je retire cependant cet amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE 695 de Mme Françoise Descamps-Crosnier.

M. Christophe Borgel. Cet amendement vise à assouplir les modalités de vote au sein de l'assemblée générale afin de faciliter un certain nombre de décisions.

M. le rapporteur. J'émet un avis défavorable. Le présent projet de loi assouplit déjà de façon significative les différentes règles de majorités posées par la loi de 1965 et il ne m'apparaît pas opportun d'aller plus loin.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE 696 de Mme Françoise Descamps-Crosnier.

M. Christophe Borgel. Cet amendement s'inscrivant dans la même logique que le précédent, je le retire également.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte successivement les amendements de précision rédactionnelle CE 351, CE 355 et CE 357 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 886 du rapporteur.

M. le rapporteur. Afin de ne pas alourdir inutilement la procédure de la division en volume d'un ensemble immobilier complexe, il convient de prévoir que si le préfet ne s'est pas prononcé dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

Mme la ministre. Le Gouvernement est favorable à cette application du choc de simplification !

La Commission adopte l'amendement.

Elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE 358 à CE 361 du rapporteur.

Elle **adopte** l'article 28 **modifié**.

Après l'article 28

La Commission examine l'amendement CE 605 de Mme Brigitte Allain.

Mme Brigitte Allain. L'ANAH refuse d'accorder aux bailleurs ruraux des aides à la rénovation de leur habitation au motif que cela ne relève pas de sa compétence.

Or, qu'ils soient propriétaires ou locataires, les agriculteurs occupent des logements souvent anciens et n'ont pas accès aux aides à la rénovation. En 2002, la moitié de ces logements, contre un quart en moyenne en France, avait été construite avant 1950. Malgré un effort de rattrapage ces vingt dernières années, ils restent parmi les moins confortables de tous les logements de ce pays. Ainsi, plus de 18 % d'entre eux sont dépourvus de chauffage central, contre 7 % en moyenne pour les résidences de métropole.

Notre amendement vise à remédier à cette situation afin que cette frange de la population rurale ne reste pas plus longtemps exclue.

Mme la ministre. L'ANAH est compétente dès lors que la résidence principale est incluse dans le bail rural. Il en va de même pour les baux commerciaux. Votre amendement est satisfait par l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation.

Je vérifierai néanmoins votre assertion auprès de l'ANAH et de son président car des refus opposés pour de tels motifs, s'ils étaient avérés, seraient sans fondement.

Mme Brigitte Allain. Je confirme que l'ANAH oppose son incompétence. Dans l'attente de vos investigations, je retire l'amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE 449 de M. Gérard Darmanin.

M. Jean-Marie Tetart. Cet amendement vise à faire bénéficier les personnes handicapées d'un prêt à taux zéro pour le financement de travaux d'aménagement de leur résidence principale.

M. le rapporteur. Cette proposition a davantage sa place dans la loi de finances.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission examine l'amendement CE 87 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. Les travaux de requalification énergétique, dans le cadre du Grenelle II, ne sont possibles que s'ils bénéficient d'un financement exceptionnel que peut procurer la surélévation des bâtiments. Or, en la matière, l'exigence d'un accord unanime des copropriétaires du dernier étage est un verrou qu'il est nécessaire de faire sauter, étant entendu

que, pour les autres travaux on pourrait se borner à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

M. le rapporteur. Je vous fais la même réponse qu'à M. Borgel. Le projet de loi fait évoluer les règles de majorité comme en atteste le tableau figurant dans l'étude d'impact. Il ne me semble pas opportun d'aller plus loin.

M. Benoist Apparu. Ce sujet est important. Nous savons que les travaux permettant des économies d'énergie sont indispensables au respect de nos engagements en matière de lutte contre le réchauffement climatique. En outre, le vieillissement de la population rend nécessaire l'installation d'ascenseurs dans les immeubles des centres villes afin que les personnes âgées puissent s'y maintenir.

La tradition française veut que des travaux de cette nature soient financés grâce à un crédit d'impôt. Or l'état des finances publiques l'interdit aujourd'hui. Il nous faut donc inventer un nouveau modèle économique, fondé sur la création de valeur. Certaines études menées dans le cadre du Plan urbanisme construction architecture (PUCA) ont montré qu'il est possible de financer des travaux de requalification énergétique à coût nul pour les copropriétaires et pour l'État grâce à des surélévations d'immeubles.

Avec l'institution des PLU intercommunaux, une évolution de la fiscalité et des règles de majorité s'impose si l'on veut mener à bien la réhabilitation thermique des immeubles. Mais celle-ci ne peut être envisagée qu'à la condition que la création de valeur qui résulterait de la surélévation soit utilisée à la réalisation de travaux, et non au bénéfice des copropriétaires individuels.

M. Jean-Marie Tetart. L'assouplissement de la règle de l'unanimité des copropriétaires du dernier étage est en outre une condition essentielle pour le succès d'une des ordonnances que nous vous avons habilitée à prendre récemment : celle, justement, qui permet la surélévation des immeubles.

M. le rapporteur. J'entends vos préoccupations, mais je répète qu'il n'est pas opportun d'assouplir les règles de majorité davantage que ne le propose le projet de loi.

M. Benoist Apparu. Je veux souligner une difficulté à la fois économique et psychologique. Il est facile de convaincre les copropriétaires du dernier étage d'accepter des travaux de surélévation dès lors que ceux-ci leur rapportent de l'argent. En revanche, si le produit de la vente des droits à construire est utilisé pour des travaux de rénovation thermique ou d'installation d'un ascenseur, vous risquez de ne pas obtenir leur accord. Votre projet d'ordonnance est viable dès lors que le copropriétaire retire un bénéfice personnel de la surélévation. En revanche, il sera moins efficace si la surélévation finance la rénovation thermique.

Mme la ministre. M. Apparu a posé des questions pertinentes sur le financement de la transition énergétique – la rénovation thermique n'en est qu'un aspect –, auxquelles il n'est pas simple d'apporter des réponses.

Comme l'a dit le rapporteur, le projet de loi modifie les règles de majorité au sein des copropriétés. À l'issue d'un travail fin et approfondi avec la Chancellerie, nous sommes parvenus à un point d'équilibre qui n'a pas été aisé à trouver. Il me semble que nous devons nous en tenir là et nous assurer que la réforme proposée atteint les objectifs qui lui ont été

assignés. Je vous rappelle que depuis trente ans, aucune modification n'a été apportée car chacun considérait que les copropriétés réussissaient malgré tout à fonctionner dans le cadre juridique existant. Avec le projet de loi, nous prenons le risque de modifier l'équilibre des règles de majorité. C'est pourquoi l'avis du Gouvernement sur l'amendement est à ce stade défavorable, même si certaines des questions que vous posez méritent l'attention. Sur les moyens de la rénovation thermique, le débat est d'ailleurs loin d'être achevé.

La Commission rejette l'amendement.

Chapitre II Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Section 1 Améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*

Article 29 (articles 29-1 A, 29-1 B et 29-1 C (nouveau) de la loi du 10 juillet 1965) :
*Amélioration de la procédure du mandataire *ad hoc**

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 367 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 887, également du rapporteur.

M. le rapporteur. Afin de responsabiliser le syndic lorsque la copropriété connaît de graves difficultés financières, cet amendement dispose que, s'il n'a pas saisi le juge en vue de faire nommer un mandataire *ad hoc*, les frais liés à cette procédure lui seront imputés.

Mme la ministre. Je ne suis pas complètement convaincue par cet amendement. Il me semble légitime de laisser au juge la faculté de choisir à qui imputer ces frais, en fonction de la situation. Mais je m'en remets à la sagesse de la Commission.

M. le rapporteur. Lorsque les impayés dans une copropriété atteignent des montants importants, il est du devoir du syndic de faire appel au mandataire *ad hoc*. S'il ne le fait pas, il manque à son devoir de conseil. Il me semble que l'imputation des frais de procédure serait pour lui une incitation puissante à jouer pleinement son rôle.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite, successivement les amendements rédactionnels CE 369, CE 371, CE 372, CE 888 et CE 889 du rapporteur.

Elle adopte l'article 29 modifié.

Section 2 Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

Article 30 (articles 29-1, 29-2 à 29-6, 27-9 à 29-14 (nouveaux) de la loi du 10 juillet 1965) : *Modification de la procédure d'administration provisoire*

La Commission examine l'amendement rédactionnel CE 752 du rapporteur.

Mme la ministre. Cet amendement doit être rectifié : il ne faut pas supprimer les deux premiers « ou », mais leur substituer des virgules.

M. le rapporteur. En outre, ce traitement devrait s'appliquer aussi au troisième « ou ».

M. le président François Brottes. Je suggère que l'amendement soit retiré pour être retravaillé d'ici à la discussion en séance publique.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'amendement de nature légistique CE 753, puis l'amendement de cohérence rédactionnelle CE 754, tous deux du rapporteur.

Elle est saisie de l'amendement CE 755 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il convient de le rectifier pour ajouter l'article « le » après le mot « entendu ».

La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié

Elle adopte ensuite, successivement, les amendements rédactionnels CE 756, CE 757, CE 890, CE 961, CE 891, CE 892 et CE 894 du rapporteur.

La Commission examine l'amendement CE 895 du rapporteur.

M. le rapporteur. L'alinéa 31, superfétatoire, doit être supprimé.

Mme la ministre. Il n'est pas entièrement superfétatoire, même si sa rédaction est très proche de celle de l'alinéa précédent. S'il devait être supprimé, il conviendrait alors de réécrire l'alinéa 30 pour en reprendre certains éléments.

M. le président François Brottes. Je suggère au Gouvernement d'accepter l'amendement du rapporteur et d'en déposer ensuite un autre, portant sur l'alinéa 30, pour la séance publique.

Mme la ministre. Soit.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements de précision CE 896, CE 898 à CE 903, CE 733 à CE 736, l'amendement CE 737 corrigeant une erreur de référence, les amendements rédactionnels CE 738, CE 739, CE 741 à CE 744, CE 904 et CE 905, tous du rapporteur.

Elle est saisie de l'amendement CE 906 du rapporteur.

Mme la ministre. Avis favorable, sous réserve de remplacer les mots « au I du présent article » par les mots « au I de l'article susvisé ».

M. le président François Brottes. Je pense que nous pouvons faire confiance au service de la Commission pour cette rédaction, quitte à revoir ce point lors de la discussion en séance.

La commission **adopte** l'amendement CE 906, puis fait de même des amendements rédactionnels CE 907, CE 962 à CE 966, de l'amendement CE 967 précisant des références et de l'amendement rédactionnel CE 968, tous du rapporteur.

Elle **adopte** l'article 30 **modifié**.

Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31 (articles 731-1 et 2 (nouveaux) du code de la construction et de l'habitation) : *Création d'opérations de requalification des copropriétés dégradées*

La Commission **adopte** successivement les amendements de cohérence CE 874 et CE 969 et les amendements de précision rédactionnelle CE 970, CE 4 et CE 971, tous du rapporteur.

La Commission **adopte** l'article 31 **modifié**.

Article 32 (articles 321-1-1 (nouveau), 321-29, 327-1 du code de l'urbanisme) : *Compétence aux établissements publics fonciers et aux sociétés publiques locales d'aménagement pour mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées*

La Commission **adopte** successivement l'amendement de cohérence CE 875, l'amendement CE 973 corrigeant une erreur de référence et les amendements CE 974 à CE 976, de précision rédactionnelle, tous du rapporteur.

La Commission **adopte** l'article 32 **modifié**.

Article 33 (article 1607 *ter* du code général des impôts) : *Possibilité d'utiliser la taxe spéciale d'équipement pour le financement des opérations de requalification de copropriétés dégradées*

La Commission **adopte** successivement l'amendement de cohérence CE 876 et l'amendement de clarification rédactionnelle CE 913 du rapporteur.

La Commission **adopte** l'article 33 **modifié**.

Article 34 (articles L. 252-1, L. 252-1-1 (nouveau), L. 252-3 et L. 252-4, L. 252-5 et L. 252-6 (nouveaux), L. 253-1-1 (nouveau), L. 253-2, L. 253-5 du code de la construction et de l'habitation et article 23 de la loi du 10 juillet 1965) : *Adaptation des dispositifs de démembrement au fonctionnement des copropriétés dégradées*

La Commission **adopte** successivement l'amendement rédactionnel CE 912, les amendements CE 911 et CE 978 portant sur des références, l'amendement rédactionnel CE 979, l'amendement CE 910 supprimant une référence superfétatoire et l'amendement de simplification rédactionnelle CE 980, tous du rapporteur.

La Commission **adopte** l'article 34 **modifié**.

Article 35 (articles L. 615-1 à L. 615-3 et L. 615-4-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation) : *Modifications des conditions de recours au plan de sauvegarde ainsi que de son suivi*

*La Commission **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE 981, CE 909, CE 982 à CE 985, CE 988, CE 434, CE 435 et l'amendement CE 436 corrigeant une erreur de référence, tous du rapporteur.*

*La Commission **adopte** l'article 35 **modifié**.*

Article 36 (articles L. 313-4-2 du code de l'urbanisme) : *Complément à la notification du programme de travaux lors des opérations de restauration immobilière*

*La Commission **adopte** l'amendement de clarification rédactionnelle CE 989 du rapporteur.*

*Elle **adopte** l'article 36 **modifié**.*

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37 (articles L. 615-6 à L. 615-8 et L. 615-9 et 10 (nouveaux) du code de la construction et de l'habitation) : *Accélération de la procédure de carence, création à titre expérimental de l'expropriation des parties communes*

*La Commission **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE 437 et CE 438, les amendements CE 439 et CE 440 précisant des références, les amendements rédactionnels CE 441, CE 442 et CE 990, l'amendement CE 991 précisant des références et les amendements rédactionnels CE 992 à CE 994, tous du rapporteur.*

*Elle **adopte** l'article 37 **modifié**.*

Article 38 (articles L. 23-74 du code civil) : *Octroi du privilège immobilier spécial à l'opérateur de l'expropriation des parties communes*

La Commission examine l'amendement CE 877 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement tire les conséquences de l'instauration par amendement du fonds de prévoyance obligatoire pour les copropriétés de cinquante lots et plus en introduisant une modification à l'article 2374 du code civil définissant l'assiette du privilège spécial immobilier dont bénéficie le syndicat.

*La Commission **adopte** l'amendement CE 877, puis l'amendement rédactionnel CE 995, également du rapporteur.*

*Elle **adopte** l'article 38 **modifié**.*

Article 39 (article 6 de la loi du 10 juillet 1965) : *Introduction dans le statut de la copropriété de l'exception pour l'expropriation des parties communes*

La Commission examine l'amendement CE 996 du rapporteur.

M. le rapporteur. L'amendement supprime dans la loi du 10 juillet 1965 le terme « expérimentale » pour qualifier une procédure qui n'a pas nécessairement vocation à le rester.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte l'article 39 modifié.

Section 5

Mesures diverses

Article 40 (articles 45-1 et 45-9 de la loi du 10 juillet 1965) : *Mesures de mise en cohérence*

La Commission adopte l'article 40 sans modification.

Chapitre III

Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne

Section 1

Permettre l'unification des polices de l'habitat

Article 41 (article 52119-2 du Code général des collectivités territoriales et article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Unification des polices permettant de lutter contre l'habitat indigne au profit des EPCI*

La Commission adopte successivement l'amendement CE 1000 précisant des références et les amendements rédactionnels CE 1001 et CE 1003, tous trois du rapporteur.

Elle est saisie de l'amendement CE 664 de M. Dominique Potier.

M. le rapporteur. Nous abordons ici la lutte contre l'habitat indigne, sujet ô combien important auquel nous sommes nombreux à nous intéresser.

Par l'article 41, le Gouvernement propose de transférer aux intercommunalités les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS). Sans aller jusqu'à en proposer la suppression, je dois faire part de certaines réserves sur ce dispositif.

Nous savons fort bien que certains de ces services remplissent parfaitement leur rôle et ont les moyens de le faire, que d'autres le remplissent moins bien faute de moyens suffisants, mais aussi qu'il en est qui remplissent imparfaitement leur rôle alors qu'ils disposent des moyens nécessaires tandis que d'autres pourraient encore mieux faire si on leur en donnait les moyens. Une mutualisation au niveau intercommunal risque de rendre moins efficaces ceux qui fonctionnent de façon satisfaisante et d'entraîner une dilution de leur compétence dans les villes où, pour diverses raisons – ne tenant pas forcément aux élus ou aux agents –, ils fonctionnent moins bien.

Je comprends la volonté du Gouvernement de favoriser l'« intercommunalisation » des polices de l'habitat, mais, même si la procédure doit être plus longue et plus compliquée, il me semblerait préférable de commencer par une recentralisation de l'ensemble de ces services

tels qu'ils fonctionnent depuis une trentaine d'années, pour procéder ensuite à une redistribution par le biais de conventions ou de « contrats d'objectifs » passés par l'État avec les communes ou avec les EPCI, de manière à s'assurer de ce que feront ces services sur l'ensemble du territoire, et avec quels moyens.

Le dispositif prévu à l'article 41 me paraît donc de nature à permettre un progrès sans toutefois prendre en compte la diversité des situations. L'amendement CE 664 aurait quant à lui l'avantage de ne pas empêcher les communes qui le souhaitent de mettre en commun leurs moyens et leurs compétences pour lutter contre l'habitat indigne tout en permettant à celles qui disposeraient d'un SCHS efficace de ne pas déléguer leurs pouvoirs de police spéciale à l'EPCI. Cependant, sa rédaction est imparfaite dans la mesure où il ne vise que l'alinéa 6 de l'article, donnant au préfet la possibilité de déléguer au président de l'EPCI ses prérogatives en matière de police de santé publique, et non l'alinéa 3, qui permet le transfert de ces prérogatives des maires à ce même président de l'EPCI. Je suggère donc à ses auteurs de retirer cet amendement pour le retravailler d'ici à la discussion en séance publique.

Cela étant, madame la ministre, j'insiste sur la nécessité d'une approche globale de ces questions de police de l'habitat.

Mme la ministre. Je souscris entièrement à votre propos, monsieur le rapporteur, et, comme vous, je souhaite le retrait de cet amendement, faute de quoi j'émettrais un avis défavorable.

M. Michel Piron. Ce serait dommage, et je serais tenté de le reprendre si tel était le cas.

M. François Pupponi. Je retire bien évidemment cet amendement, compte tenu du problème de rédaction signalé par le rapporteur. Mais, comme lui, je considère que nous ne devons pas laisser passer la possibilité offerte par ce projet de loi de remettre de l'ordre dans la police de l'habitat, car nous ne savons plus qui fait quoi, du préfet, de l'intercommunalité ou du maire. Dans les départements qui auraient le plus besoin de cette police, les services de l'État n'ont plus les moyens de mettre en œuvre les procédures qui s'imposent. Le transfert de ces pouvoirs aux présidents des intercommunalités ou aux maires, selon les cas, me semble donc de bonne politique car cette souplesse permettrait de tenir compte des particularités de chaque territoire.

Le transfert à l'intercommunalité ne posera pas de problème si tous les maires en sont d'accord, mais il devrait être possible, à mon avis, même en l'absence de cette unanimité. En tout cas, la gravité de la situation exige que cette police soit confiée à un responsable unique.

L'amendement CE 664 est retiré.

M. Michel Piron. Je suis d'accord avec M. Pupponi : il ne saurait y avoir de réponse uniforme. Il est même possible d'imaginer des délégations et des sous-délégations des intercommunalités vers telle ou telle commune. Mais je mets en garde contre la règle de l'unanimité, qui entraînera le blocage de l'ensemble du dispositif, une seule commune – fût-ce la plus petite de l'intercommunalité – disposant d'une sorte de droit de veto. Le transfert devrait être de droit sauf opposition de la majorité – simple ou qualifiée – des communes concernées.

La Commission examine les amendements CE 812 et CE 813 de M. François Pupponi pouvant faire l'objet d'une présentation commune.

M. François Pupponi. Ces amendements devraient satisfaire M. Piron : le refus de certaines communes n'empêcherait pas le préfet de transférer ce pouvoir de police aux maires qui le demanderaient.

M. le rapporteur. Je remercie M. Pupponi pour avoir exprimé son accord avec mes propos précédents.

Il convient en effet de permettre à un maire qui le souhaite d'agir pour le compte de l'État. Avis favorable à ces deux amendements, le second étant de coordination avec le premier.

Mme la ministre. La délégation étant dans ce cas facultative, le représentant de l'État aura toute possibilité d'apprécier si la taille et les moyens dont dispose la commune considérée sont suffisants pour assumer ces prérogatives. Avis favorable.

La Commission adopte successivement les deux amendements.

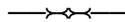
Puis elle adopte l'article 41 modifié.

*

* *

LISTE DES AMENDEMENTS EXAMINÉS

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



¹ http://recherche2.assemblee-nationale.fr/amendements/resultats.jsp?NUM_INIT=1179&LEGISLATURE=14&ORGANE=Affaires%20économiques

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du mercredi 24 juillet 2013 à 15 heures

Présents. – Mme Brigitte Allain, Mme Ericka Bareigts, Mme Marie-Noëlle Battistel, Mme Michèle Bonneton, M. Christophe Borgel, M. François Brottes, M. André Chassaigne, Mme Corinne Erhel, M. Daniel Goldberg, Mme Pascale Got, M. Jean Grellier, M. Mathieu Hanotin, M. Antoine Herth, M. Henri Jibrayel, Mme Laure de La Raudière, M. Jean-Luc Laurent, Mme Annick Le Loch, Mme Annick Lepetit, Mme Audrey Linkenheld, Mme Jacqueline Maquet, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Claude Mathis, M. Kléber Mesquida, M. Germinal Peiro, M. Hervé Pellois, M. Michel Piron, M. Dominique Potier, M. François Pupponi, Mme Béatrice Santais, M. Lionel Tardy, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Troallic, Mme Clotilde Valter, M. Fabrice Verdier

Excusés. – M. Yves Blein, M. Jean-Claude Bouchet, M. Dino Cinieri, Mme Marie-Hélène Fabre, M. Joël Giraud, M. Thierry Lazaro, M. Bernard Reynès

Assistaient également à la réunion. – M. Éric Alauzet, M. Benoist Apparu, M. Philippe Bies, Mme Carole Delga, M. William Dumas, Mme Chantal Guittet, M. Michel Ménard, M. Paul Molac, Mme Suzanne Tallard, M. Guy Teissier