

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

132^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du mercredi 15 janvier 2014

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



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. CHRISTOPHE SIRUGUE

1. Accès au logement et urbanisme rénové (p. 536)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 536)

Article 8 (p. 536)

M. Lionel Tardy

Amendements n^{os} 64, 208, 661

Amendements n^{os} 644, 743, 744 et 745, 77, 136 rectifié, 402, 398, 78, 507, 642, 643, 79, 80, 399, 81, 137, 731

Article 9 (p. 547)

Amendements n^{os} 676, 33, 174, 645, 403, 503, 547, 548, 646, 450, 677, 4, 5, 678, 659

Article 10 A (p. 549)

Amendements n^{os} 404, 405, 361

Article 10 B (p. 549)

Amendement n^o 679

Article 10 (p. 550)

Amendements n^{os} 407, 735, 674

Amendements n^{os} 409, 406 et 408, 349

Article 11 (p. 550)

Amendements n^{os} 512, 251, 252

Article 11 *bis* (p. 551)

Article 12 (p. 551)

Amendements n^{os} 454, 584

Article 12 *bis* A (p. 552)

Article 14 (p. 552)

Amendements n^{os} 668, 493, 585

Amendements n^{os} 669, 670 et 671, 672, 531

Amendements n^{os} 541, 680

Article 15 (p. 553)

Article 18 (p. 553)

Amendements n^{os} 410, 511, 195

Article 19 (p. 554)

Amendement n^o 411

Article 20 *ter* (p. 554)

Article 21 (p. 554)

Amendements n^{os} 583, 505

Article 22 (p. 554)

Amendements n^{os} 247, 267, 539, 730

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques

Amendement n^o 524

Article 22 *bis* AA (p. 556)

Amendements n^{os} 485, 435

Article 22 *bis* A (p. 557)

Amendements n^{os} 486, 536

Amendements n^{os} 746, 755, 756, 758, 747 et 757, 532

Articles 22 *bis* et 22 *ter* (p. 558)

Article 23 (p. 558)

Amendements n^{os} 45, 139

Article 24 (p. 559)

Article 25 (p. 559)

Amendement n^o 65

Amendements n^{os} 66 et 67, 68, 506, 660, 777 (sous-amendement), 140, 662

Article 26 (p. 561)

Amendements n^{os} 7, 184, 69, 210, 664, 8

Article 26 *bis* A (p. 563)

Amendements n^{os} 9, 447

Article 26 *bis* B (p. 563)

Article 26 *bis* (p. 563)

Article 27 (p. 563)

Amendements n^{os} 733, 529, 634

Article 28 (p. 565)

Amendements n^{os} 641, 752, 13, 42

Amendements n^{os} 6 rectifié, 587 rectifié, 781, 43 rectifié, 44, 211

Articles 28 *bis* A à 29 (p. 566)

Article 30 (p. 566)

Amendement n° 212

Articles 31 à 33 (p. 567)

Article 34 (p. 567)

Amendements n°s 509, 753, 761

Article 35 (p. 567)

Article 36 *bis* (p. 567)

Article 37 (p. 567)

Article 38 (p. 567)

Article 39 (p. 567)

Article 40 (p. 567)

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 567)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. CHRISTOPHE SIRUGUE

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

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

1

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

Deuxième lecture *(suite)*

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi, modifié par le Sénat, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n^{os} 1499, 1670).

. Le temps restant pour la discussion de ce texte est de trois heures et trente minutes pour le groupe SRC, dont 183 amendements sont en discussion ; trois heures et quarante-huit minutes pour le groupe UMP, dont 157 amendements sont en discussion ; une heure et cinq minutes pour le groupe UDI, dont 52 amendements sont en discussion ; quarante-deux minutes pour le groupe écologiste, dont 36 amendements sont en discussion ; trente-huit minutes pour le groupe RRD, dont 21 amendements sont en discussion ; trente-neuf minutes pour le groupe GDR, dont 29 amendements sont en discussion, et vingt minutes pour les députés non inscrits.

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

M. le président. Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'article 8.

Article 8

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy, inscrit sur l'article.

M. Lionel Tardy. Je vous remercie, monsieur le président, et bienvenue dans nos débats ! La nuit sera longue !

Voici donc l'article 8 concernant la garantie universelle des loyers, la GUL, lequel a été complètement réécrit en commis-

Vous le savez, je l'ai déjà dit lors de la discussion générale, je suis opposé aux principes mêmes de la GUL : immixtion de l'État dans les relations contractuelles et désresponsabilisation du locataire payeur. Pourtant, j'ose dire que je me satisfais pleinement de la réécriture de cet article.

En effet, le Gouvernement s'est rendu à la raison. Dans les faits, cette réécriture réduit considérablement l'intérêt ainsi que la portée de la GUL, et c'est tant mieux ! Elle est dorénavant facultative et la caution physique pourra lui être préférée ce qui, ne nous leurrions pas, sera sans doute le plus souvent le cas. La GUL aurait en outre soumis les propriétaires à de nouvelles obligations et, même, à des sanctions qui sont assez générales dans la rédaction actuelle, nous y reviendrons.

Je regrette cependant que la solution assurantielle n'ait pas été étudiée et que vous vous cramponniez à cette Agence de la garantie universelle des loyers, nouvelle structure lourde et financée par le budget de l'État. Mais c'est finalement tout ce qu'il reste de l'idée initiale dont je ne regrette pas qu'elle ait été vidée de sa substance, même si, madame la ministre, vous allez sûrement prétendre le contraire.

C'est pourtant bel et bien le cas et, à ce titre, il aurait mieux valu supprimer complètement ce dispositif qui coûtera tout de même 500 à 600 millions si j'en crois vos déclarations. L'acharnement politique voire idéologique a donc un prix...

M. le président. Nous en venons à l'examen des amendements à l'article 8.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n^o 64, visant à supprimer l'article.

M. Jean-Marie Tetart. Je crois que notre proposition de suppression de cet article ne sera pas une surprise puisque tant lors des deux débats en commission que lors de la première lecture nous avons présenté l'ensemble de nos arguments.

Nous nous réjouissons de la nouvelle version de cet article, qui est réduite, et ne rend la GUL universelle que d'une manière elle-même réduite et contrainte puisqu'elle n'interviendra que dans des cas qui répondent à ses critères d'éligibilité. Nous sommes heureux de ce recul.

Nous en sommes persuadés : ce n'est pas nous qui vous avons convaincus. Votre décision résulte d'une analyse des rapports qui ont été présentés au Premier ministre et du dialogue que vous direz de « co-construction » avec les professionnels de l'immobilier, les syndicats de copropriétaires, etc. Nous sommes donc très heureux du résultat de cette co-construction que vous avez élaborée.

Cependant, nous ne pouvons pas nous en satisfaire complètement puisque la version que vous présentez aura un coût pour l'État et n'empêchera pas de créer une nouvelle Agence nationale qui, au départ, sera parée de toutes les vertus possibles, notamment quant aux risques d'excroissances, mais le système même que vous instituez

ne permettra pas de les limiter puisque votre Gouvernement ne manquera pas, progressivement, de vouloir étendre les prérogatives de l'agence.

Finalement, vous proposez un système d'indemnisation limité dans le temps, à hauteur de 18 mois, qui oblige certains propriétaires – que vous considérez comme insuffisamment solidaires – à prendre une assurance complémentaire. J'ai en effet compris que, pour bénéficier de tous les avantages de votre loi, il fallait être considéré comme un propriétaire solidaire – vous avez d'ailleurs défini les critères de la solidarité.

Nous nous dirigerons également vers une déresponsabilisation des locataires, pour reprendre le terme que nous avons employé dès le début de nos discussions, car en dehors du fait que vous souhaitiez – et nous nous en félicitons, c'est très bien – faire recouvrer les impayés par les services du Trésor public, qui sont en général assez efficaces, le maintien dans les lieux sera quant à lui assuré, même après 18 mois d'impayés, ce qui peut arriver.

Nous aurions préféré vous voir défendre une politique de traitement social de ces situations plutôt que de partir dans un tel système.

Nous sommes donc à la fois ravis de votre sage reculade et inquiets des modalités d'application ainsi que du coût de ce qu'il reste du dispositif.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission.

M. Daniel Goldberg, rapporteur de la commission des affaires économiques. Vous ne serez pas étonné, monsieur Tetart, que je ne partage pas votre opinion...

M. Michel Piron. Ah bon ? (*Sourires*)

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ...sur l'aboutissement de ce texte.

Voilà deux mois, tous les commentateurs de notre pays, de même que certains députés, prédisaient l'échec de ce dispositif...

M. Jean-Marie Tetart. C'en est un !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ...et prévoient, comme vous le souhaitez, la suppression de l'article 8. Or, où en sommes-nous aujourd'hui ?

Le dispositif est parfaitement abouti. Il a été discuté, l'Assemblée nationale et nos collègues du Sénat ayant pleinement joué leur rôle.

M. Jean-Marie Tetart. Co-construction ! (*Sourires*)

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il constituera une grande innovation sociale en matière d'égalité entre nos concitoyens...

M. Jean-Marie Tetart. C'est vous qui le dites !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ...qui, comme candidats locataires, seront jugés sur leurs propres ressources et non sur celles de leurs parents, de leur famille, de leurs amis. Ils pourront faire valoir leur propre capacité, et uniquement elle, pour pouvoir accéder à un logement.

Ce dispositif rassurera également les propriétaires quant à la faculté de recevoir leur dû, leur revenu locatif, alors que vous idéalisiez l'efficacité de la caution.

Il permettra le traitement social des impayés de loyers, traitement que vous appeliez de vos vœux à l'instant, et bien plus en amont que cela n'est le cas aujourd'hui.

Il sera aussi plus dur pour les locataires qui ne veulent pas payer...

M. Jean-Marie Tetart. Vous interdisez les expulsions !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ...alors qu'ils sont de mauvaise foi et qu'ils disposent des revenus nécessaires.

Ce dispositif permettra sans doute – et je suis persuadé que nous le constaterons – de diminuer le total des dettes locatives de notre pays parce qu'elles seront prises en charge le plus rapidement possible.

Il aidera les locataires de bonne foi, et nous en connaissons tous, qui n'arrivent plus à payer leur loyer en raison d'un accident de la vie, parce qu'ils sont au chômage, parce qu'un couple se sépare. Leur situation sera mieux prise en compte, y compris par des centres agréés privés, des acteurs privés, lesquels accéderont d'ailleurs ainsi à un nouveau marché, celui de la prise en charge sociale de la GUL et du remboursement.

Il permettra également à ces locataires de bonne foi qui connaissent des difficultés de trouver des solutions locatives, l'expulsion étant toujours un échec pour les élus que nous sommes.

Voilà ce qu'est la GUL aujourd'hui ! Tout cela sera gratuit pour les locataires et les propriétaires, tout cela permettra de lutter contre l'aléa moral, tout cela avec un coût budgétaire réduit pour l'État !

Alors, vous pouvez nous dire que ce dispositif est complètement dénaturé : nous le considérons quant à nous comme abouti. Vous pouvez vous dire satisfaits des avancées et, en même temps, défendre un amendement de suppression : nous pensons quant à nous que, demain, le propriétaire préférera la GUL à une feuille de papier blanche sur laquelle vous comme moi pouvons nous porter caution d'un candidat locataire sans qu'aucune assurance de répondre à nos engagements soit donnée.

En effet, qui peut dire que la personne qui se porte caution ne soutient pas en même temps dix candidats locataires ? Si le locataire ne règle pas ses loyers dans dix ans, qui peut dire que le signataire de la caution sera retrouvé ? Si la caution est un système très rassurant pour le propriétaire aujourd'hui, il l'est tant qu'il n'y a pas d'impayés. Lorsqu'il y en a un, celui qui s'est porté caution n'est soit pas solvable, soit introuvable ! Tel n'est pas ce que nous proposons !

Et, dans cette période de rigueur budgétaire, où nous connaissons tous les problèmes qui sont devant nous en termes de déficits publics et de réduction de la dette publique, nous parvenons à mettre en œuvre un dispositif d'innovation sociale qui permettra, j'en suis persuadé, de promouvoir la défense de l'égalité des candidats locataires et de rassurer les propriétaires. J'ajoute qu'il permettra aussi aux professionnels de l'immobilier de jouer bien plus pleinement leur rôle.

Dans mon intervention liminaire, avant la discussion générale, j'ai parlé d'une loi trois fois gagnante : pour les locataires, les propriétaires et les professionnels de l'immobilier.

M. Lionel Tardy. Qui paie ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. S'il y a un dispositif de cette loi qui l'illustre, c'est bien la GUL.

M. Lionel Tardy. Qui paie ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Pour toutes ces raisons – vous comprendrez que je serai beaucoup moins disert s'agissant des autres amendements –, la commission a émis un avis défavorable à l'adoption de cet amendement de suppression.

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

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. L'avantage du travail parlementaire, c'est qu'il permet de nous retrouver et, parfois, de retrouver les mêmes personnes. J'aurais bien aimé, ce soir, retrouver l'ensemble des parlementaires qui était là lorsque nous avons débattu de cette question en première lecture. Mais vous étiez présent, monsieur Tardy !

J'ai relu l'intégralité de ce que j'avais dit en première lecture parce que, à force d'entendre ce bruit de fond sur le recul, le changement, une garantie qui ne serait plus universelle...

M. Lionel Tardy. Qui n'est plus obligatoire.

Mme Cécile Duflot, ministre. ...un dispositif qui ne marchera pas... Où avez-vous entendu, monsieur Tardy, qu'il serait obligatoire ? J'ai repris les termes que j'avais employés devant vous. Peut-être me suis-je trompée ? Je ne retire pas un mot de la déclaration que j'ai faite en première lecture. Une légende urbaine s'est créée autour de cette question et je crois savoir pourquoi.

Nous vivons un événement comme il n'en arrive pas très souvent.

M. Lionel Tardy. Vous ne pouvez plus utiliser le cautionnement.

Mme Cécile Duflot, ministre. Je suis très heureuse de pouvoir défendre ce dispositif devant vous parce que, mesdames et messieurs les députés, en votant l'article 8, vous créez un droit nouveau : cela n'est pas si fréquent.

Notre pays a été marqué, depuis le début de son histoire, par des conquêtes et des avancées sociales. Confrontée à de nombreux écueils et à des adversaires résolus, certains étant mus par l'idéologie, d'autres ne comprenant sincèrement pas le dispositif, je me suis souvent demandé pourquoi il y avait autant de frilosités, de craintes ou de crispations. En effet, si j'en crois vos déclarations de l'époque, nous mettions en place un « monstre bureaucratique »...

Mme Marie-Christine Dalloz. Bien sûr !

Mme Cécile Duflot, ministre. ...complètement inadapté, qui allait déresponsabiliser les locataires, et coûter d'un et demi à deux milliards d'euros. J'objectais que tel n'était pas le cas. Néanmoins, c'est ce que nous lisons à longueur de journée dans les journaux. Cela n'est et ne sera pas le cas !

Le rapport de l'Inspection générale des finances évalue le coût du dispositif à 420 millions d'euros, en année d'exercice pleine.

M. Lionel Tardy. Le coût est évalué à 700 millions d'euros dans l'étude d'impact initiale.

Mme Cécile Duflot, ministre. Vous me direz « 420 millions d'euros, mais, quelles sont les contreparties ? Cette dépense est-elle nouvelle ou se substitue-t-elle à des dépenses actuelles ? » Oui, elle se substitue bien à des dépenses actuelles.

Aujourd'hui, les collectivités territoriales, au premier rang desquelles les départements, puisent énormément dans les ressources du Fonds de solidarité pour le logement, le FSL. Lorsque les collectivités territoriales et l'État décident de ne pas recourir à une demande d'expulsion, ils indemnisent le propriétaire. Les organismes HLM qui, pour des raisons sociales, font face à des situations dans lesquelles le recouvrement est de fait impossible, acceptent des impayés de loyers. Aujourd'hui, la politique de solidarité est plus ou moins bien menée – et parfois d'ailleurs au détriment des propriétaires privés –, mais elle n'est pas bien maîtrisée.

Dans ce contexte, je dis à ceux qui défendent un amendement de suppression que la garantie universelle des loyers est un droit nouveau : on peut ne pas souhaiter sa création, mais on ne peut plus l'estimer incertain ou fragile. Je vous avais dit que le Gouvernement proposait un pari ; vous aviez rebondi en objectant que vous ne voteriez pas pour un pari – je me réfère aux débats en première lecture.

Or, oui, il est possible de voter pour un pari, quand on choisit, comme moi, la co-construction parlementaire. Je m'en félicite à chaque instant, même si je vous avoue que c'est évidemment plus compliqué sur le plan médiatique car l'on comprend bien mieux que, au mépris complet de notre démocratie, un ministre présente un projet tout ficelé, « à prendre ou à laisser », qu'il demande aux parlementaires de sa majorité de voter bien gentiment et sans réfléchir.

M. Lionel Tardy. Cela n'arrive jamais ! (*Sourires.*)

Mme Cécile Duflot, ministre. Je me félicite d'avoir fait un choix complètement différent. Ce travail aboutira à un dispositif solide, qui remplira l'ensemble de ses missions, et qui sécurisera les propriétaires. En effet, nous n'interdisons pas la caution, qui était le vrai sujet du débat – cela en devient cocasse, si vous me permettez ce mot. Autant vous dire, messieurs les députés, que si ce projet de loi prévoyait l'interdiction de la caution par le Gouvernement, vous seriez les premiers à dénoncer avec véhémence cette vision conservatrice et cette volonté d'aller contre les propriétaires.

M. Lionel Tardy, M. Jean-Marie Tetart. Le texte examiné en première lecture prévoyait l'interdiction de la caution !

Mme Cécile Duflot, ministre. Ce n'est pas vrai ! Messieurs Tardy et Tetart, examinez ce que prévoient le texte et le dispositif concernant la garantie universelle des loyers ! Nous avons fait ce travail pour aboutir aujourd'hui à ce dispositif universel.

M. Jean-Marie Tetart. C'est un dispositif assurantiel !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je n'ai aucune difficulté à dire que, si j'avais été dans la situation de mes prédécesseurs, j'aurais sans doute défendu la création de la garantie des risques locatifs, la GRL. Il semblait naturel d'instituer un dispositif pour aider les plus fragiles. Comme mes prédéces-

seurs, j'aurais essayé de combiner un dispositif assurantiel et une forme de garantie par les partenaires sociaux. J'aurais constaté, comme eux, que cela ne fonctionnait pas.

J'aurais sans doute dit que l'assurance pouvait être une solution, car cela permettait d'éviter d'organiser un système de mutualisation géré par l'État. Cela aurait abouti à la garantie des loyers impayés, la GLI. Or qu'est-ce que la GLI? Ce n'est rien d'autre qu'un propriétaire qui doit revenir sur son accord pour signer un bail au motif que l'assureur a refusé des dossiers des locataires n'ayant pas de CDI. En réalité, des garanties supplémentaires sont demandées par ce système théoriquement assurantiel, qui devrait protéger les locataires.

Je suis donc fier de vous présenter cet article retravaillé avec les députés, les sénateurs, les professionnels, et les associations de locataires. Je n'en veux à personne parmi ceux qui hésitent aujourd'hui, car nous sommes dans un pays qui, depuis dix ans, a beaucoup reculé, s'est habitué à défendre le *statu quo* et à ne pas avancer. Ce Gouvernement a décidé, ne vous en déplaise, de créer un droit nouveau, d'avancer vers l'égalité, de s'attaquer aux drames que sont les expulsions, ainsi qu'aux inquiétudes, sincères et réelles, de certains propriétaires quant aux impayés de loyers. Oui, quand ce loyer constitue un complément de retraite, il est nécessaire.

Par ailleurs, pour aller plus loin, je peux vous dire – nous l'avons constaté – que, si un investisseur privé souhaite recourir à un emprunt bancaire pour acheter un appartement et le mettre en location, son dossier auprès de l'organisme prêteur sera facilité par la certitude de la récupération mensuelle des fonds, soit par le locataire, soit par le dispositif de garantie. Je suis prête à approfondir chacun de ces éléments point par point.

Je peux vous dire que c'était effectivement un pari il y a quelques semaines, mais, grâce à votre vote, ce sera bientôt une réalité et, je l'espère, dans quelques mois, une sécurité nouvelle pour les propriétaires comme pour les locataires.

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Nous avons bien compris que l'article 8 prévoyait la création d'un droit nouveau mais, de ce côté de l'hémicycle, nous aimerions savoir quel en sera le coût. Vous nous parlez de 400 millions d'euros en rythme de croisière. Or, l'étude d'impact du texte initial, qui détaille les conclusions des études réalisées, et un rapport publié en mars 2013 portant sur 91 % du parc privé, évaluent les besoins à 700 millions d'euros pour financer la garantie universelle des loyers. L'étude retient comme hypothèse un pourcentage de 2,5 % de loyers impayés.

Je ne sais pas si ces chiffres sont corrects ou non. Si cela fonctionne bien, les locataires auront tout intérêt à l'utiliser. Je pense donc que ces chiffres se fondent sur une hypothèse basse, et que ce dispositif coûtera, en définitive, bien davantage. Pour la clarté de nos débats, qui seront publiés au *Journal officiel* – nous pourrions donc y revenir plus tard –, j'aimerais bien que vous nous disiez exactement quelle est votre estimation du coût annuel de cette fameuse GUL.

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. J'aurais pu reprendre à mon compte la question des 700 millions d'euros, posée par M. Tardy. S'agissant du caractère automatique de la GUL, ne jouons pas sur les mots : la caution disparaissait dans la mesure où la GUL était automatique.

Mme Cécile Duflot, ministre. Oui, c'est le cas!

M. Jean-Marie Tetart. La caution devenait donc nulle et non avenue, ne jouons pas sur les mots.

Je voudrais simplement vous rappeler que, dans le cadre de mon intervention lors de la discussion générale, j'avais indiqué que ce dispositif n'allait pas augmenter l'offre de logement – vous le savez, et ce n'est d'ailleurs pas ce que vous vendez. J'avais appelé cela un dispositif de régulation des files d'attente sur d'autres critères que l'appui du papa, du voisin, etc. Il faut le dire clairement!

Pour le reste, nous avons des doutes quant à l'efficacité de l'administration qui sera créée. Quand je vois mon collègue Daniel Goldberg défendre cela avec autant de conviction...

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Et de talent! (*Sourires.*)

M. Jean-Marie Tetart. ...et d'envie, je souhaite surtout que la suite ne le déçoive pas. Ce serait vraiment dommage, car il l'a vendu avec beaucoup de convictions.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz.

Mme Marie-Christine Dalloz. Madame la ministre, en première lecture l'exposé des motifs de l'article 8 indiquait qu'afin « de donner sa pleine portée au dispositif, il devra se substituer au mécanisme de cautionnement sur les logements éligibles à la garantie. »

Mme Cécile Duflot, ministre. Oui, c'est le cas!

Mme Marie-Christine Dalloz. Il s'agissait donc bien purement et simplement d'une substitution. Vous ne pouvez pas nous dire que ce n'était pas obligatoire.

M. Jean-Marie Tetart. La garantie est obligatoire et la caution doit disparaître.

Mme Marie-Christine Dalloz. Une fois cet élément précisé, quand vous nous dites qu'il s'agit d'un pari, ...

Mme Cécile Duflot, ministre. Non, ce ne l'est plus!

Mme Marie-Christine Dalloz. Vous dites que ce ne l'est plus, mais je considère que cela reste aujourd'hui un pari : vous pariez sur ce dispositif pour traiter en amont les difficultés sociales liées au logement. Il s'agit bien d'un traitement social du logement.

Je souhaite vraiment que vous remportiez ce pari, pour l'ensemble des locataires de France, mais vous me permettez de ne pas considérer qu'il s'agit d'une grande conquête sociale. Je ne suis pas certaine que les conquêtes sociales du passé auxquelles vous avez fait allusion soient nées d'un pari. Je trouve dangereux d'imaginer que ce pari permette le traitement social du logement.

En effet, vous parlez aujourd'hui de 420 millions d'euros. Nous en prenons bonne note, mais nous verrons à partir de 2016, voire 2017, ce qu'il en est de ce montant.

Par ailleurs, j'aimerais une précision sur le coût de l'agence et de son conseil d'administration, qui sera composé de quarante fonctionnaires. J'imagine qu'il y aura des rétributions, et sans doute reste-t-il des amis ou encore quelques membres de la promotion Voltaire à promouvoir. (*Exclamations sur plusieurs bancs du groupe SRC.*)

M. Pascal Deguilhem. Ce n'est pas sérieux !

Mme Marie-Christine Dalloz. Quel sera également le coût du comité d'orientation, dont il a été question ? On nous parle de simplification au quotidien, mais on n'arrête pas de créer des comités Théodule qui, au final, brouillent complètement la lisibilité d'une politique.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je remercie M. Tetart pour ses appréciations positives, qui reflètent tout à fait le caractère républicain du débat que nous menons depuis le début de la discussion de ce projet de loi. Je lui retourne une partie de ces compliments.

M. Jean-Marie Tetart. Mes appréciations ne sont pas positives, je souhaite simplement que vous ne soyez pas déçu !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'ai bien compris. Sur la question de la caution, sur laquelle plusieurs d'entre vous sont revenus, rien n'a changé. Quelqu'un qui voudra bénéficier de la garantie universelle des loyers ne pourra pas bénéficier en même temps du système de cautionnement. Parallèlement, un bailleur qui voudra conserver le système de cautionnement n'aura pas accès au système de la garantie universelle des loyers.

En second lieu, s'il y a des différences de chiffrage par rapport à l'étude d'impact portant sur le texte initial, c'est que nous avons travaillé – vous, de votre côté, nous, du nôtre – pour que le dispositif soit désormais abouti. L'écart entre les 700 ou 800 millions d'euros dont on parlait précédemment et le coût évoqué aujourd'hui s'explique par les différences des modalités de fonctionnement du système. Je vous rappelle que nous prévoyions qu'il soit payé en partie par les locataires et les propriétaires. Ce n'est désormais plus le cas : le dispositif sera gratuit pour le locataire et le propriétaire.

Aujourd'hui, nous envisageons une durée maximale de prise en charge de dix-huit mois, ce qui est peut-être inférieur à ce qui était prévu avant – encore qu'aucune durée n'était évoquée. De plus, vous vous êtes bien rendu compte que l'amendement adopté par notre commission au mois de décembre prévoit que l'indemnisation du propriétaire est calculée par rapport au loyer médian de référence. Ainsi, si le montant du loyer versé par le locataire est au-dessus de ce niveau, la garantie universelle des loyers ne remboursera pas la différence. Cela ouvre la possibilité de proposer des garanties complémentaires aux opérateurs privés, qui l'ont bien compris.

Quant au caractère social de la prise en charge, il sera bien plus important qu'il ne l'est aujourd'hui, en raison du seuil de déclenchement. En effet, pour bénéficier complètement de la garantie de remboursement, le propriétaire devra jouer son rôle de bailleur attentif, ne pas laisser s'accroître la dette, donc signaler à son centre de gestion agréé privé de la GUL le désordre constaté en termes de non-paiement des loyers.

Pour toutes ces raisons, le coût budgétaire du dispositif est différent de celui évoqué en première lecture. Mais vous ne pouvez pas nous reprocher, au mois de juillet, le flou,

l'inachèvement, et l'absence de chiffrage du dispositif, et nous faire aujourd'hui ces mêmes reproches, alors que la discussion parlementaire menée ensemble, et entre les rapporteurs des deux chambres et les professionnels, a permis de concevoir un dispositif abouti et finalisé. Celui-ci va permettre à une agence nationale de jouer pleinement son rôle – sans l'outrepasser –, y compris en matière de maîtrise budgétaire – car tel est aussi le rôle de l'agence nationale. Oui, il s'agit bien, comme l'a dit la ministre, d'une innovation sociale.

C'est une innovation sociale dans notre droit. Nous pourrions nous retrouver sur ce point. Je conclurai en remerciant les collègues des groupes de la majorité – les groupes SRC, écologiste et RRDP, car je ne sais ce qu'en pensera le groupe GDR – qui ont toujours soutenu ce dispositif parce que ces moments sont importants et que nous devons aller de l'avant.

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Je ne peux pas rester muette face à de tels débats. Des attaques absolument insupportables ont émané des bancs de la droite. (*Protestations sur les bancs du groupe UMP.*) Elles étaient, c'est vrai, d'un niveau assez bas ! Il est vraiment regrettable que vous vous cramponniez à l'existant, que vous refusiez d'aller de l'avant et que vous n'admettiez pas que ce dispositif de la garantie universelle des loyers est maintenant parfaitement bien balisé, tout à fait bien organisé.

C'est une véritable innovation vers plus d'égalité sociale pour l'accès au logement. Je tenais vraiment à saluer tout le travail réalisé.

(L'amendement n° 64 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 208.

M. Michel Piron. Je rongerais un tout petit peu mon frein ! Vous me pardonnerez quelques prologomènes avant que je n'explique les raisons pour lesquelles j'ai déposé cet amendement. Je ne récus pas, pour ma part, la garantie universelle des loyers telle qu'elle est présentée. Je me contenterai de quelques observations. La première est un constat. D'où partons-nous ? Aujourd'hui, environ 80 % des locataires sont, je le rappelle, couverts par une caution ; quelque 15 % des locataires le sont par la GLI – garantie des loyers impayés – et à peu près 5 % le sont par la garantie des risques locatifs, la GRL.

Cette dernière n'est pas un échec. Si elle n'a pas dépassé les 5 % d'adhérents, elle a rendu de grands services aux publics les plus fragiles, je pense notamment aux étudiants. Ce constat étant posé, on constate que des blocages étaient en particulier liés, comme vous venez de l'indiquer, madame la ministre, s'agissant de la GLI, à la solvabilité des locataires potentiels. Depuis que je suis député, j'ai constaté que la plupart des ministres qui vous ont précédé, à commencer par Jean-Louis Borloo, ont essayé d'instituer la garantie universelle des loyers.

Jean-Louis Borloo a lancé l'idée. Je citerai également Marc-Philippe Daubresse, Christine Boutin – j'ai rapporté quelques-uns de ses textes – et Benoist Apparu. Nous avons, nous-mêmes, alors que nous étions dans la majorité, rêvé de la mettre en œuvre. Je n'aurai donc pas, pour ma part, l'outrecuidance de vous reprocher d'avoir repris le principe que nous avions alors posé comme une question, voire

comme une exigence. Le logement est-il un bien ordinaire ? L'assurance est obligatoire pour les automobiles. Le logement peut-il être assimilé à une automobile ? C'est évidemment un bien infiniment plus important qui justifie que l'on se soit interrogé sur la garantie universelle du loyer.

Comment appliquer cette garantie ? Si nous n'y sommes pas parvenus, c'est parce que son universalité se heurte à une quantité d'obstacles que vous avez vous-même rencontrés. Partant d'une intention de couverture certainement beaucoup plus large, cette GUL couvrira, au moins au départ, plutôt 20 % des locataires qu'une majorité d'entre eux. Je ne vous en fais pas le reproche. Je considère, en effet, que si vous parvenez à une GUL qui couvrirait 20 % des locataires en assimilant le paquet GLI ET GRL, à savoir 15 % plus 5 %, votre offre sera déjà extrêmement utile.

Je le répète, je n'aurai pas l'outrecuidance de vous reprocher d'avoir réussi partiellement, ce que nous ne sommes pas parvenus à faire. Nous adhérons à ce principe. J'inviterai, pour autant, les uns et les autres à mesurer les termes employés. Vous me connaissez, je ne serai ni polémique ni, pardonnez-moi, emphatique. Je trouve, monsieur le rapporteur, que vous vous êtes laissé aller à une certaine tentation dithyrambique qui m'a semblé quelque peu excessive. Je ne vous reprocherai pas un échec, mais je ne parlerai pas de victoire, terme qui me paraît ici excessif.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je comprends bien cela de la part d'un centriste ! (*Sourires.*)

M. Michel Piron. Vous êtes parti d'une version qui faisait très peur à beaucoup de gens. Elle a, tout d'abord, effrayé la commission des finances et vous en connaissez les raisons. On pouvait, en effet, craindre une déresponsabilisation majeure. Comment mutualiser sans déresponsabiliser ? La question demeure. Plus on mutualise et plus on élargit le cercle, moins la cotisation est élevée, mais plus on prend le risque de déresponsabiliser. Vous avez cherché le point d'équilibre au terme d'un dialogue certainement très utile et vrai avec les professionnels. Cela vous a finalement permis de trouver un honnête compromis. Je ne suis pas ennemi du compromis, bien au contraire !

La GUL étant ce qu'elle est, avec ses limites, n'inquiète plus financièrement. J'insisterai tout de même sur un point parce qu'on le sait le diable est dans les détails. Toute la question sera maintenant celle de sa mise en œuvre. Or, vous le savez, elle exigera forcément des procédures un peu standardisées. Les fonctionnaires de l'État ne pourront intervenir, pour ce qui est du recouvrement, qu'au vu d'un minimum de procédure écrite. Je rappelle que 60 % des propriétaires individuels qui ne recourent pas à des agences louent, au maximum, un, deux ou trois appartements ou maisons pour compléter leur retraite.

Ils doivent être en mesure de s'approprier la procédure que vous allez créer. Si elle est trop complexe, ils ne l'utiliseront pas ; si elle est trop simple, elle ne sera peut-être pas suffisamment efficace. Comme cela se passe-t-il aujourd'hui en cas de problème ? Rappelons que, la plupart du temps, plus de 95 % des relations entre le propriétaire et le locataire sont bonnes. Quand un locataire depuis dix ou quinze ans rencontre une difficulté passagère ou fait face à un accident de la vie, s'il connaît son propriétaire, cela peut se résoudre en deux, trois, quatre, cinq ou six mois.

À mon avis, la procédure que vous adopterez ne devra pas être aussi longue. Vous ne pourrez donc pas faire autrement que standardiser des comportements justifiant l'accompagne-

ment social et la garantie. Compte tenu de la difficulté à trouver le bon réglage, j'ai déposé un amendement qui n'a en aucun cas pour objectif – j'insiste sur ce point – de remettre en cause la garantie que vous voulez instituer, mais qui vise à tester le cahier des charges, donc la procédure qui permettra de déclencher cette garantie dans des conditions les plus appropriées pour les petits propriétaires et les plus sécurisantes pour les locataires.

C'est pourquoi je propose que soit menée dans l'hexagone une expérimentation dans six à dix départements suffisamment divers pour que l'échantillon soit représentatif des différentes situations que l'on peut rencontrer. Au terme d'un premier bilan, d'une première expérimentation, au 1^{er} janvier 2016, voire avant si c'est possible, il conviendra de réfléchir à un ajustement des meilleurs réglages pour que cette garantie, à laquelle je souscris pour ma part, soit bien mise en application et qu'elle soit efficace et juste. Je ne vois, en effet, pas comment on pourrait contester sur le principe ce que nous-mêmes avons rêvé de faire, même si la dimension n'est pas *stricto sensu* universelle.

Souhaitons au moins que, grâce à cette garantie, tous les locataires puissent être sécurisés comme les propriétaires qui ont besoin de recouvrer leurs loyers.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. J'entends bien que M. Piron souhaite que soit menée une expérimentation. Nous voulons, pour notre part, appliquer ce dispositif à l'ensemble du territoire parce que nous considérons qu'il est abouti. Il y aurait, avec une telle expérimentation, une distorsion d'égalité entre les uns et les autres.

M. Michel Piron. Avec un tel argument, plus aucune expérimentation n'est possible !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Les locataires pourront rapidement bénéficier de ce dispositif, donc à partir du 1^{er} janvier 2016, l'agence étant installée dès 2014.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Je tiens, tout d'abord, à vous remercier, monsieur Piron, de l'attention avec laquelle vous avez pris connaissance du travail qui a abouti à la version actuelle du projet de loi et d'avoir fait cet historique. Je l'ai dit avec beaucoup de sincérité en première lecture, la garantie universelle des loyers s'inscrit dans une longue histoire au cours de laquelle nous avons tenté de résoudre un certain nombre de difficultés. Bien évidemment, il ne s'agit absolument pas d'une invention de ma part, mais de l'aboutissement d'un chemin tracé par des majorités différentes.

Vous proposez une expérimentation. L'universalité et l'expérimentation sont quelque peu contradictoires. Nous avons, par ailleurs, opté pour une montée en puissance progressive avec une phase de préfiguration qui s'ouvrira dès l'adoption définitive de ce projet de loi afin que cette mesure soit opérationnelle le plus rapidement possible. J'en profite pour répondre à M. Tardy. Oui, il y a substitution de la garantie à la caution. Il est évident qu'il ne pourra pas y avoir cumul des deux dispositifs. C'est tout le sens de l'automatisme de la garantie universelle des loyers, laquelle ne pourra en aucune manière se cumuler avec la caution.

Ce serait un non-sens absolu d'utiliser un dispositif tel que la caution, qui est bien plus incertain que celui de la garantie universelle des loyers, laquelle sera garantie par l'État. Le

dispositif de garantie a, en fait, souffert de sa non-universalité. Vous dites, pour avoir parlé avec ses promoteurs et avec ceux qui la font vivre, que la GRL a atteint quelques objectifs, essentiellement en zone détendue où il n'y a pas de difficulté. C'est également le cas du LOCA-PASS, tentative initiale en lien avec le 1 % logement, utilisé essentiellement par les bailleurs sociaux.

Chacun a, en effet, en mémoire les petites annonces d'offres de locations avec la mention « LOCA-PASS exclu ». Tout est clair, monsieur Piron. Je vous assure que c'est grâce à son universalité et à sa robustesse que ce dispositif pourra atteindre son objectif. À ceux, dont M. Tardy, qui doutent du montant financier, je répondrai qu'il est prévu un taux de recouvrement de 25 %, alors que celui du Trésor public est de 52 %, et un taux de sinistralité de 3,5 % alors qu'il est, aujourd'hui, inférieur à 2 % dans le parc privé.

Dans le cadre du travail interministériel, les obligations qui pèsent sur nous sont lourdes. Nous avons donc pris des garanties très importantes et la tendance est plutôt de surchiffrer le montant total de la garantie universelle des loyers. Je vous demande donc, monsieur Piron, pour des raisons d'efficacité, de bien vouloir retirer votre amendement. À défaut, j'y serai défavorable.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Je regrette sincèrement la position du Gouvernement. J'insiste: je ne mets nullement en cause votre proposition. Vous venez de parler d'une montée progressive en puissance. Je vous propose donc de procéder à cette expérimentation qui en tiendra lieu.

Avec un bon échantillonnage territorial, vous pourrez alors vérifier, à travers des situations différentes dans les différents territoires, si la montée en puissance se fait correctement ou pas.

Quant à votre argument, monsieur Goldberg, je vous savais féru de logique mais, là, quelque chose m'échappe. Si vous parlez d'égalité dans l'ensemble du territoire pour vous opposer à l'expérimentation, il faut réviser la Constitution. Je vous rappelle que nous avons constitutionnalisé le principe de l'expérimentation en 2003. Je ne savais pas qu'il était interdit dans ce pays d'expérimenter et que cela devait être tout ou rien.

Il y a déjà eu des expérimentations, qui ont permis d'éviter bien des bêtises et ont souvent favorisé ensuite la mise en œuvre des lois. Je ne voudrais pas prendre d'exemples polémiques mais, croyez-moi, si, avant de faire la gigantesque erreur de supprimer la demi-journée scolaire, on avait expérimenté cette suppression dans pas mal de départements, on ne l'aurait pas généralisée et, si l'on avait expérimenté son rétablissement, on ne l'aurait jamais rétablie de la manière dont cela a été fait. L'expérimentation, croyez-moi, peut rendre de grands services et permettre d'éviter de graves erreurs.

Je maintiens mon amendement pour cette seule et simple raison qu'une expérimentation servirait très utilement le texte et le compromis auquel, par ailleurs, je souscris.

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Je profite de la discussion de cet amendement pour répondre à une interrogation très claire de M. le rapporteur ainsi qu'à une interrogation qui n'a pas été formulée verbalement par la ministre mais que j'ai sentie

dans des regards successifs et particulièrement appuyés. L'interrogation du rapporteur et les regards appuyés de la ministre m'ayant troublé, je voudrais lever le trouble en y répondant.

Pour ma part, je suis totalement opposé au fait que la garantie universelle des loyers soit expérimentée parce que, je l'ai indiqué depuis le début, je suis extrêmement favorable à cette garantie. Il n'y a pas d'ambiguïté sur ce point. Les seules réticences que j'ai exprimées ne portaient pas sur le principe de la garantie universelle des loyers: je me suis contenté de dire que le caractère universel pouvait être discuté.

Pour moi, si c'est universel, cela concerne tout le monde, sans limite. Il y a peut-être d'autres définitions, je n'ai pas le Littré sous la main pour vérifier. À partir de là, ce que j'ai fait observer, notamment dans mon intervention générale, sans aucun esprit polémique, c'est que l'universalité est déjà écornée par le fait que cela ne concerne pas le logement social. Bien sûr, on peut trouver des justifications mais, quoi qu'il en soit, le logement social est écarté de la garantie universelle des loyers. Or il connaît aussi des difficultés de paiement et des mesures d'expulsion.

Par ailleurs, si la garantie est universelle, c'est pour le propriétaire, dans la mesure où tout bailleur peut souscrire à la garantie universelle des loyers. Cela dit, il peut ne pas y souscrire et préférer le cautionnement, qui n'est absolument pas remis en cause, ou l'assurance, puisqu'il a le choix. Ce qui est universel pour le bailleur devient donc potentiel pour le locataire puisque, si le bailleur ne le souhaite pas, il ne bénéficiera pas de la garantie universelle des loyers.

Si j'ai bien compris votre argumentation, madame la ministre, cette garantie répond à plusieurs objectifs. Il y a certes celui de sécuriser le bailleur, ce qui est, je crois, facilement compréhensible par tout le monde, mais il y en a aussi deux autres, que vous aviez d'ailleurs rappelés fort justement en commission. Cela permet de prévenir les expulsions en identifiant très tôt les impayés, puisqu'il y a un suivi, ce qui ne sera pas toujours le cas si le bailleur n'accepte pas la garantie universelle des loyers et préfère le cautionnement ou l'assurance, et cela facilite aussi d'une certaine façon l'accès au logement.

On peut toujours dire que le locataire n'a qu'à choisir un bailleur qui souscrit à la garantie universelle des loyers, mais il y a la loi de l'offre et de la demande. La pression est tellement forte que certains locataires n'auront pas la possibilité de choisir. Dans des zones tendues, celui qui trouve un logement risque de le prendre même si le bailleur, à tort sans doute d'ailleurs, refuse la GUL, donc de ne pas bénéficier du suivi social accompagnant la GUL, qui, encore une fois, est une excellente initiative.

Je suis tout à fait favorable à la GUL, il n'y a aucune ambiguïté sur ce point, je voulais seulement souligner qu'elle n'avait pas un caractère totalement universel et qu'il y avait une forme de glissement de l'universel vers le potentiel.

M. le président. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. D'abord je me félicite qu'au bout de tant d'heures passées ensemble, je n'aie plus besoin de parler pour que vous puissiez savoir ce que je pense, monsieur Chassaigne. *(Sourires.)*

L'universalité, c'est l'égal accès de tous, et la garantie sera bien universelle. Cela ne veut pas dire que tous y auront recours, pour des raisons différentes, et je vais vous donner un exemple. La couverture maladie universelle, nouveau droit récent, ne bénéficie pas à tous, mais il y a un égal accès de tous à ce dispositif.

Autre argument, certains propriétaires préféreront la caution ou l'assurance. Préférer l'assurance, c'est-à-dire payer pour un service équivalent, cela va peut-être exister, mais c'est original.

M. André Chassaigne. C'est envisagé dans le texte !

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est pour cela que je parle de substitution. Effectivement, si l'on avait pu additionner les garanties, on aurait créé une distorsion. C'était le cas avec d'autres garanties.

Quant à la caution, le formalisme est très rarement respecté, et les propriétaires, en général, ne peuvent pas en bénéficier. Par ailleurs, il n'y a aucun contrôle. Vous comme moi pouvons cautionner mille locataires si cela nous chante. Vous imaginez ce qui se passerait si cinq ou six locataires ne payaient plus leur loyer. Il est aisé de ne pas mettre la caution en jeu. Enfin, elle est inadaptée pour des impayés longs, notamment parce que doivent être prises en compte les ressources du garant.

C'est donc un système très imparfait, ce qui a poussé des propriétaires à demander deux cautions. Les propriétaires savent eux-mêmes, en effet, à quel point cela marche peu et à quel point s'est développée une sorte de trafic de faux documents. On demande maintenant à la caution d'être présente physiquement au moment de la signature du bail parce que les propriétaires savent qu'en cas d'impayés, une substitution de paiement est difficile à mettre effectivement en œuvre. Je n'ai donc aucun doute non seulement sur l'automatisme mais aussi sur l'intérêt de la garantie pour le propriétaire.

Vous objectez ensuite que cela ne facilitera pas l'accès au logement des personnes en situation plus délicate.

M. André Chassaigne. Ce n'est pas ce que j'ai dit. J'ai évoqué le cas d'un propriétaire qui refuse.

Mme Cécile Duflot, ministre. À partir du moment où la GUL existe, les propriétaires n'auront aucun intérêt à avoir recours à la caution personne physique. Ils savent eux-mêmes, et le fait qu'ils demandent aujourd'hui plusieurs cautions en est la preuve, à quel point c'est un dispositif fragile.

La question de l'accès est intéressante. Aujourd'hui, un propriétaire ayant besoin de percevoir son loyer pour compléter sa retraite, qui a en face de lui un couple de jeunes en CDD et un couple de fonctionnaires et qui trouve les jeunes plus sympathiques, la dimension personnelle jouant toujours en matière immobilière, que ce soit pour l'achat ou pour la location, et la possibilité de choisir étant maintenue, va se dire intuitivement qu'il va minimiser son risque financier en choisissant ceux qui présentent des garanties financières suffisantes. Demain, il ne se trouvera plus dans une telle situation. Vous l'avez opportunément rappelé, monsieur Tetart, j'ai évoqué les propriétaires solidaires, nouveau dispositif issu du travail parlementaire. Les propriétaires qui loueront à des personnes précaires auront une garantie supérieure à celle qui est donnée pour les locataires classiques. Il y a donc une incitation dans le

dispositif puisque nous sommes conscients de l'inégalité face à l'accès au logement. La garantie universelle aidera davantage les propriétaires qui choisiront de loger des personnes en situation de précarité.

Je pense donc que cela répond exactement à vos deux interrogations, monsieur Chassaigne, que je crois parfaitement sincères. C'est notamment parce que des gens comme vous ont soulevé ces interrogations que nous avons travaillé pour apporter des réponses. L'intelligence collective est plus forte que l'intelligence individuelle et c'est ce travail de coconstruction qui a permis de répondre à ces interrogations.

M. André Chassaigne. Vous êtes plus précise par la parole que par le regard ! (*Sourires.*)

(*L'amendement n° 208 n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 661.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à ajouter une condition supplémentaire pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, le respect des dispositions de la loi de 1989 sur le bail et l'inclusion dans le bail d'une mention faisant référence à la garantie universelle, ce qui permettra au locataire de savoir au moment où il signe le bail type si le propriétaire bénéficie ou non de cette nouvelle garantie.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. C'est un élément qui répond très largement à vos préoccupations, monsieur Chassaigne. La possibilité de recourir à la garantie figurera dans le bail type, c'est-à-dire dans tous les baux signés entre locataires et propriétaires, donc, implicitement, la nécessité de mentionner que l'on n'y recourt pas. L'automatisme sera ainsi très forte.

Le Gouvernement est évidemment favorable à cet amendement.

(*L'amendement n° 661 est adopté.*)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 644

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Si vous me permettez, je présenterai en même temps les amendements n° 644, 743, 744 et 745.

Dans sa rédaction actuelle, l'article 8 prévoit à l'alinéa 16 que le bénéfice de la garantie universelle des loyers est refusé lorsque, au cours des dix dernières années, le bailleur l'a obtenu par fraude ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'un arrêté d'insalubrité, sauf s'il a réalisé les travaux permettant d'y remédier.

Il est proposé d'étendre cette restriction aux bailleurs ayant été mis en demeure de mettre fin à la location de locaux impropres à l'habitation en application des dispositions du code de la santé publique, par exemple lorsqu'il s'agit de caves, de combles ou d'un logement frappé d'un arrêté de péril imminent. La levée des arrêtés concernés permet d'attester que les mesures prescrites ont bien été prises, permettant ainsi au bailleur de rentrer dans le dispositif GUL.

(Les amendements n^{os} 644, 743, 744 et 745, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Frédéric Reiss, pour soutenir l'amendement n^o 77.

M. Frédéric Reiss. La garantie universelle des loyers est un système astucieux qui recueillera sans doute l'adhésion d'un certain nombre – et même d'un nombre certain – de propriétaires. Pour que la GUL s'applique, le locataire doit remplir certaines conditions : ne pas être redevable d'une dette similaire, ne pas avoir effectué de fausses déclarations pour la mise en œuvre de la garantie. Des sanctions sont prévues à l'encontre des locataires et bailleurs de mauvaise foi. L'alinéa 17 prévoit que le respect de ces conditions doit être contrôlé par le bailleur. Cette obligation paraît difficile à réaliser en pratique pour le propriétaire et constitue une contrainte administrative supplémentaire. C'est accroître le déséquilibre dans le rapport bailleur-locataire. Certes, les montants de l'aide sont encadrés, mais je rappelle que l'on ne connaît toujours pas le coût de ce dispositif, ni son financement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à supprimer le contrôle par le bailleur du fait que le locataire n'est pas redevable d'une dette. Je ne comprends pas le raisonnement. Si un locataire de mauvaise foi est redevable de dettes auprès de l'agence et que nous lui permettons, sans aucun contrôle, de bénéficier de nouveau de la GUL, nous compromettons l'équilibre budgétaire que nous avons trouvé. Il est essentiel de préciser qu'au moment de la signature du bail, le propriétaire vérifie auprès de l'agence – l'intérêt d'une agence nationale, avec un fichier, non des mauvais payeurs, mais des locataires redevables d'une dette au titre de la GUL, prend ici tout son sens – si le locataire se trouve ou non dans ce cas. Si c'est oui, il pourra toujours décider de louer, en sachant que le locataire ne pourra bénéficier de la GUL, et il lui sera donc possible de demander une caution. Pour ces raisons, l'avis est défavorable.

(L'amendement n^o 77, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n^o 136 rectifié.

M. Lionel Tardy. Des interrogations ont été soulevées en commission par plusieurs d'entre nous. Au terme du long parcours de demande, l'aide pourra être réduite ou annulée si le bailleur déclare de manière « tardive » les impayés ou si, je cite, il « fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ». Ces conditions sont beaucoup trop floues pour être maintenues. Elles risquent de créer des litiges. Qu'entend-on par tardivement ? Qu'entend-on par négligence ? Ce dernier terme ne renvoie à aucun article. Le propriétaire pourra être pénalisé pour des raisons plutôt floues. D'où l'intérêt de supprimer les alinéas en question.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous voulons prévenir toute dérive budgétaire du système. Si le bailleur peut, sans conséquences, déclarer tardivement ses impayés ou faire preuve de négligence – en tant que propriétaire, il a des droits, notamment celui de percevoir ses revenus locatifs –, vous demandez, au fond, que le système de la garantie universelle des loyers rembourse sans conditions. Or nous pensons qu'il faut poser des conditions, dans une logique de responsabilisation. Nous avons suffisamment débattu de l'aléa moral. La responsabilisation doit consister en ce que la dette locative ne croisse pas. C'est tout l'intérêt du système. En supprimant ces deux alinéas, nous permettrions à la dette locative de croître. Agir le plus vite possible est une nécessité pour prendre en charge à un coût réduit, sur le budget de l'État, le dispositif de la GUL. C'est pourquoi l'avis est défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Aujourd'hui, ne l'oublions pas, une très grande majorité de relations entre propriétaires et locataires ne sont pas contentieuses, et c'est tant mieux. Cela se passe de la sorte quand il existe une bonne connaissance entre le petit propriétaire et le locataire, quand le propriétaire préfère régler les problèmes, parfois dus à des accidents de la vie, à l'amiable. Cela se passe heureusement le plus souvent ainsi – il suffit de regarder les pourcentages et les taux de contentieux au niveau national pour le prouver facilement. Je comprends toutefois que l'on cherche à standardiser la procédure mais, en faisant cela, il faut examiner si le bon réglage consiste à prévoir une déclaration dans le mois qui suit, ou si elle peut attendre le troisième ou quatrième mois, sans qu'il y ait forcément rétroactivité sur le droit à percevoir le loyer à ce moment, d'ailleurs, ce qui est une autre question. Je comprendrais très bien que l'on dise à un propriétaire qui a attendu quatre ou cinq mois : « D'accord pour l'impayé du mois précédent mais certainement pas pour ceux des mois antérieurs. »

Comment maintenir les relations humaines, qui se passent de manière plutôt paisible, tout en procédant à la standardisation nécessaire à une bonne applicabilité ? C'était le seul but de l'expérimentation que je réclamais. Faute d'une telle expérimentation, nous nous apercevrons peut-être que les propriétaires ou les locataires auront du mal à s'approprier la procédure.

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Si nous voulons prévenir des contentieux, il ne faut pas laisser ces deux alinéas en l'état. Que veut dire « tardivement » ? De quels délais s'agit-il ? Et qu'est-ce la négligence ? Le terme n'est assorti d'aucune notion de délais, de documents, ou autres. Il faut préciser ces éléments. Ces alinéas sont trop flous.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je ne partage pas du tout votre avis, monsieur Tardy. Vous nous avez dit vous-même : « Attention à la dérive ! », et vous avez cité un rapport que nous contestons.

M. Lionel Tardy. Précisez les choses : deux mois, trois mois !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je vous ai écouté, écoutez-moi à votre tour !

Si le bailleur peut déclarer tardivement à l'agence, un an après, pourquoi pas deux ans après, l'impayé de loyer et demander à être remboursé, la dérive financière que vous critiquez serait par là-même encouragée.

M. Lionel Tardy. Mettez un délai dans la loi !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous créons l'Agence nationale dès 2014. Le dispositif sera affiné pour entrer définitivement en vigueur au 1^{er} janvier 2016. L'ensemble de ces critères permettront, au premier contrat qui bénéficiera de la GUL – je vous invite à venir avec nous assister à son enregistrement –, de prévenir le bailleur qu'il devra informer l'agence au plus tôt afin qu'il y ait la meilleure prise en charge sociale du locataire et que le propriétaire soit indemnisé. Sinon, vous ouvrez la porte à tous les débordements possibles, ce que nous voulons éviter.

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. On était « au plus tard », maintenant c'est « au plus tôt »... Nous sommes d'accord sur le fait que le bailleur ne pourra réclamer des impayés de loyer un an plus tard. Eh bien, précisez-le, au lieu d'écrire « tardivement » ! Si vous voulez éviter du contentieux, écrivez : « dans un délai d'un mois » ou « dans un délai de deux mois ». Il faut que ce soit dans la loi.

M. le président. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Je ne suis pas d'accord avec vous, monsieur Tardy. Vous avez vous-même expliqué qu'il était funeste de faire figurer dans la loi des dispositions trop précises, qui obligent à une modification législative si on se rend compte qu'elles sont mal ajustées. Imaginons que l'on écrive que la déclaration doit avoir lieu dans les deux mois, et que l'on se rende compte ensuite que c'est trop court, qu'il faut prévoir trois mois. Toutes ces questions sont de l'ordre du décret. Il faut que les principes figurent dans la loi, pour que nous ne soyons pas en situation d'incompétence négative, et c'est au décret de traduire l'intention du législateur, laquelle est en l'occurrence accessible à n'importe quel lecteur de la phrase que vous avez citée. La traduction en termes de délais, vous l'avez dit vous-même à de multiples reprises, relève du décret.

(L'amendement n° 136 rectifié n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 402.

M. André Chassaigne. Il est défendu.

(L'amendement n° 402, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 398.

M. André Chassaigne. Défendu.

(L'amendement n° 398, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 78.

M. Jean-Marie Tetart. Nous venons de voir l'importance que revêtiront les modalités de mise en œuvre de la garantie universelle des loyers : montant, plafonnements, retards à la déclaration... Je crois qu'elles donneront de la crédibilité au processus et qu'il vaut donc mieux qu'elles figurent dans un décret pris en Conseil d'État plutôt que dans un décret simple.

(L'amendement n° 78, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 507.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement vise à définir l'organisation du conseil d'administration et sa composition en quatre collèges : représentants de l'État, représentants des organisations syndicales et patronales, parlementaires – c'était une demande des parlementaires –, personnalités qualifiées. Cette organisation répond à des exigences différentes. Elle traduit toute la place donnée aux partenaires sociaux dans le financement de l'agence et traduit leur volonté de sécuriser les parcours résidentiels ; c'est le sens du collège qui leur est dédié et de la vice-présidence qui leur est confiée. Elle doit éclairer les travaux et la gestion de l'agence par le regard de personnalités expérimentées : c'est le sens des collèges des personnalités qualifiées et des parlementaires. Elle doit permettre d'éviter de mobiliser un nombre élevé de fonctionnaires sans faire perdre à l'État le contrôle de cette politique. Le conseil d'administration sera éclairé par les travaux d'un comité d'orientation qui comprendra toutes les parties prenantes, notamment les associations de bailleurs et de locataires.

J'indique, en réponse à plusieurs interventions, qu'il n'est pas prévu que les membres de ces différents collèges reçoivent une quelconque rémunération, en dehors de l'indemnisation de leurs frais : les critiques sur le coût de fonctionnement de la GUL sont déplacées.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission est favorable à cette définition de la gouvernance de l'Agence nationale, à laquelle Parlement sera associé, à la fois dans son principe et dans son aspect budgétaire.

(L'amendement n° 507 est adopté et l'amendement n° 522 tombe.)

M. le président. L'amendement n° 642 de M. Daniel Goldberg, rapporteur, est de précision.

(L'amendement n° 642, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 643.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Comme l'a précisé tout à l'heure Mme la ministre, il est important que les locataires soient informés du fait que leur bail est bien enregistré dans le système. C'est l'objet de cet amendement. Les locataires sont informés de la déclaration faite par les propriétaires, dans le cadre de modalités fixées par décret.

Une discussion que nous avons eue avec le Gouvernement et qui n'a pas totalement abouti, celle-là, porte sur le fait qu'au moment du déclenchement de la prise en charge des loyers par la garantie universelle, il est nécessaire qu'à la fois le propriétaire et le locataire soient au courant de ces procédures.

(L'amendement n° 643, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 79.

M. Gilles Lurton. L'alinéa 69 prévoit le montant de la sanction pécuniaire prononcée par l'Agence de la GUL en cas de fraude ou de fausse déclaration. Le montant maximum prévu est de deux ans de loyer pour le bailleur et de 20 000 euros pour le locataire. Il est opportun d'une part de renvoyer à un décret la fixation de ces montants, d'autre part que le bailleur et le locataire encourent la même sanction. C'est pourquoi il vous est proposé d'ajouter, à la fin de la première phrase de l'alinéa 69, après le mot « excéder » : « un montant fixé par décret, identique pour le bailleur et le locataire. ».

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Il n'est pas opportun de renvoyer à un décret la fixation d'une sanction : cela est davantage de la responsabilité du législateur.

M. Gilles Lurton. Cela reste à prouver !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis que la commission.

M. Gilles Lurton. C'est de la monstration plus que de la démonstration !

(L'amendement n° 79 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Guillaume Chevrollier, pour soutenir l'amendement n° 80.

M. Guillaume Chevrollier. L'alinéa 70 prévoit qu'en cas de fraude ou de fausse déclaration, les bailleurs et les locataires encourent une interdiction de bénéficier de la GUL pendant une certaine durée, dix ans pour les bailleurs et deux ans pour les locataires. Dans un souci d'équilibre entre bailleur et locataire, nous proposons d'harmoniser ces durées à deux ans d'interdiction.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Même argumentation que précédemment. Les sanctions diffèrent parce que la gravité des actes l'est aussi, de même que la gravité des conséquences pour le système.

(L'amendement n° 80, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 399.

M. André Chassaigne. Il est défendu.

(L'amendement n° 399, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 81.

M. Jean-Marie Tetart. Le budget de l'agence nationale ayant été provisionné, nous comprenons assez difficilement, alors que l'on a dit que les bailleurs pourraient bénéficier du système de la GUL sans paiement de leur part, que les organismes agréés puissent être financés à la fois par le budget de la GUL et, de manière tout à fait imprécise, par des sommes acquittées par les bailleurs, sans que l'on sache si c'est une taxe ou une redevance, ni de quel montant il s'agirait. Le budget de l'agence pourrait supporter le financement de ces centres agréés chargés des contrôles, nous proposons donc de supprimer l'alinéa 83.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Les organismes agréés peuvent proposer des services annexes rémunérés.

M. Jean-Marie Tetart. Il faudrait le préciser !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Pourquoi les empêcher ? Nous créons des organismes agréés qui peuvent proposer des garanties complémentaires qui sont rémunérées, justifiant ainsi l'alinéa 83.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. Cette précision apportée par le rapporteur, je pense que l'on pourrait effectivement préciser que, s'il y a paiement par le bailleur, ce ne peut être que pour le paiement des prestations annexes, qui ne sont pas les prestations de contrôle. Cela serait alors tout à fait clair.

(L'amendement n° 81 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 137.

M. Lionel Tardy. Si l'on remet un rapport, il faut que celui-ci soit suffisamment précoce pour permettre des adaptations rapides. Demander un rapport d'évaluation de la GUL au bout de trois ans me paraît un peu long : deux ans devraient suffire. Nous avons eu récemment l'exemple du crédit impôt recherche pour lequel des dérapages ont été relevés bien trop tard. Il serait dommage que la situation se reproduise avec la GUL qui représente un coût conséquent.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Pour qu'un rapport soit efficace, il faut qu'il puisse prendre suffisamment de recul vis-à-vis du dispositif. Admettez que trois ans, ce n'est pas trop long pour ce faire. Il y aura une montée en charge progressive puisque seuls les nouveaux baux pourront entrer dans le dispositif, l'accord du propriétaire et du locataire étant nécessaire pour les baux anciens. Trois ans est donc un délai raisonnable.

(L'amendement n° 137, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Gagnaire, pour soutenir l'amendement n° 731.

M. Jean-Louis Gagnaire. Madame la ministre, cet amendement a été déposé un peu tardivement, pour ne pas dire *in extremis*, mais je souhaiterais avoir votre avis, même s'il relève peut-être plus du règlement ou du décret. Le cautionnement est un véritable parcours du combattant pour le ou les cautionneurs : il s'agit de recopier très abusivement des pages complètes de notions juridiques qui restent obscures au commun des mortels. Cela a un côté fastidieux, incompréhensible, alors qu'il suffirait d'un texte simple avec le visa et l'approbation du cautionneur. Il faudrait bien sûr vérifier l'identité, car il ne s'agit pas de faire des copier-coller et des photocopies sur une caution qui engage durablement et lourdement le cautionneur.

L'idée est que l'on puisse, dans un souci de simplification réelle, simplifier la vie des cautionneurs qui sont en général obligés de se porter garants pour des raisons de proximité familiale, vis-à-vis de leurs parents ou de leurs enfants. Sans doute que la précipitation a fait que cet amendement a été mal logé parmi les articles. Mais si la GUL existe, le cautionnement reste possible aussi bien pour le locataire que pour le bailleur. Il faut donc simplifier ces pages complètes à recopier de manière imbécile, car elles n'ont aucun intérêt ni aucune valeur juridique supérieure à de simples mentions d'approbation copiées normalement. Je rappelais hier dans mon explication qu'il est plus simple d'acheter un appartement que de le louer. Les mentions manuscrites sont superflues. Or j'ai cru comprendre que nous étions dans une période où la simplification devait s'appliquer à tous, en particulier dans votre ministère, madame la ministre.

M. Lionel Tardy. On nous l'a assez répété ! Mais il suffit de voir le nombre d'annexes qu'il y aura entre bailleurs et locataires !

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable, car il semble important que le cautionneur se rende effectivement compte de ce pour quoi il s'engage.

M. Gilles Lurton. C'est une plaisanterie !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Or le seul fait d'écrire « Lu et approuvé » à la main n'apparaît pas suffisant par rapport à un texte qui engage beaucoup plus le cautionneur.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le mot simplification est important, car ce que vous simplifierez là, c'est la manière de prendre un engagement très lourd pour le cautionneur. Je pense qu'il est nécessaire de maintenir cette obligation. Le principe de la GUL est bien de se substituer à la caution et elle est beaucoup plus simple que celle-ci. L'objectif du Gouvernement n'est pas de simplifier la caution, qui n'est pas un bon système, car il est discriminant. C'est pourquoi le Gouvernement est défavorable à votre amendement.

M. le président. La parole est à M. Guillaume Chevrollier.

M. Guillaume Chevrollier. Je suis étonné qu'à l'heure où l'on parle, au plus haut niveau de l'État, du choc de simplification dans tous les discours, on refoule un amendement de bon sens qui ne remettrait pas en cause la nécessaire sécurité juridique dans les relations entre bailleur et preneur.

(L'amendement n° 731 n'est pas adopté.)

(L'article 8, amendé, est adopté.)

Article 9

M. le président. L'amendement n° 676 de M. Daniel Goldberg, rapporteur, est rédactionnel.

(L'amendement n° 676, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n° 33.

Mme Marie-Christine Dalloz. Cet amendement propose qu'après l'alinéa 11, on insère : « Une agence immobilière ne peut accepter de gérer la mise en location de logements en mauvais état qui ne permettraient pas au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement, pour lesquels le propriétaire n'aurait pas l'intention d'effectuer les travaux. Toute agence immobilière qui ne respecte pas cette condition doit s'acquitter d'une amende de 45 000 €. ». Devant l'augmentation des mises en location de logements en mauvais état et qui ne sont pas aux normes, les agences immobilières doivent désormais avoir l'interdiction de proposer à la location des logements dans lesquels aucuns travaux ne seraient prévus par le propriétaire et où le ou les locataires ne pourraient vivre convenablement. Je pense que vous ne pouvez qu'être sensibles à cette précaution de conformité des logements des locataires. Il s'agit d'une mesure de bon sens qui s'inscrit dans l'esprit de votre texte, madame la ministre.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement ferait peser une obligation très importante sur les agences. Or cette responsabilité relève avant tout du bailleur. Vous faites supporter aux professionnels de l'immobilier, madame Dalloz, malgré tout le soin que vous leur portez, comme nous-mêmes, une responsabilité qu'ils n'ont absolument pas aujourd'hui. Par ailleurs, cette question relève du code de la déontologie et d'une fonction de conseil. C'est pour cela que nous créons un conseil national qui va permettre d'élaborer un code de déontologie. En revanche, faire peser sur l'agence immobilière des charges relatives à la qualité du bien, c'est une responsabilité très importante que je ne veux pas prendre. L'avis de la commission est donc défavorable.

(L'amendement n° 33, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 174.

M. Jean-Marie Tetart. Il s'agit de faire bénéficier les clients qui auraient recours à des professionnels ayant déclaré leur intention d'exercer leur activité sans détention de fonds, des mêmes garanties que ceux qui ont choisi des professionnels dont le fonds est garanti. Cet amendement vise à protéger des clients grâce à une extension de cette garantie.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. En commission, nous avons adopté un amendement qui a pour objet de modifier la liste des activités pour lesquelles un professionnel soumis à la loi Hoguet peut s'exonérer de l'obligation de justifier une garantie financière, lorsqu'il déclare son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur. Un amendement, adopté lors de l'examen du projet de loi au Sénat, circonscrit aux seules activités mentionnées au 1^o de l'article 1^{er} l'achat, la vente, l'échange, la location ou la sous-location

saisonnaire ou non, en nu, en meublé d'immeuble bâti ou non bâti cette possibilité qui a été néanmoins ouverte aux autres activités mentionnées au même article dès lors que la détention de fonds, effet ou valeur n'est pas obligatoire. En revanche, afin d'assurer la protection du consommateur, conformément à l'objectif poursuivi par les sénateurs, il est nécessaire d'exclure cette possibilité pour les activités de gestion immobilière et de syndic de copropriété qui sont les seules pour lesquelles le professionnel détient forcément des fonds pour le compte de ses clients. J'espère qu'avec cette explication détaillée que j'ai tenu à vous donner vous comprendrez l'avis défavorable de la commission.

M. Jean-Marie Tetart. Merci !

M. Michel Piron. C'est mieux que pour la caution !

(L'amendement n° 174, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 645 de M. Daniel Goldberg, rapporteur, vise à opérer une correction.

(L'amendement n° 645, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 403.

M. André Chassaigne. Il est défendu.

(L'amendement n° 403, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 503.

M. Michel Piron. Il est défendu.

(L'amendement n° 503, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 547.

Mme Michèle Bonneton. Un encadrement de la pratique des marchands de listes est tout à fait nécessaire pour éviter les dérives, mais également pour apporter plus de transparence afin que les professionnels qui proposent ce service de façon honnête ne soient pas discrédités par les pratiques douteuses de certains. La mesure proposée à l'article 9 est destinée à garantir l'exclusivité de l'offre proposée sur ces listes, afin d'encadrer efficacement l'activité de cette profession. Notre amendement vise à préciser la rédaction, et partant, la portée de l'alinéa qui instaure cette exclusivité, en indiquant que la clause d'exclusivité de la convention s'applique quelle que soit la durée de cette dernière.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avant d'émettre un avis sur cet amendement, je vais donner globalement ma position dans ce débat sur les agences de listes et je n'y reviendrai pas en détail par la suite. En effet, treize amendements ont été déposés sur les alinéas 51 à 58 qui les concernent.

La plupart de ces propositions me semblent résulter d'une mauvaise interprétation des dispositions que nous avons introduites dans le texte. Je sais que plusieurs de nos collègues s'inquiètent, je pense sans esprit polémique, du risque de voir cette profession disparaître, et que les professionnels parta-

gent leur inquiétude. Je vais donc rappeler notre objectif et clarifier les alinéas du texte actuel, qui me semble tout à fait équilibré. Nous partageons un même objectif, de même que les professionnels dans leur grande majorité : assurer la protection des consommateurs et garantir aux marchands de listes les conditions nécessaires à l'exercice de leur métier. À cet effet, l'alinéa 51 vise à réguler leur activité, non pas à l'interdire. En pratique, les marchands de listes et le propriétaire proposant son bien à la location signeront une convention qui contiendra une clause d'exclusivité assurant que le bien proposé ne l'est que par le professionnel. La clause en question précisera que le propriétaire du bien s'engage à ne pas publier d'annonce par voie de presse ni à confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel. Ainsi, les candidats à la location ou à l'acquisition achetant une liste seront assurés que les annonces ne figurent pas sur un site internet, dans un journal ou en vitrine d'une agence immobilière. Mais il faut bien évidemment permettre aux agences de listes d'exercer leur métier tout en demeurant attractives pour les propriétaires cherchant à vendre ou à louer leur logement. La durée de la clause d'exclusivité sera donc limitée dans le temps, et une fois cette durée écoulée, le propriétaire pourra publier des annonces ou recourir à une autre agence, sans pour autant que le bien disparaisse de la liste initiale. Les consommateurs seront protégés car les agences de listes indiqueront les biens couverts par la clause d'exclusivité et ceux qui ne le sont plus. Elles ont en effet tout intérêt à le faire pour rendre leurs services attractifs.

Vous le voyez : il s'agit d'un dispositif équilibré au terme du travail accompli en commission. C'est pour cette raison que je ne serai pas favorable aux amendements qui seront défendus. Quant à celui qui vient d'être soutenu, l'avis est également défavorable car je pense qu'il est satisfait par la rédaction actuelle de l'alinéa 51 et au vu de mes explications.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Je pense, comme le rapporteur, que l'amendement n° 547 est satisfait.

M. le président. Madame Bonneton ?...

Mme Michèle Bonneton. Il est retiré, monsieur le président.

(L'amendement n° 547 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François de Rugy, pour soutenir l'amendement n° 548.

M. François de Rugy. Je rebondis sur les propos du rapporteur pour dire qu'il est vrai que mettre de l'ordre dans la pratique des ventes de listes est une excellente chose. Cela répond à une préoccupation quasi unanime. Je me souviens des débats en première lecture et ce n'était pas une question de couleur politique, y compris sans doute parce que de nombreux députés ont dû utiliser ce dispositif... et ont fait parfois de mauvaises expériences. Mais, comme toujours, de mauvais exemples ne doivent pas conduire à éradiquer toute une pratique. C'est le sens des amendements que notre groupe a déposés dans un esprit de précision. Ici, il s'agit de préciser, après l'alinéa 51, les modalités de détermination de la durée de l'exclusivité. Mais si vous me confirmez, monsieur le rapporteur, que cet amendement est satisfait, nous le retirons également.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je confirme que votre amendement est satisfait par la rédaction actuelle et par les précisions que je viens de donner.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. L'amendement est-il retiré, monsieur de Rugy ?

M. François de Rugy. Oui, monsieur le président.

(L'amendement n° 548 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 646.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il s'agit d'éviter tout risque de confusion pour le consommateur : la mention du statut d'agent commercial doit être étendue au mandat de vente et au mandat de recherche ainsi qu'à tous les documents d'une transaction immobilière à laquelle un négociateur exerçant sous ce statut participe. Cela permettra de clarifier la situation et de prévoir les mêmes obligations pour tous les professionnels qui agissent sous le statut d'agent commercial.

(L'amendement n° 646, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 450.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement prévoit qu'un décret fixe les règles constituant le code de déontologie pour rendre celui-ci opposable aux professionnels de l'immobilier.

(L'amendement n° 450, accepté par la commission, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement rédactionnel, n° 677, de M. Daniel Goldberg, rapporteur.

(L'amendement n° 677, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 4.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

(L'amendement n° 4, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 5.

M. Jean-Marie Tetart. Défendu.

(L'amendement n° 5, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 678.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il est proposé de ne pas renvoyer à un décret la définition de certaines missions du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières que nous créons, donc de supprimer, à l'alinéa 88, les mots : « ainsi que ses autres missions ». Il faut bien entendu que ce soit le législateur qui définisse pleinement ces missions.

(L'amendement n° 678, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 659.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il vise à étendre la sanction de l'amende de cinquième classe à l'agent commercial qui n'aurait pas précisé son statut.

(L'amendement n° 659, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 9, amendé, est adopté.)

Article 10 A

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 404.

M. André Chassaigne. Défendu.

(L'amendement n° 404, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 405.

M. André Chassaigne. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable, mais eu égard à sa rédaction et au contexte, j'émet à titre personnel un avis favorable.

M. le président. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Au regard de la position du rapporteur, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

(L'amendement n° 405 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques, pour soutenir l'amendement n° 361.

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

(L'amendement n° 361 est retiré.)

(L'article 10 A, amendé, est adopté.)

Article 10 B

M. le président. Je suis saisi d'un amendement de clarification, n° 679, déposé par M. le rapporteur.

(L'amendement n° 679, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 10 B, amendé, est adopté.)

Article 10

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 407.

M. André Chassaigne. Défendu.

(L'amendement n° 407, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 735.

M. André Chassaigne. Défendu.

(L'amendement n° 735, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 674, de M. le rapporteur est rédactionnel.

(L'amendement n° 674, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements, n°s 409, 406 et 408, de M. Chassaigne.

M. André Chassaigne. Ils sont défendus.

(L'amendement n° 409, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'amendement n° 406, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

(L'amendement n° 408, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Pouzol, pour soutenir l'amendement n° 349.

M. Michel Pouzol. Cet amendement vise à rendre automatique, en cas de non-paiement total ou partiel du loyer, le versement de l'aide personnalisée au logement au bailleur si l'allocataire est locataire ou au prêteur s'il est l'emprunteur. Aujourd'hui, en cas d'incident de paiement, l'APL est suspendue et, pour que le locataire en bénéficie à nouveau, il doit s'acquitter de trois mois de loyer à taux plein, ce qui est souvent un accélérateur de précarité, notamment dans le logement social. Il s'agit donc de sécuriser le bailleur et le prêteur tout en évitant que le locataire se retrouve dans une spirale de surendettement, en amortissant ce type d'incident.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il s'agit d'un amendement important. Je sais combien notre collègue est sensible à cette question. Mais la possibilité de tierce opposition existe déjà, et cet amendement la rendrait automatique, ce qui pourrait poser des difficultés d'application, notamment du seul fait que l'accord du propriétaire ne serait pas nécessaire. Si je comprends bien l'intérêt de votre démarche, monsieur Pouzol, la commission a émis un avis défavorable.

(L'amendement n° 349, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'article 10, amendé, est adopté.)

Article 11

M. le président. La parole est à M. François de Rugy, pour soutenir l'amendement n° 512.

M. François de Rugy. Il s'agit de traiter du problème du décalage entre les délais ayant cours dans le cadre d'une mesure d'expulsion et ceux accordés par décret à la commission de médiation du dispositif DALO pour statuer : alors que cette commission dispose de six mois pour étudier un dossier, le délai n'est que de trois mois pour pouvoir expulser un locataire. Cela peut conduire un ménage pourtant reconnu comme prioritaire à se retrouver sans logement. C'est pourquoi cet amendement vise à suspendre la mise en œuvre de l'expulsion dans l'attente de la décision de la commission. Nous avons bien sûr conscience de l'impact important que pourrait avoir la suspension du commandement de quitter les lieux. Il serait donc également envisageable d'accélérer par décret les délais d'étude en commission de médiation. Nous connaissons, madame la ministre, l'attention que vous portez à ces questions et, par cet amendement, nous souhaitons savoir quels moyens seront mis en œuvre pour remédier au problème.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons déjà eu ce débat. L'amendement vise à suspendre l'expulsion s'il y a saisine de la commission de médiation DALO, mais une telle procédure ne nous semble pas profitable actuellement. C'est pourquoi la commission a émis un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 512 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Guillaume Chevrollier, pour soutenir l'amendement n° 251.

M. Guillaume Chevrollier. Cet amendement vise à supprimer la fin de la première phrase de l'alinéa 2. En effet, la modification de l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution proposée par ce projet vise clairement à instituer l'interdiction des expulsions locatives. Depuis l'application de la circulaire du 26 octobre 2012, les préfets sont tenus de reloger les ménages DALO avant que le recours à la force publique soit nécessaire, autrement dit ces ménages ne peuvent être expulsés. En saisissant la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable, le ménage locataire deviendra de fait, par une autre voie, systématiquement non expulsable.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable à cet amendement, comme elle l'avait fait précédemment en juillet et en septembre. Celui-ci vise en effet à empêcher le préfet d'informer les ménages faisant l'objet d'un commandement de quitter les lieux de la possibilité qu'ils ont de déposer un recours concernant le droit au logement opposable, ce qui revient à limiter l'accès au droit.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

(L'amendement n° 251 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n° 252.

Mme Marie-Christine Dalloz. Puisque le Président de la République a annoncé qu'il souhaitait simplifier et clarifier, nous vous proposons par cet amendement, dans un souci d'efficacité, de fusionner les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ou CCAPEX, instituées par la loi du 31 mai 1990, et les commissions de médiation créées par la loi du 7 mars 2007 pour l'application dans chaque département du droit au logement opposable.

Cette mesure améliorerait l'accompagnement des personnes se trouvant en situation d'expulsion en permettant, d'une part, une meilleure prévention et, d'autre part, un relogement plus rapide au titre du droit au logement opposable dans un logement plus adapté à la situation et aux revenus des ménages concernés par une procédure d'expulsion.

Cet amendement vise donc à simplifier le droit en supprimant l'alinéa 16 de l'article 11.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons débattu de cette proposition dès le mois de juillet, notamment avec notre collègue Benoist Apparu. Cet amendement vise à supprimer la saisine de la CCAPEX par la commission de médiation DALO en vue de fusionner à terme ces commissions.

Elles n'ont pourtant pas du tout la même fonction : la commission DALO a pour mission d'instruire des dossiers de personnes ayant effectué une demande de logement et n'ayant pas reçu de proposition adaptée à celle-ci tandis que les CCAPEX, dont le rôle a été renforcé par les dispositions de l'article 11 du présent projet de loi, ont pour tâche de coordonner, d'évaluer et d'orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives définies par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Ces deux structures n'ont absolument pas la même composition ni le même objet. Les fusionner serait donc non pas une simplification mais une complexification. La commission a donc émis un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

(L'amendement n° 252 n'est pas adopté.)

(L'article 11 est adopté.)

Article 11 bis

(L'article 11 bis est adopté.)

Article 12

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 454.

M. Michel Piron. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable : la demande de notre collègue Michel Piron sera en partie satisfaite par l'adoption de l'amendement qui suit.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

M. le président. Monsieur Piron, votre amendement est-il maintenu ?

M. Michel Piron. Présupposant que M. le rapporteur dit vrai, je retire mon amendement, monsieur le président. J'espère que ce geste améliorera votre qualité d'écoute, monsieur le rapporteur.

(L'amendement n° 454 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Touraine, pour soutenir l'amendement n° 584.

M. Jean-Louis Touraine. Si vous le permettez, monsieur le président, je présenterai par la même occasion l'amendement n° 584 à l'article 14 et l'amendement n° 583 à l'article 21, car ils sont également relatifs au droit d'asile.

Il paraît important que des dispositifs spécifiques soient prévus pour les demandeurs d'asile, auxquels on accorde des droits supplémentaires, car nous avons l'obligation de raccourcir les délais de procédure, d'agir avec une efficacité accrue dans ce domaine tout en évitant les dérives que nous avons pu constater jusqu'à présent. C'est l'objectif de la réforme du droit d'asile que nous aurons à examiner prochainement.

En prévision de cette réforme, il importe donc que les demandeurs d'asile aient accès à un hébergement spécifique et mieux réparti sur le territoire national et que l'adresse qu'ils présentent corresponde à leur domiciliation effective, car dans le cas contraire leur convocation, l'analyse de leur dossier et la réponse qui y est apportée sont retardées. Si la demande est acceptée, ils bénéficient alors du statut de réfugié ; si elle est refusée, ils sont en revanche déboutés. L'ensemble de cette procédure doit pouvoir se dérouler dans de meilleures conditions à l'avenir.

Pour que la réforme puisse entrer en application efficacement, il importe que les conditions d'hébergement et de domiciliation soient prévues dans un dispositif spécifique. C'est d'ailleurs ce que souhaite un grand nombre des acteurs concernés par cette question.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 584 ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Jean-Louis Touraine a beaucoup travaillé sur ce sujet. Il a notamment publié, conjointement avec notre collègue sénatrice Mme Létard, un rapport complet en vue de la réforme du droit d'asile que le Gouvernement a engagée. Sensible aux arguments qui viennent d'être développés, la commission a émis un avis favorable à cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Au Sénat, en première lecture, je m'étais engagée auprès de la sénatrice Valérie Létard à ce que le projet de loi ALUR tienne compte des conclusions du rapport qu'elle a élaboré conjointement avec M. Touraine sur

la réforme du droit d'asile, bien que l'examen du texte ait débuté avant la remise du rapport. Mme Létard y tenait tout particulièrement, ce que je comprends parfaitement.

L'amendement que vous venez de présenter, monsieur Touraine, concerne des dispositions de la loi ALUR et il est issu de vos travaux dans le cadre de ce rapport. Afin d'honorer l'engagement pris auprès de Mme Létard, et je le lui dirai, car lorsque le travail se fait de manière bien coordonnée il faut le souligner, j'émet un avis favorable à cet amendement.

(L'amendement n° 584 est adopté.)

(L'article 12, amendé, est adopté.)

Article 12 bis A

(L'article 12 bis A est adopté.)

Article 14

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 668.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. C'est un amendement de précision.

(L'amendement n° 668, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 493.

M. Michel Piron. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je propose à M. Piron de me faire, une fois de plus, confiance et de retirer le présent amendement au profit de celui de M. Touraine.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Monsieur Piron, acceptez-vous de retirer votre amendement ?

M. Michel Piron. Monsieur Goldberg, n'ayant pas le souci d'une juste proportionnalité, et n'étant pas trop susceptible, j'accepte, malgré l'asymétrie d'écoute, de retirer mon amendement.

(L'amendement n° 493 est retiré.)

M. le président. L'amendement n° 585 de M. Jean-Louis Touraine a été défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement est essentiel : il permet une très bonne articulation entre le dispositif propre aux demandeurs d'asile et l'hébergement classique. Le Gouvernement est donc favorable à son adoption.

(L'amendement n° 585 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 669, 670 et 671, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Ce sont des amendements de précision, monsieur le président.

(Les amendements n° 669, 670 et 671, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 672.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement vise à permettre de revenir sur l'oubli des EPCI, dont l'implication dans les actions du plan départemental dont il est question dans l'article 14 est devenue incontournable.

(L'amendement n° 672, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 531.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à mobiliser le parc privé en intégrant dans les plans départementaux pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées des objectifs de mobilisation commune par commune.

Nous souhaitons par cet amendement renforcer les dispositions permettant de donner un toit aux personnes se trouvant dans des situations d'urgence. En effet, ce sont les plans départementaux qui évaluent les besoins des personnes en difficulté pour se loger sur les territoires, des difficultés liées le plus souvent à la faiblesse du parc public ou à son inégale répartition. Les EPCI délégataires des aides à la pierre sont les mieux placés pour coordonner les mesures nécessaires à la mobilisation voulue.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je propose à Mme Bonneton de retirer son amendement au profit des deux suivants, présentés par le groupe écologiste et par moi-même et visant à permettre la mobilisation du parc privé.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Je demande également le retrait de cet amendement au profit des amendements identiques n° 541 et 680.

M. le président. Acceptez-vous de retirer votre amendement, madame Bonneton ?

Mme Michèle Bonneton. Oui, je le retire, monsieur le président.

(L'amendement n° 531 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 541 et 680.

La parole est à M. François de Rugy, pour soutenir l'amendement n^o 541.

M. François de Rugy. Afin de mieux répondre aux situations d'urgence, le présent amendement vise à développer les dispositifs d'intermédiation locative afin de mieux mobiliser le parc privé. Ainsi, la Ville de Paris a par exemple déjà mis en place un dispositif nommé « Louez solidaire » qui a permis de mobiliser au 31 décembre 2011 600 logements et d'héberger 867 familles. De même, l'État a développé un dispositif intitulé « Solibaïl » qui a permis la mobilisation d'un peu plus de 5 000 logements dans plusieurs régions.

Ces expériences sont concluantes, tant pour les personnes hébergées, qui sont logées selon leurs moyens dans des logements de qualité, que pour les propriétaires, qui sont sécurisés par les gestions locatives assurées par la ville ou l'État. La ville trouve quant à elle un moyen d'héberger dignement des ménages en difficulté. Il convient donc de favoriser ce type de dispositif.

C'est pourquoi cet amendement permet au préfet, lorsqu'une commune fait l'objet d'un constat de carence au titre des dispositions de la loi SRU, de mettre en place un dispositif d'intermédiation locative sur le territoire de la commune. Il prévoit également que les dépenses engagées par les communes dans le cadre de ce dispositif d'intermédiation locative donnent lieu à des déductions sur les prélèvements qui pourraient être effectués au titre de la loi SRU.

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n^o 680.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. À l'instar de M. de Rugy, je souhaite que nous lancions un dispositif de mobilisation du parc privé. C'est l'objet de cet amendement, qui vise à permettre de mobiliser le parc privé dans les zones carencées, c'est-à-dire qui ne respectent pas les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU, au moyen de dispositifs d'intermédiation locative. Si les communes qui, de bonne foi, affirment ne pas pouvoir construire un nombre suffisant de logements locatifs sociaux au regard des objectifs qui leur sont fixés par le préfet, se trouvent par ailleurs en mesure de financer la mobilisation du parc privé, ces financements pourront être dégrévés des prélèvements SRU qui leur sont appliqués.

Cet amendement permettra surtout de répondre à la crise du logement dans ces communes et de mobiliser des logements socialement accessibles au plus grand nombre, ce qui ne correspond pas uniquement à des logements sociaux au sens où nous l'entendons actuellement.

Notre second objectif est que l'offre de tels logements soit équitablement répartie sur le territoire national, afin d'éviter les concentrations et la ghettoïsation par le haut d'une partie de notre parc d'hébergement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements identiques ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Ces deux amendements sont importants parce que le dispositif d'intermédiation locative, que vous avez présenté l'un comme l'autre, messieurs les députés, malgré l'intérêt qu'il présente, a connu des hauts et des bas. Son caractère intermédiaire ne le rend en effet pas toujours très lisible.

La possibilité de déduire les frais engagés par les communes des amendes dues au titre de la loi SRU, que nous avons renforcée voilà exactement un an, sera très utile. Elle permettra, en particulier dans les communes contraintes d'un point de vue géographique, de développer de l'offre locative conventionnée par ce biais.

L'avis du Gouvernement est donc favorable à ces deux amendements.

M. le président. La parole est à M. Jean-Luc Laurent.

M. Jean-Luc Laurent. Ces amendements sont particulièrement importants. Prenons l'exemple de la zone tendue d'Île-de-France. Évidemment, pour répondre aux besoins résultant du droit au logement opposable, on fait souvent, quasi exclusivement même, appel au parc social existant. En Île-de-France, zone tendue, la moitié du logement social existant est concentrée dans 8,5 % des communes. On constate donc très concrètement ce qu'on a appelé, comme l'a indiqué le rapporteur, une ghettoïsation ; François Pupponi est également intervenu à plusieurs reprises, dans cet hémicycle, sur cette question.

La mobilisation du parc privé est donc un élément essentiel que les élus, les acteurs, les associations concernées demandaient depuis des années, particulièrement au niveau du CRH, le comité régional de l'habitat. Dans un secteur marqué comme l'Île-de-France, par une concentration de demandes au titre du DALO, l'application des dispositions contenues dans ces amendements que nous allons adopter doit faire l'objet d'un suivi rigoureux et des consignes doivent être données aux représentants de l'État pour qu'elles entrent rapidement en vigueur.

(Les amendements identiques n^{os} 541 et 680 sont adoptés.)

(L'article 14, amendé, est adopté.)

Article 15

(L'article 15 est adopté.)

Article 18

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 410 et 511.

La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n^o 410.

M. André Chassaigne. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. François de Rugy, pour soutenir l'amendement n^o 511.

M. François de Rugy. Il est défendu.

(Les amendements identiques n^{os} 410 et 511, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n^o 195.

M. Michel Piron. Je veux simplement revenir sur les propos que je viens d'entendre. La concentration des logements sociaux est parfois excessive, ce qui aboutit aux phénomènes de ghettoïsation que l'on connaît.

L'amendement n° 195 offre une solution dont je ne prétends pas qu'elle soit parfaite, parce qu'il faut bien répondre, malgré tout, à la demande. Il vise à favoriser la mixité sociale en évitant, j'y insiste, une ghettoïsation par le bas de zones qui se trouvent déjà dans des situations extrêmement difficiles. Je sais que ma proposition est discutable, mais son utilité sera peut-être de permettre au Gouvernement de rappeler sa position et de nous livrer quelques éclaircissements.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La logique de cet amendement a été largement débattue. Notre collègue Pupponi est ainsi intervenu à plusieurs reprises à propos de ce problème, qui est réel. Il l'avait aussi fait lors de l'examen du projet de loi sur la ville, dont il était lui-même rapporteur.

Nous sommes parvenus à un équilibre, qui permet au préfet d'agir pour le relogement de candidats dits DALO en ZUS. Or l'amendement que vous proposez, monsieur Piron, ne permettrait même pas à des ménages, des familles DALO originaires de ces mêmes zones d'y être relogées. Pour cette raison et pour préserver l'équilibre que nous avons trouvé, la commission est défavorable à l'amendement n° 195.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. L'argument est pertinent. Je souhaitais l'entendre répété.

Cela dit, je rappelle que le DALO a pratiquement résolu le problème du stock, il ne reste que le flux, hors région parisienne. Le problème demeure en Île-de-France parce que, nous le savons bien, le nombre des demandes est très supérieur à celui des possibilités de relogement, mais je me range à l'argument qui vient d'être rappelé, et je retire mon amendement.

(L'amendement n° 195 est retiré.)

(L'article 18 est adopté.)

Article 19

M. le président. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n° 411.

M. André Chassaigne. Il est défendu.

(L'amendement n° 411, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'article 19 est adopté.)

Article 20 ter

(L'article 20 ter est adopté.)

Article 21

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 583 et 505, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 583 a été défendu par M. Touraine.

La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 505.

M. Michel Piron. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La logique est la même que lorsque nous avons débattu des articles 12 et 14. Dans l'esprit du rapport de M. Touraine et de Mme Létard, je proposerai donc une nouvelle fois à M. Piron de se rallier à l'amendement de M. Touraine, qui me paraît répondre à ces préoccupations.

J'émetts donc un avis favorable sur l'amendement n° 583. Je demande le retrait de l'amendement n° 505 ; à défaut, j'émettrais un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. J'invite M. le rapporteur Goldberg à mesurer à quel point je suis capable de l'entendre. Peut-être cela me vaudra-t-il d'être un peu écouté à un moment du débat.

(L'amendement n° 505 est retiré.)

(L'amendement n° 583 est adopté.)

(L'article 21, amendé, est adopté.)

Article 22

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, n°s 247, 267, 539 et 730.

La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 247.

M. Michel Piron. Le mot « notamment » n'est généralement pas considéré comme un chef-d'œuvre par la plupart des juristes, notamment à la commission des lois. Je crois donc qu'en le supprimant nous ferions œuvre utile sur un plan juridique.

Pour le reste, vous l'avez bien compris, en maintenant un terme dont la valeur juridique est, je le répète, extrêmement floue, nous supprimerions la limite supérieure de l'encadrement du prix lors de la cession des parts sociales, celle-ci redevenant libre. Il n'y aurait plus de garde-fou.

Telles sont les raisons tant de forme que de fond pour lesquelles je propose cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 267.

M. Jean-Louis Dumont. Il me semblait que, depuis 2008-2009, à la suite d'un congrès de l'Alliance coopérative internationale, il avait été décidé que les parts pouvaient être cédées au prix nominal augmenté d'une fraction de quelques pourcents. La première fois que cette décision a été appliquée, c'est dans le cadre de la loi sur les caisses d'épargne, qui créait, entre autres, les coopératives d'épargne.

Je m'étonne qu'il y ait beaucoup de discussions. Je sens bien que l'on souhaite que ces amendements soient retirés, et je peux le comprendre si on fait référence à la loi et aux statuts de l'ensemble de l'économie sociale, en particulier aux statuts des coopératives, quelles qu'elles soient. Il y a bien un encadrement, on peut ne pas être redondant dans cette loi. Certes, la référence à l'IRL peut être moins favorable que la référence au statut des coopératives, mais la décision du congrès de Birmingham de l'Alliance coopérative internationale encadre bien le montant maximal de valorisation des parts sociales lorsqu'elles sont revendues.

Peut-être quelqu'un pourra-t-il me répondre ce soir. Sous cette réserve, je pourrai, si on me le demande, retirer l'amendement, mais faisons au moins en sorte que le statut de coopérative s'applique.

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 539.

Mme Michèle Bonneton. Le projet de loi que nous examinons marque un réel progrès en ce qui concerne l'habitat coopératif.

Il s'agirait, avec l'amendement n° 539, de revenir à la version adoptée au Sénat, qui a été modifiée par notre commission des affaires économiques, en remplaçant « est notamment indexée sur » par les mots « correspond à l'évolution de ». En effet, l'adverbe « notamment » supprime la limite supérieure de l'encadrement du prix lors de la cession des parts sociales, qui redevient libre. Nous souhaitons que des garde-fous nous garantissent l'absence de spéculation. Évitions le risque d'une plus-value excessive, qui n'est pas dans l'esprit des coopératives.

M. le président. La parole est à M. François Brottes, pour soutenir l'amendement n° 730.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. La question est, pour moi, de plusieurs natures.

Les coopératives, cela a été évoqué par mes collègues, peuvent avoir des règles du jeu interne qui visent à encadrer les dérapages spéculatifs. Par principe, je n'aime pas les « notamment ». Mais, en l'occurrence, la suppression du « notamment » encadrerait strictement les choses, peut-être trop. Ce qui me préoccupe le plus, ce sont les situations où une contribution publique, de soutien à l'acquisition foncière, par exemple, ou aux aménagements VRD, voirie et réseaux divers, aux alentours, est apportée. Je trouve que, dans ce cas, il faut absolument brider toute initiative spéculative : dès lors qu'il y a un soutien public, il ne faut vraiment pas que ceux qui en bénéficient s'enrichissent.

En revanche, la question peut se poser s'il n'y a pas du tout de contribution publique autour d'un projet privé, même s'il prend la forme d'une coopérative ; celle-ci n'est jamais qu'un mode d'organisation de société. Effectivement, brider à ce niveau – mais c'est quand même l'objet de ma proposition – peut poser un problème et décourager un certain nombre d'investisseurs, y compris coopératifs. J'attends donc de voir comment la rapporteure va répondre à tous ces questionnements avant de me prononcer sur le maintien ou le retrait de cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques. La commission a émis un avis défavorable sur ces amendements identiques. Comme cela a été dit, ils viseraient à revenir à la rédaction du Sénat, qui, elle-

même, contredisait la rédaction que nous avons choisie ici en première lecture, puisque nous avons alors déjà eu ce débat. De quoi s'agit-il ? Nous examinons les dispositions relatives à l'habitat participatif, plus précisément le statut des sociétés d'habitat participatif. En l'occurrence, il s'agit des coopératives d'habitants. Nous traitons, monsieur le président Brottes, du cas général, ce qui inclut les situations où il n'y a aucun financement public.

J'aimerais vous lire le texte pour que tout soit précis pour chacun, car, si je comprends bien que « notamment » est peu apprécié, l'adverbe prend ici tout son sens et le supprimer changerait tout. L'alinéa 20 de l'article 22 est ainsi rédigé : « Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmentée d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur l'indice de référence des loyers. » Si nous enlevions « notamment », nous lirions : « augmentée d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est indexée sur l'indice de référence des loyers ».

Autrement dit, le plafond prévu par les statuts, qui, de toute façon, ne peut pas excéder l'IRL, ne servirait à rien. Des gens qui prendraient aujourd'hui des parts sociales dans une coopérative d'habitants et voudraient demain, parce que la vie est ainsi faite, les vendre ne pourraient le faire qu'à la condition que la majoration du montant nominal ne dépasse pas l'IRL. Or l'IRL n'a augmenté, en 2013, que de 0,68 % ! Même si nous voulons tous encourager les coopératives d'habitants, nous avons ici une situation un peu difficile. Alors que nous voulons encourager l'habitat participatif, y compris sous sa forme coopérative, nous imposerions des restrictions telles qu'elles feraient craindre aux personnes intéressées de ne pas pouvoir gérer l'avenir. Vraiment, je vous invite à retirer ces amendements. Si vous le faites, nous en resterons à une situation où la spéculation est bien plafonnée.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. En effet, ce plafond doit être prévu par les statuts mêmes de la coopérative d'habitants. Comme c'est une société coopérative, il est logique qu'elle fixe elle-même ce plafond de manière à éviter la spéculation. Je crois donc qu'il faut laisser aux coopératives une certaine liberté dans la fixation de ce plafond, en leur indiquant que l'IRL peut être une référence intéressante, tout en leur laissant la possibilité de dépasser cet indice, si cela s'avère nécessaire dans certaines situations, selon les zones ou le profil social des coopérateurs. Encore une fois, il faut faire confiance aux coopérateurs : c'est à eux de fixer, dans les statuts de la coopérative, le niveau du plafond.

J'espère avoir répondu à l'ensemble des interrogations. Je suis la première à vouloir promouvoir l'habitat participatif – c'est d'ailleurs la raison pour laquelle M. Goldberg a bien voulu me laisser être rapporteure sur l'article 22. Nous voulons encourager et généraliser cette formule ; à trop l'encadrer, on risquerait de ne pas atteindre ce but. C'est pourquoi la commission recommande le retrait de ces amendements auxquels elle est défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. J'ai bien écouté les arguments des uns et des autres : je m'en remets, avec beaucoup de sincérité, à la sagesse de l'Assemblée sur ces amendements.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Madame la rapporteure, nous sommes tout à fait d'accord sur le fond. Je suis cependant réservé sur la forme, d'un point de vue juridique. J'ai été, pendant quatre ans et demi, membre de la commission des lois. J'aimerais que des membres de cette commission soient présents ici ! Nous sommes en train de fabriquer la loi, or la loi est faite de mots qui ont un sens précis, une portée précise. Je suis désolé, mais l'adverbe « notamment » permet de faire référence à n'importe quoi d'autre : c'est la porte ouverte à toute référence ! Pardonnez-moi, mais cette manière de légiférer n'est pas très précise. Si la formule « correspond à l'évolution de », qui vise à introduire la souplesse que vous demandez, ne vous convient pas, alors mettez : « tient compte de », mais n'employez pas l'adverbe « notamment ».

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Oui, c'est une solution possible.

M. Michel Piron. Vous entrez en contradiction avec votre propre but. N'écrivez pas : « est notamment indexée sur » ; dites « tient compte de ». De cette manière, les sociétés coopératives ne seront pas totalement liées : elles auront une marge de manœuvre. Dans le même temps, cela permet d'éliminer cet adverbe qui relève plutôt de la législation de comptoir. Je me permets d'insister sur ce point car, pour le reste, je soutiens tout à fait votre objectif.

M. le président. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. À titre personnel, je suis d'accord avec M. Piron. Cela reviendrait à remplacer, à la première phrase de l'alinéa 20 de l'article 22, les mots « est notamment indexée sur » par « tient compte de » l'IRL. Je pense que cette suggestion est bonne. Elle permettra de répondre à l'ensemble des préoccupations exprimées à ce sujet.

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

M. le président. Quelle rectification allons-nous opérer, madame la rapporteure ? J'ai l'impression que tout le monde est d'accord pour adopter la formule de M. Piron : nous devrions trouver un moyen de le faire.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Nous pourrions rectifier les amendements – actuellement ainsi rédigés : « À la première phrase de l'alinéa 20, substituer aux mots : "est notamment indexée" les mots "correspond à l'évolution de" » –, en remplaçant les mots : « correspond à l'évolution de » par les mots : ...

M. François Pupponi. « Tient notamment compte des suggestions de M. Piron. » (*Sourires.*)

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. ...tient compte de ».

M. le président. Tout le monde est-il d'accord avec cette rectification ? Y a-t-il des oppositions ? Je mets donc aux voix cette série d'amendements identiques ainsi rectifiés.

(*Les amendements identiques n° 247, 267, 539 et 730, tels qu'ils viennent d'être rectifiés, sont adoptés.*)

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 524.

Mme Michèle Bonneton. Nous souhaitons, par cet amendement, donner aux apports en industrie sous forme de services, de travail ou de connaissances, une valeur juridique nouvelle. C'est une demande des acteurs de ce secteur. Les parts en industrie auraient la valeur de parts sociales à part entière, et seraient de ce fait cessibles. Pour éviter toute dérive, nous proposons de fixer un certain nombre de gardes-fous : un nombre minimal d'heures serait fixé par décret, les parts sociales seraient plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs ; elles devraient également être libérées avant la fin des travaux et ne seraient pas cessibles pendant une durée de deux ans.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a considéré que cet amendement est satisfait puisque, sauf erreur, la rédaction que vous proposez est exactement celle de l'alinéa 29 de l'article 22. Cet amendement a en effet déjà été adopté, dans les mêmes termes. Je l'ai d'ailleurs déjà indiqué en commission. Je vous suggère donc de le retirer.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Je suis désolée de cette redite. Je retire cet amendement.

(*L'amendement n° 524 est retiré.*)

(*L'article 22, amendé, est adopté.*)

Article 22 bis AA

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 485 et 535.

La parole est à M. Alexis Bachelay, pour soutenir l'amendement n° 485.

M. Alexis Bachelay. Cet amendement concerne les logements-foyers destinés aux migrants. Il s'agit de garantir de manière plus explicite le respect, par les gestionnaires de ces logements, de la jouissance par les résidents des locaux privatifs qui leur sont attribués. Le gestionnaire pourra néanmoins y accéder pour des raisons de sécurité ou dans des cas spécifiques liés à l'accompagnement personnalisé. En effet, ces locaux doivent désormais être considérés comme des domiciles principaux, compte tenu de la durée de résidence des usagers qui, dans ces foyers de travailleurs migrants, excède parfois plusieurs dizaines d'années.

Cet amendement est inspiré par la proposition n° 31 du rapport de la mission d'information sur les immigrés âgés, rendu au mois de juillet 2013.

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 435.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement est identique à celui qu'a présenté M. Bachelay. Il tend à encadrer l'accès aux logements-foyers, pour protéger la jouissance de l'usage privé du domicile principal constitué par la chambre du foyer, ou par le studio de la résidence sociale.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a émis un avis favorable à ces amendements, considérant que leur rédaction est plus claire que celle de l'alinéa 2, qu'ils entendent remplacer. Cela permet mieux d'aller dans le sens des préconisations de l'excellent rapport de la mission parlementaire que vous avez conduite, monsieur Bachelay.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

(Les amendements identiques n^{os} 485 et 535 sont adoptés.)

(L'article 22 bis AA, amendé, est adopté.)

Article 22 bis A

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 486 et 536.

La parole est à M. Alexis Bachelay, pour soutenir l'amendement n^o 486.

M. Alexis Bachelay. Je défendrai également les amendements n^{os} 755, 756 et 757, qui portent sur le même article et qui visent à améliorer le fonctionnement de ces foyers logements, et plus précisément de renforcer la concertation et le dialogue entre les gestionnaires et les occupants. Pour cela, l'amendement n^o 486 propose la mise en place d'un comité des résidents. Les amendements suivants visent à préciser certaines modalités d'organisation et de fonctionnement de ces structures. Il s'agit de concrétiser les propositions n^{os} 32 et 34 du rapport de la mission d'information parlementaire dont j'ai déjà parlé. L'objectif de ces amendements – comme de l'amendement n^o 485, qui portait sur l'article précédent – est de rendre le fonctionnement de ces logements-foyers plus conforme à l'idée que nous nous faisons de la dignité de leurs occupants.

Les travaux de la mission parlementaire ont permis de constater un certain nombre de difficultés et de dysfonctionnements. Ces difficultés rendent nécessaires les précisions proposées par ces amendements – je pense que le Parlement et le Gouvernement sont d'accord sur ce point. Il convient en effet de préciser le fonctionnement des comités de résidents à l'intérieur de ces foyers.

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n^o 536.

Mme Michèle Bonneton. Je défendrai dans le même temps les amendements n^{os} 746, 758 et 747. Comme M. Bachelay l'a dit, nous souhaitons la création de conseils de concertation et de comités de résidents pour la gestion des foyers. Cette gestion est un exercice difficile : il s'agit de créer des lieux d'échanges pour améliorer les relations entre la direction et les résidents, mais aussi entre les résidents eux-mêmes.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission est favorable aux amendements identiques n^{os} 486 et 536. Elle considère en effet qu'ils permettront d'améliorer le dialogue entre les gestionnaires des foyers et leurs occupants, notamment en précisant que le comité de résidents est constitué exclusivement de personnes titulaires d'un contrat mentionné à l'article L 633-2 du code de la construction et de l'habitation.

Puisque M. Bachelay et Mme Bonneton ont présenté également d'autres amendements, je donnerai aussi l'avis de la commission sur ces amendements. Celle-ci est défavorable aux amendements identiques n^{os} 746 et 755, n^{os} 756 et 758, et n^{os} 747 et 757. Elle considère en effet qu'ils posent quelques difficultés.

Les amendements n^{os} 746 et 755 semblent faire double emploi avec la deuxième phrase de l'alinéa 6 tel qu'il est rédigé. Ils posent ainsi des problèmes d'ordre rédactionnel.

Les amendements n^{os} 756 et 758 posent des difficultés liées au fait que parmi les foyers concernés par ces dispositions, il n'y a pas que les foyers auxquels vous faites référence. Il s'agit aussi, par exemple, de foyers de personnes âgées ou handicapées. S'il fallait généraliser vos propositions à l'ensemble des foyers, il faudrait engager une concertation avec ces foyers-là. Or cela n'a pas été le cas. Il ne s'agit donc pas d'un avis défavorable au principe même de votre proposition, mais d'un report : attendons que, le cas échéant, les parties concernées se concertent.

Enfin, les amendements n^{os} 747 et 757 semblent relever du domaine réglementaire.

Je vous invite donc à retirer ces amendements n^{os} 746, 755, 756, 758, 747 et 757. À défaut de retrait, la commission est défavorable à ces amendements.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis que Mme la rapporteure : le Gouvernement est favorable aux amendements n^{os} 486 et 536, et demande le retrait des amendements n^{os} 746, 755, 756, 758, 747 et 757.

(Les amendements identiques n^{os} 486 et 536 sont adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 746 et 755, qui ont été défendus.

Monsieur Bachelay, maintenez-vous l'amendement n^o 755 ?

M. Alexis Bachelay. J'ai bien écouté les explications de Mme la rapporteure et de Mme la ministre. Je pense qu'effectivement, mes amendements sont satisfaits par l'adoption des amendements précédents. Je concède que l'amendement n^o 757 relève des modalités pratiques de fonctionnement ; il faut néanmoins être particulièrement vigilant sur ces modalités, car le diable est dans les détails. En l'occurrence, l'objectif de nos amendements était de rééquilibrer le rapport de force entre les occupants de ces foyers-logements, qui ont parfois été soumis à des règlements intérieurs particulièrement contraints, et les gestionnaires de ces foyers. Il est vrai que les articles 22, 22 bis A et 22 bis AA, tels qu'ils ont été modifiés par amendements, permettront d'améliorer cela.

Je suis l'avis de Mme la rapporteure et du Gouvernement, et retire donc les amendements n^{os} 755, 756 et 757.

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Les amendements n^{os} 746, 758 et 747 sont également retirés.

(Les amendements n^{os} 746 et 755, 756 et 758, 747 et 757 sont retirés.)

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n^o 532.

Mme Michèle Bonneton. Par cet amendement, qui concerne les organismes gérant plus de vingt logements-foyers, nous proposons de poursuivre la dynamique lancée par le Gouvernement en matière de qualité de vie et de participation aux prises de décision des personnes hébergées en logements-foyers.

S'il était adopté, cet amendement garantirait une meilleure représentation des personnes hébergées, en permettant à deux de leurs représentants de siéger au conseil d'administration.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a émis un avis défavorable à cet amendement, pour les raisons que j'ai indiquées tout à l'heure. En faisant référence aux organismes gérant plus de vingt logements-foyers, votre amendement ne se réfère pas seulement à ceux dont nous venons de parler et qui ont fait l'objet de la mission d'information parlementaire, mais aussi à d'autres foyers, comme ceux qui accueillent les seniors ou les personnes handicapées. Or ces structures n'ont pas été consultées, à ce jour, sur les modifications importantes d'organisation qu'introduirait votre amendement. Il me semble donc préférable de le retirer, sans quoi l'avis de la commission sera défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Je suis du même avis que la rapporteure.

Madame Bonneton, votre amendement introduit des comités de résidents dans toutes les structures comprenant plus de vingt logements-foyers, or il en existe un très grand nombre. Je pense donc que votre proposition mérite, au minimum, un début d'étude d'impact, sans quoi nous risquerions de nous retrouver dans une situation un peu compliquée. Je vous propose donc de retirer cet amendement, le temps que nous fassions une étude, et de le déposer à nouveau, en lien avec vos collègues sénateurs.

M. le président. La parole est à Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Merci pour cette proposition dynamique quant à l'évolution de cet amendement. Dans ces conditions, je le retire.

(L'amendement n° 532 est retiré.)

(L'article 22 bis A, amendé, est adopté.)

Articles 22 bis et 22 ter

(Les articles 22 bis et 22 ter sont successivement adoptés.)

Article 23

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 45.

M. Jean-Marie Tetart. Nous souscrivons à la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés, qui constituera un outil d'observation, mais aussi de veille, permettant d'anticiper la dégradation possible de ces copropriétés en en repérant les signes avant-coureurs.

Toutefois, la complexité des pièces actuellement demandées nous pose deux problèmes. Le premier concerne la confidentialité et les risques de piratage de ces données

techniques et financières, qui pourraient être exploitées dans différents domaines. Le second porte sur les annexes financières, qui doivent être fournies chaque année. Ces annexes sont importantes, mais encore faut-il savoir si elles sont exploitables en l'état ou s'il est nécessaire de posséder des données extracomptables pour les comprendre.

Posséder des données financières est une nécessité, surtout lorsqu'il s'agit d'évaluer la dégradation possible des copropriétés, mais peut-être pas sous la forme actuelle, qui est particulièrement complexe.

L'article 25 prévoit l'établissement d'une fiche synthétique présentant des données techniques et financières. Est-il bien nécessaire de prévoir deux transmissions de données ? La fiche synthétique ne pourrait-elle pas suffire dans un premier temps ? Cela simplifierait les procédures et laisserait le temps d'évaluer la pertinence des pièces à fournir au registre d'immatriculation.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je vous remercie, monsieur Tetart, pour le soutien que vous venez de nous apporter. Je pense que nous pouvons nous retrouver sur l'ensemble de ce titre, et en tout cas sur la question du registre, comme vous venez de l'indiquer.

Néanmoins, en adoptant votre amendement, nous réduirions l'information figurant au registre. C'est pourquoi la commission ne peut pas vous suivre et a émis un avis défavorable.

(L'amendement n° 45, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 139.

M. Lionel Tardy. Ce registre des copropriétés constitue, je le répète, un fichage géant. Je regrette son maintien, comme je l'avais indiqué en discussion générale, mais je souhaiterais à tout le moins que le droit d'accès en soit sécurisé, comme pour tout fichier. Or ce n'est absolument pas le cas dans la rédaction actuelle, puisqu'il est seulement fait mention d'un droit de consultation défini par décret après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, sans plus de précision, mais aussi de conditions de publicité. Pourquoi un tel registre, dont le but est de prévenir le surendettement, devrait-il être communiqué à un tiers ?

Je ne comprends pas pourquoi la version initiale de cet article, qui était relativement satisfaisante, a été abandonnée. C'est pourquoi je propose d'y revenir, moyennant quelques modifications. Premièrement, le droit d'accès concerne les copropriétaires, ce qui est indispensable, et il s'accompagne d'un droit de rectification des éventuelles erreurs, lequel n'est plus présent dans le texte, sauf erreur de ma part. Deuxièmement, le droit d'accès à l'État et aux collectivités territoriales étant l'objet de ce registre, autant le préciser, sans quoi le champ du décret est trop large. Troisièmement, le droit d'accès à des tiers ne doit pas être maintenu, car il y a un risque d'utilisation du fichier à des fins commerciales.

Je suis contre ce fichier, vous l'aurez compris, mais je pense que l'encadrement du droit d'accès que je vous propose peut être un compromis acceptable.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il semble plus sage de renvoyer à un décret la fixation des modalités d'accès au registre, notamment parce qu'il importe d'avoir un avis préalable de la CNIL. Pour ces raisons, la commission a émis un avis défavorable à cet amendement.

(L'amendement n° 139, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'article 23 est adopté.)

Article 24

(L'article 24 est adopté.)

Article 25

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 65.

M. Gilles Lurton. J'ai déjà eu l'occasion de défendre cet amendement en première lecture, au cours de laquelle il a reçu un avis défavorable. J'y reviens en seconde lecture, parce qu'il me paraît assez important.

L'article 25 vise à mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété sur la situation de cette dernière. Il est ainsi prévu que les annonces immobilières doivent comporter diverses mentions : le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ; le nombre de lots et le nombre de copropriétaires constituant le syndicat de copropriété de l'immeuble ; le montant moyen annuel de charges payées par le vendeur ; le fait que le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une administration provisoire.

Selon nous, faire figurer toutes ces informations sur les annonces immobilières complexifierait ces documents destinés aux personnes qui recherchent un logement. C'est plutôt au moment de la signature de la promesse de vente qu'il faut prévoir l'exposé de toutes ces mentions, mais certainement pas dans l'annonce de la vente immobilière.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur pour avis. Comme vous venez de le dire, cet amendement a déjà reçu un avis défavorable, et la commission a souvent du mal à se déjuger, surtout quand j'en suis le rapporteur. *(Sourires.)* Pour toutes ces raisons, j'émettrai de nouveau, au nom de la commission, un avis défavorable à votre amendement.

Votre amendement est effectivement important, en ce qu'il réduirait fortement les informations fournies par les annonces lors de la vente de lots en copropriété. Cette réduction de l'information fournie au candidat acquéreur porterait préjudice au bon déroulement de la vente, puisque l'acquéreur demanderait de toute façon ces informations à l'annonceur. Il est préférable qu'il soit immédiatement informé sur les différents sujets que vous venez de citer et que ceux-ci figurent dans l'annonce.

Cela ne complexifiera pas énormément le système, mais l'information en sera améliorée.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Il faut tout de même se représenter ce que sont les annonces affichées dans les vitrines des agences immobilières ! L'annonce est un produit destiné aux personnes à la recherche d'un logement. C'est seulement dans un deuxième temps, ou au moment de la promesse de vente, que les acheteurs peuvent être amenés à prendre des renseignements complémentaires. Je ne vois pas comment votre mesure pourra s'appliquer : vous complexifiez à outrance le travail des agents immobiliers et introduisez un manque de clarté dans le produit qui sera affiché en vitrine.

M. Michel Piron. Il est vrai qu'il ne s'agira plus d'une annonce !

M. Gilles Lurton. J'ai vraiment du mal à comprendre que cet amendement soit repoussé.

M. le président. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Nous avons déjà eu ce débat, mais je vais me répéter, car je ne suis pas sûre que vous étiez présent en commission, monsieur le député. Nous n'introduisons aucune complexification. Ce qui est anormal, c'est que des acquéreurs puissent aujourd'hui acheter un logement sans connaître le montant des charges. Ils font leur plan de financement, prennent des engagements et des emprunts sans imaginer ce que va représenter le montant des charges.

Il s'agit – et c'est pour cela aussi que le fonds de travaux figure dans le projet de loi ALUR – d'éviter les copropriétés dégradées. Il ne faut pas que pour un certain nombre de familles, le moment de la signature de l'acte authentique soit le moment du début du surendettement.

Nous devons faire en sorte que cette étape soit transparente, ce qui n'est pas toujours le cas, pour que le futur copropriétaire comprenne immédiatement qu'il aura à rembourser, non seulement la mensualité de son crédit, mais aussi le montant des charges de copropriété.

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. Il importe, dans ce cas, de préciser le sens du mot « annonce » : s'agit-il d'un petit pavé de quatre centimètres sur trois dans un journal gratuit ? Ou bien parle-t-on de l'annonce affichée dans une vitrine, qui en général se limite à un panneau de format A3 ? S'il s'agit de faire entrer tout cela dans un timbre-poste, nous aurons bien du mal.

À ce stade, il faut être raisonnable. Je veux bien que le rapporteur ne se déjuge jamais...

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Cela peut lui arriver, mais rarement ! *(Sourires.)*

M. Jean-Marie Tetart. Heureusement qu'il a 87 articles pour montrer, au moins une fois, sa bonne volonté !

Les journaux gratuits distribués dans les communes comportent des annonces : sont-elles exclues de ce dispositif ou faut-il y intégrer tout ce que vous indiquez ? Votre mesure n'est pas raisonnable et elle est inapplicable.

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Je ne voudrais pas trop insister, mais tout de même... Je veux bien que l'on indique le montant des charges entre parenthèses à côté du prix : ce n'est pas très compliqué, cela ne prend pas trop de place et cela ne me

dérange pas. Mais j'ai du mal à imaginer que l'agent immobilier indique sur son annonce : « Copropriété dégradée ». Cette disposition, pour moi, est totalement inapplicable.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je me permettrai, pour aller dans le sens de Mme la ministre, de rappeler le contenu des alinéas 19 à 23, que vous souhaitez supprimer. L'alinéa 19 porte sur les annonces ; l'alinéa 20 rappelle que le bien est soumis au statut de la copropriété : l'acheteur potentiel doit être informé s'il achète un bien en copropriété ; l'alinéa 21 concerne le nombre de lots, donc la taille de la copropriété. Vous visez également un alinéa relatif au montant moyen annuel de la quote-part à la charge du vendeur dans le budget prévisionnel – vous conviendrez qu'il est important pour un acquéreur de savoir quelle somme il devra déboursier chaque année, en plus du prix de vente.

M. Jean-Marie Tetart. Nous ne disons pas le contraire !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Enfin, en lien direct avec ce que vient de dire Mme la ministre, il s'agit de savoir si le syndicat de copropriété a fait l'objet de procédures liées à la dégradation de la copropriété.

Un acquéreur potentiel a besoin de savoir, en toute transparence, l'état de la copropriété. Je pense même que c'est aussi dans l'intérêt des professionnels, qui auront ainsi affaire à des acquéreurs réellement engagés, dans la pleine conscience de ce qu'ils veulent acquérir. C'est donc bien à une simplification que nous procédons.

M. Jean-Marie Tetart. Si vous êtes intransigeant jusqu'au bout, je crois qu'il faudrait au moins compléter l'article par l'annonce d'un décret définissant l'annonce-type.

(L'amendement n° 65 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 66 et 67, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Frédéric Reiss, pour les soutenir.

M. Frédéric Reiss. Monsieur le rapporteur, madame la ministre, nous avons bien entendu vos arguments. L'article L. 721-1 concerne les mentions relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété. Par l'amendement n° 66, je propose de rédiger ainsi l'alinéa 19 : « Lors de la visite d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété, un document est remis à la personne qui effectue la visite. » Le document dont il est question mentionnerait ce que vous avez rappelé, c'est-à-dire le fait que le bien est soumis au statut de copropriété, le montant des lots, et ainsi de suite.

Il nous semble plus opportun de délivrer les informations au moment de la visite du bien, puisque l'acquéreur potentiel est alors intéressé par le bien et donc plus enclin à recevoir des informations précises sur ce dernier.

L'amendement n° 67 tire les conséquences de l'amendement n° 66.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons déjà eu ce débat. Vous voulez décaler de l'annonce immobilière à la visite la délivrance des informations dont j'ai rappelé la consistance à l'instant. Or, nous pensons que c'est dès l'annonce immobilière que ces informations doivent être données, quitte à les rappeler au moment de la visite.

Cela permettrait aussi aux professionnels d'éviter de voir des personnes se présenter pour une visite sans véritablement connaître la réalité du bien. Pour ces raisons, ces informations doivent figurer dès l'annonce, c'est pourquoi la commission a donné un avis défavorable à ces deux amendements.

(Les amendements n°s 66 et 67, repoussés par le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 68.

M. Jean-Marie Tetart. Cet amendement termine le cycle qui débute à l'annonce en vitrine pour s'achever à la promesse de vente ou à l'acte authentique à défaut de promesse de vente. Nous sommes totalement d'accord pour annexer ces documents à l'acte authentique. Mais s'agissant de la promesse de vente, qui conduit à des frais et qui fait l'objet d'un enregistrement, ne pourrait-on pas simplement les remettre contre un reçu afin d'éviter des frais supplémentaires ?

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous restons dans la même logique. Nous voulons aussi sécuriser l'acte important qu'est la promesse de vente. Comme vous le savez, une fois qu'un acheteur potentiel a signé une promesse de vente, il s'est engagé. Il ne peut pas s'en dédire facilement, il est lié par l'obtention du prêt. Il doit donc avoir les informations annexées à cette promesse de vente. Avis défavorable.

(L'amendement n° 68, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 506.

M. Michel Piron. Je ne me fais guère d'illusions, compte tenu des propos que vient de tenir le rapporteur. Je voudrais quand même lui dire que s'il lui arrivait de changer d'opinion entre la réunion de la commission et la séance publique, je ne considérerais pas qu'il se déjuge,...

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Peut-être pas vous, mais mes collègues de la majorité, eux, le verraient ainsi !

M. Michel Piron. ...mais j'y verrais au contraire le témoignage d'une réflexion plus intense sur les textes que nous examinons. Ce n'est donc pas interdit, et je lui rendrais hommage le cas échéant.

Ici, comme pour les mentions qu'il faut écrire à la main en matière de caution, on en rajoute en permanence des couches que les gens ne lisent plus, sauf à avoir des compétences tout à fait particulières et être notaire à la place du notaire, avocat à la place de l'avocat ou expert à la place de l'expert – et encore !

De ce fait, la lisibilité de la totalité des documents demandés me paraît extraordinairement douteuse, en tout cas leur accessibilité ou la possibilité d'en avoir une compréhension réelle.

C'est la raison pour laquelle, par souci de simplification, je propose par cet amendement de remplacer par une fiche récapitulative les documents prévus. Le contenu de cette fiche ne serait pas le fait du prince : il serait précisé par décret en Conseil d'État. Cela garantirait un socle minimum d'informations auxquelles ensuite, si l'on a affaire à des spécialistes tels que je les définissais hier comme le faisait Bernard Shaw, on pourrait ajouter des informations à la demande pour aller plus loin.

Mais continuer à s'abriter derrière l'idée que plus il y a d'informations mieux les gens sont informés revient à croire que plus on met de signes, plus ils sont lisibles.

M. Jean-Marie Tetart. Très bonne synthèse de cette série d'amendements !

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Dans la même logique, j'aurais la même réponse. Cet amendement a pour objet de réduire très fortement les informations qui devront être annexées à la promesse de vente. Les dispositions actuelles prévoient notamment que soient annexés la fiche synthétique de la copropriété, le règlement de copropriété, le procès-verbal des assemblées générales des trois dernières années et le document relatif à la situation financière de la copropriété. Remplacer l'ensemble de ces documents par une simple fiche générale regroupant des données financières ferait que l'acquéreur potentiel aurait beaucoup moins facilement accès à un certain nombre d'informations essentielles qui lui permettraient de confirmer son achat définitif. La commission a donc rendu un avis défavorable.

(L'amendement n° 506, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 660 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 777.

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

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous discutons ici du fonds de travaux. L'article 25 prévoyait que l'acheteur potentiel ait connaissance du montant cumulé des cotisations apportées par le copropriétaire vendeur au fonds de travaux que nous avons institué. Il me semble plus utile que ce soit la part de ce fonds de travaux qui reste attachée au lot, c'est-à-dire la différence entre les cotisations et ce qui a été utilisé par la copropriété, qui figure dans les informations transmises. C'est l'objet de cet amendement n° 660.

M. le président. La parole est à M. Christophe Borgel, pour soutenir le sous-amendement n° 777.

M. Christophe Borgel. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Je suis favorable à l'amendement du rapporteur tel que sous-amendé par M. Borgel.

(Le sous-amendement n° 777 est adopté.)

(L'amendement n° 660, sous-amendé, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 140.

M. Lionel Tardy. J'ai entendu les arguments qui m'ont été opposés en commission sur l'annexion de documents supplémentaires lors de la vente. Si je peux comprendre le cas de l'attestation de superficie, je maintiens qu'il est excessif de prévoir l'annexion systématique du carnet d'entretien car l'acquéreur peut déjà en prendre connaissance sur simple demande.

Cela illustre les propos que j'ai tenus hier soir sur le choc de simplification : l'ajout de toute nouvelle feuille de papier devrait être étudié. Est-ce vraiment nécessaire, cela doit-il être obligatoire ? Cette mise en balance n'a visiblement pas été effectuée ici, comme sur beaucoup d'éléments de ce texte.

(L'amendement n° 140, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 662.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination qui concerne les cas d'adjudication.

(L'amendement n° 662, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 25, amendé, est adopté.)

Article 26

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 7.

M. Jean-Marie Tetart. Il s'agit de la question de l'archivage, qui soulève deux problèmes. Tout d'abord, elle crée une incohérence contractuelle. Imaginons le cas d'un syndic qui a deux syndicats de copropriétaires ; dans un cas il aurait été décidé de ne pas sous-traiter l'archivage, et donc des frais de gestion seraient inclus dans la rémunération du syndic ; et dans le second cas, un coût supplémentaire serait intégré. Il y aurait donc un coût supplémentaire dans l'un des deux cas pour la même prestation.

En second lieu, la disposition crée une insécurité juridique, car l'archivage n'est pas totalement responsable du devenir des archives, alors que le syndic l'est. Je ne sais donc pas comment les choses pourraient se passer en cas de destruction des archives.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons déjà bien échangé sur cette question de l'archivage. S'agissant de l'incohérence contractuelle que pointe M. Tetart, le raisonnement ne tient pas. Si la nature du contrat change, on peut penser que le montant des honoraires sera adapté. Sur le fond, la sous-traitance participe à l'indépendance de la personne traitant les archives par rapport au syndic. C'est donc un accroissement des droits pour le syndic. Pour ces raisons, la commission a émis un avis défavorable.

(L'amendement n° 7, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 184.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. M. Tetart a bien raison de défendre cet amendement, puisque suite aux débats que nous avons eus en commission, la commission a émis un avis favorable.

M. Jean-Marie Tetart. C'est pour cela que je vous laisse le présenter !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis que le rapporteur : favorable à l'amendement de M. Tetart.

(L'amendement n° 184 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 69.

M. Gilles Lurton. Il s'agit de l'obligation d'instaurer des comptes bancaires séparés. Cet amendement propose de supprimer les alinéas 21 et 22 de l'article 26.

En effet, les alinéas 21 et 22 imposent l'instauration d'un compte séparé, alors que le droit actuel prévoit que l'assemblée générale peut en décider autrement. Il est également prévu que l'assemblée générale puisse choisir l'établissement bancaire de son choix. Le syndic risque donc d'avoir à faire face à de multiples interlocuteurs bancaires, ce qui augmentera ses charges administratives et rendra difficile la mutualisation des frais bancaires.

L'augmentation de ces coûts se répercutera inévitablement sur les copropriétaires, c'est pourquoi je vous propose de supprimer ces deux alinéas.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Cet amendement porte effectivement sur la généralisation du compte séparé. C'est l'une des grandes avancées que nous proposons dans le cadre du titre II de ce projet de loi ALUR. Il sera obligatoire pour toutes les copropriétés, sauf pour les plus petites qui pourront s'en exonérer à condition de le décider de manière unanime. Supprimer ce compte séparé serait en contradiction avec l'objectif affiché par ce projet de loi ; la commission a donc émis un avis défavorable.

(L'amendement n° 69, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 210.

M. Michel Piron. Il s'agit par cet amendement de remonter le seuil prévu de quinze à vingt lots, de manière à ne pas alourdir excessivement les charges de celles qui compteraient moins de vingt lots.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Le seuil de quinze lots qui a été proposé pour permettre de déroger à l'obligation d'établir un compte séparé semble nettement suffisant aujourd'hui. Pour ce qui concerne les copropriétés les plus petites qui voudront s'exonérer de la mise en place du compte séparé, je proposerai un amendement qui permettra, à mon avis, de répondre à un certain nombre de préoccupations.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. En un mot, je souhaite dire pourquoi le seuil de quinze lots a été introduit en commission. Comme je l'avais indiqué alors, la vérification par les copropriétaires est évidente dans les petites copropriétés. Il est aisé de savoir si des travaux de peinture y ont été effectués ou pas. Mais dans une copropriété de trois cent quatre-vingts lots, savoir si les travaux de peinture au quatrième étage de l'escalier X ont été réalisés est très compliqué.

Nous avons retenu le seuil de quinze lots principaux qui nous semble judicieux. Vous proposez de porter le seuil à vingt lots, pourquoi pas. Mais vous avez ajouté que cela permettrait d'éviter les frais supplémentaires, or je tiens à préciser que la possibilité d'ouvrir un compte séparé ou un compte unique est ouverte sans frais supplémentaires.

Je tenais à le préciser car on aurait pu croire, en lisant l'exposé sommaire de votre amendement, que le recours au compte séparé dans les petites copropriétés donnait lieu à des frais complémentaires.

(L'amendement n° 210 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 664.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il s'agit de l'amendement dont je parlais à l'instant.

Pour les copropriétés de quinze lots au plus qui ont opté pour le compte unique et ont donc dérogé, par choix, au principe du compte séparé, cet amendement prévoit, dans un souci d'amélioration de l'information et de la transparence pour les copropriétaires, d'obliger les établissements bancaires à individualiser au sein du compte unique les comptes où sont effectuées les opérations concernant le syndicat. Autrement dit, il prévoit de procéder par ce que l'on appelle communément un sous-compte.

En outre, cet amendement permet au syndic de mettre à la disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires afin que, même dans les petites copropriétés – qui sont très importantes et même, vous le savez, majoritaires dans le pays –,...

M. Michel Piron. Eh oui !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ...la transparence soit accrue par rapport à la situation actuelle.

Je résume : cet amendement prévoit l'obligation d'utiliser un sous-compte et permet un accès plus important du président du conseil syndical aux relevés périodiques bancaires de ce sous-compte, dès réception de ceux-ci.

(L'amendement n° 664, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 8.

M. Jean-Marie Tetart. Je dirai simplement « défendu », dans l'espoir d'obtenir un avis favorable automatique. *(Sourires.)*

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Bien essayé !

M. Lionel Tardy. Nous ne ferons qu'un seul essai ! *(Sourires.)*

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Bien tenté, monsieur Tetart, mais votre intervention était un peu trop longue. (*Sourires.*) Vous avez vous-même déjà présenté un amendement n° 184, qui reprenait l'esprit de l'amendement CE54 que vous aviez défendu en commission, et auquel nous avons donné un avis favorable. Je vous propose donc de retirer votre amendement n° 8, dans la mesure où l'amendement n° 184 a déjà été adopté.

M. Michel Piron. *Bis repetita placent, voyons !*

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. L'amendement n° 8 est satisfait par l'amendement n° 184 : je souhaite donc que M. Tetart le retire.

M. Jean-Marie Tetart. Je le retire avec beaucoup de plaisir ! (*Sourires.*)

(L'amendement n° 8 est retiré.)

(L'article 26, amendé, est adopté.)

Article 26 bis A

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 9 tendant à supprimer l'article 26 bis A.

M. Jean-Marie Tetart. Il est défendu.

(L'amendement n° 9, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 447.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement vise à indiquer que l'assouplissement du régime du syndicat coopératif s'applique aux toutes petites copropriétés.

L'article 26 bis A a pour but de faciliter le passage des petits syndicats à un syndicalisme coopératif sans avoir besoin de créer un conseil syndical, qui n'a pas de sens dans un syndicat de deux ou trois personnes. Cette évolution est notamment recommandée par les notaires pour lutter contre la désorganisation des très petites copropriétés, souvent dépourvues de syndic professionnel et où il est préférable de gérer de façon coopérative le syndicat plutôt que de laisser toute la responsabilité entre les mains d'un syndic bénévole.

Cependant, la rédaction de l'article devait être améliorée, car elle laissait visiblement penser que les dispositions particulières des 2° et 3° s'appliquaient de façon générale, alors que ce n'est pas du tout le cas : elles ont vocation à s'appliquer uniquement lorsque la copropriété est de petite taille et a opté pour la forme coopérative. Tel est le sens de cet amendement du Gouvernement.

(L'amendement n° 447, accepté par la commission, est adopté et l'article 26 bis A est ainsi rédigé.)

Article 26 bis B

(L'article 26 bis B est adopté.)

Article 26 bis

M. le président. La commission a maintenu la suppression par le Sénat de l'article 26 bis.

Article 27

M. le président. Nous en venons à l'article 27.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 733.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Il s'agit d'un amendement important, puisqu'il concerne la création du fonds de travaux et la date à partir de laquelle ce dernier encaisse les cotisations des copropriétaires – ou, pour être plus précis, la date à partir de laquelle il est constitué.

Dans le texte qui nous est soumis aujourd'hui, le fonds de travaux est constitué au bout d'un délai de dix ans après la construction de l'immeuble, en référence à la garantie décennale. Or cette disposition pose plusieurs problèmes. Outre le fait qu'un immeuble se dégrade en dix ans – on peut penser à l'ascenseur, par exemple –, elle crée une inégalité forte entre le copropriétaire vendeur au bout de neuf années et demie, par exemple, et l'acquéreur : le vendeur, qui aura habité l'immeuble pendant neuf années et demie, n'aura pas cotisé au fonds de travaux, tandis que la personne qui entrera dans l'immeuble au bout de neuf années et demie cotisera à partir de la dixième année, alors même que l'immeuble aura subi une dégradation normale pendant ses dix premières années d'existence.

Aussi, pour réduire ces inégalités, le présent amendement propose de constituer le fonds de travaux à partir de cinq ans, sachant qu'un plafond a été prévu aux alinéas 20 et 22 de l'article 27 : si le fonds atteint un certain niveau fixé par la copropriété, il ne sera plus abondé, afin d'éviter de constituer un bas-de-laine prédominant. Il s'agit donc d'un garde-fou important.

M. Michel Piron. En effet !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Je résume : si vous me suivez en adoptant cet amendement n° 733, le fonds de travaux sera constitué au bout de cinq ans, avec le garde-fou du plafond décidé par la copropriété.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement très important correspond aux conclusions d'un rapport rédigé lors de la législature précédente...

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Tout à fait !

M. Michel Piron. ..., sauf erreur de ma part, par le sénateur Dominique Braye, aujourd'hui président de l'Agence nationale de l'habitat, qui avait effectué un très bon travail. Je suis gré au Gouvernement de s'inscrire dans une continuité qui dépasse les clivages partisans.

Cette provision est essentielle pour les propriétés dégradées. Cela dit, je souhaite poser une question purement technique. Lorsque le plafond sera atteint, il n'y aura, par définition, plus de cotisations : vous ne répondrez donc pas complète-

ment à la question que vous souleviez tout à l'heure, monsieur le rapporteur. Il ne peut en être autrement : à un moment donné arriveront forcément dans l'immeuble des personnes qui n'auront pas cotisé et qui ne cotiseront pas car le plafond sera atteint.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Michel Piron a raison de préciser que les travaux de ce chapitre II se sont largement inspirés – mais je l'avais dit en première lecture –...

M. Michel Piron. Je le rappelle simplement !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. ...du travail mené par Dominique Braye, mais aussi par Claude Dilain dans un récent rapport portant sur la nécessité d'éviter que les copropriétés ne se dégradent.

M. Michel Piron. Nous sommes d'accord !

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Le fonds de travaux est un dispositif important, puisqu'il joue un rôle préventif en la matière.

J'en viens à la question que vous avez posée, monsieur Piron. Évidemment, si le fonds de travaux est constitué et qu'il n'est pas utilisé, les copropriétaires arrêteront de cotiser. Néanmoins, cet arrêt des cotisations constituera une décision de la copropriété, puisque le plafond sera atteint sans qu'il y ait de travaux à engager. Nous ne connaissons donc pas la même forme d'inégalité que celle qui serait induite par le fait d'engager la constitution du fonds de travaux seulement à partir de dix ans.

(L'amendement n° 733 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. François de Rugy, pour soutenir l'amendement n° 529.

M. François de Rugy. Cet amendement vise à mentionner plus explicitement la possibilité d'utiliser le fonds de travaux pour des travaux de rénovation énergétique.

Je veux dire à cette occasion que la question des travaux de performance énergétique dans les habitations est souvent envisagée à l'échelle des logements individuels. Dans un tel cas, ces travaux, qui n'en restent pas moins coûteux, sont souvent relativement simples à réaliser. Nous pourrions penser que les logements en immeuble, et donc les copropriétés, posent moins de problèmes d'isolation. Paradoxalement, ce n'est pas le cas : de nombreux immeubles construits ces dernières décennies sont de véritables passoires énergétiques, pour lesquelles il n'est pas évident de trouver un bon moyen de financement ni de mettre d'accord les copropriétaires sur la réalisation de travaux de performance énergétique. C'est la raison pour laquelle nous avons déposé cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons déjà eu ce débat avec François de Rugy. Son amendement est satisfait par la constitution du fonds de travaux, qui pourra servir notamment aux dépenses qu'il souhaite voir engagées et effectuées par les copropriétés. Cependant, si nous citons l'un des objets devant nécessiter l'utilisation du fonds de travaux, nous serions de fait obligés de citer les autres, sauf à dire que ce fonds ne serait utile que pour les économies

d'énergie, ce qui n'est, je pense, la volonté de personne. Pour cette seule raison, la commission a donné un avis défavorable à cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Sur cette question, je suis assez constante. En fait, monsieur de Rugy, votre amendement est satisfait, car les travaux d'économie d'énergie font partie des travaux permettant l'utilisation du fonds. Si nous commençons à préciser la nature des travaux éligibles, nous pourrions aussi mentionner les travaux d'ascenseur, par exemple.

Je comprends le sens et l'esprit de votre amendement ; nous avons déjà eu ces débats et évoqué, notamment avec votre collègue Denis Baupin, la volonté de mettre en avant ces questions. Vous connaissez mon attachement à ces sujets : honnêtement, je pense qu'il est plus intéressant de se mobiliser en faveur, notamment, du plan de rénovation énergétique. En outre, les dispositions que nous avons adoptées sur les règles de vote sont décisives pour permettre aux copropriétés d'approuver la réalisation de travaux d'économie d'énergie : ces mesures sont préférables à l'inscription dans la loi de ce qui est finalement une évidence. Je pense que c'est ainsi qu'il faut concevoir une loi écrite pour durer. Sans doute ces travaux seront-ils une évidence dans quelques années : je souhaite donc toujours le retrait de cet amendement, monsieur le président de Rugy.

M. le président. La parole est à M. François de Rugy.

M. François de Rugy. Compte tenu des explications fournies par le rapporteur et la ministre, je vais retirer mon amendement. Cependant, je note que la ministre, après avoir affirmé que ces travaux étaient une évidence, a dit qu'ils le seraient dans les années à venir. Je pense en effet que l'optimisme doit être tempéré ! J'entends bien l'argument : nous y reviendrons naturellement dans le cadre de la loi sur la transition énergétique.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Voilà ! Très bien !

(L'amendement n° 529 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Brottes, pour soutenir l'amendement n° 634.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Cet amendement est principalement porté par ma collègue Sophie Dessus. Il concerne les résidences de tourisme caractérisées par une forme d'accaparement du pouvoir...

Mme Cécile Duflot, ministre., M. Daniel Goldberg, rapporteur. D'accaparement ?

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. « Accaparement » est un nouveau mot, que je viens d'inventer. Je pense qu'en créant des néologismes, on peut entrer dans l'histoire ! *(Sourires.)*

M. Daniel Goldberg, rapporteur. D'autres s'y sont essayés, cher collègue !

M. Michel Piron. « Accaparement » ?

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. « Accaparement » n'est pas mal non plus ! J'ai eu un doute, mais vous avez raison, monsieur Piron – généralement, vous êtes assez fiable en la matière.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. C'est son esprit chinois! (Sourires.)

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. J'en reviens au problème de la mainmise sur la gestion des parties collectives dans une résidence collective, pour décrire autrement l'accaparement. Aujourd'hui, le propriétaire des parties collectives – un gymnase, une laverie ou un hall, par exemple – a la main pour décider du gestionnaire et pour imposer ce dernier à l'ensemble des copropriétaires de la résidence de tourisme.

Cet amendement vise simplement à redistribuer les cartes et à permettre que ce monopole de fait, cet accaparement de la gestion des parties collectives des résidences de tourisme, puisse être remis en cause par l'ensemble des copropriétaires réunis en assemblée générale, qui décideront de l'identité du gestionnaire.

Avec Mme Dessus, j'évoque dans cet amendement les parties communes. Je le concède, car j'imagine que cette critique me sera adressée par l'excellent rapporteur et l'excellente ministre : il peut y avoir une ambiguïté entre les parties communes – le couloir et le hall d'entrée, par exemple – et les parties privatives à usage collectif. Bien que je souhaite, à ce stade, maintenir cet amendement, je pense qu'il faudra le faire évoluer pour lui ôter cette ambiguïté. Cela étant, je pense avoir levé l'ambiguïté entre le mot « accaparement » et le nouveau mot « accapuration ». (Sourires.)

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. « Accaparitude » ?

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'ai la certitude, cher collègue, que vous avez marqué la différence entre ce néologisme et le mot que vous vouliez employer! (Sourires.)

S'agissant de votre volonté d'avancer sur le sujet de votre amendement, vous avez déjà répondu aux objections que j'allais vous faire en vous proposant de vous référer plutôt aux parties collectives. Je donne un avis favorable à cet amendement, même si la commission a émis un avis défavorable.

Bien qu'imparfaite, j'espère que cette disposition figurera dans le texte afin d'être améliorée et que nous ne serons pas obligés de reprendre intégralement le sujet plus tard.

Avis défavorable de la commission. À titre personnel, avis favorable.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Merci, monsieur le rapporteur.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. J'en profite pour saluer, à cette heure tardive, l'ensemble des équipes du cabinet, de l'administration qui ont travaillé sur ce projet et qui me permettent de vous rassurer, monsieur le président Brottes : le mot « accapuration » existe dans la langue française. Vous n'avez donc commis aucune erreur. Je tiens à reprendre ceux qui ont tenté de vous reprendre, le rapporteur et moi! (Sourires.)

Vous-même avez anticipé la demande qui pouvait vous être adressée à savoir que l'idée de votre amendement était juste, mais que la lettre n'est pas encore parfaite. Comme vous êtes ouvert à sa perfectibilité d'ici à la lecture au Sénat, le Gouvernement émet un avis favorable.

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

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Je vous sais gré, madame la ministre, d'avoir sauvé mon honneur à cette heure avancée de la nuit! (Sourires.)

(L'amendement n° 634 est adopté.)

(L'article 27, amendé, est adopté.)

Article 28

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 641.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Précision rédactionnelle qui vise, dans le cadre des restaurations immobilières à préciser les modalités de maîtrise d'œuvre par le syndicat.

(L'amendement n° 641, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 752.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 752, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 13.

M. Jean-Marie Tetart. Le présent amendement vise à ajouter le cas des travaux de rénovation énergétique, et donc d'économies d'énergie, pour les parties communes et de les favoriser en prévoyant un vote à la majorité simple.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Comme nous sommes parvenus à un équilibre dans l'évolution des règles de majorité aux articles 24, 25 et 26, et pour tenir compte des évolutions intervenues au Sénat, la commission a émis un avis défavorable afin de ne pas modifier les règles de majorité à ce stade de la discussion. Cela vaudra pour votre proposition, cher collègue, comme pour celles qui suivront.

(L'amendement n° 13, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 42.

M. Jean-Marie Tetart. Compte tenu des explications du rapporteur, je me dispenserai de défendre cet amendement.

(L'amendement n° 42, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 6 rectifié, 587 rectifié et 781, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 6 rectifié et 587 rectifié sont identiques.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 6 rectifié.

M. Jean-Marie Tetart. Il est proposé que, lorsque l'on délègue aux membres du conseil syndical certaines fonctions dans le cadre d'une cogestion, ceux-ci soient couverts par une assurance de responsabilité.

M. le président. La parole est à M. Christophe Borgel, pour soutenir l'amendement n° 587 rectifié.

M. Christophe Borgel. L'amendement est défendu.

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 781.

Mme Cécile Duflot, ministre. Les amendements identiques de M. Tetart et de M. Borgel ont le même objet. Le Gouvernement partage leur finalité qui est de permettre au conseil syndical de s'investir de manière approfondie dans la vie de la copropriété. Il lui semble que la possibilité offerte à la majorité de l'ensemble des copropriétaires de déléguer au conseil syndical l'application et le suivi des travaux et des contrats financiers dans le cadre du budget prévisionnel de charges doit être assortie de certaines limites.

En effet, à partir d'une certaine taille, les risques encourus par les conseillers syndicaux liés à un budget et à une complexité de gestion plus importants de la copropriété ne sont plus compatibles avec une intervention à titre strictement bénévole. Dans ce cadre, l'amendement que je vous présente vise à préciser que la cogestion ne doit s'appliquer que lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces. La rédaction proposée conserve par ailleurs la possibilité de déléguer les décisions visées à l'article 24 dans les copropriétés de plus de quinze lots. L'amendement impose aux membres du conseil syndical d'être couverts par une assurance de responsabilité civile uniquement dans le cas des délégations prévues pour les petites copropriétés. Enfin, il apporte une précision rédactionnelle en supprimant le caractère professionnel de la responsabilité civile que doivent contracter les membres du conseil syndical, ces derniers n'étant pas des professionnels.

Le présent amendement répond pleinement tant aux souhaits de M. Tetart que de M. Borgel.

M. Jean-Marie Tetart. C'est parfait.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons déjà débattu en commission des possibilités qui pourraient être données au conseil syndical de pratiquer ce que l'on appelle la cogestion avec le syndic. Notre débat a porté sur les risques d'un tel système pour le conseil syndical, le syndicat en tant que tel et les membres du conseil syndical à titre individuel. C'est pour cette raison que j'avais émis un avis défavorable.

Nos collègues Tetart et Borgel proposent d'ajouter une précision concernant la responsabilité civile du conseil syndical, qui permet de sécuriser le dispositif. Quant à l'amendement du Gouvernement, il propose de n'appliquer le système de cogestion qu'aux petites copropriétés de moins de quinze lots. Pour toutes ces raisons, je propose que M. Tetart et Borgel se rallient à la position du Gouvernement. S'ils acceptent de retirer leurs amendements, j'émettrai un avis favorable à l'amendement du Gouvernement.

M. le président. Retirez-vous votre amendement, monsieur Tetart ?

M. Jean-Marie Tetart. Bien sûr.

M. le président. Et vous, monsieur Borgel ?

M. Christophe Borgel. Moi aussi.

(Les amendements identiques n° 6 rectifié et 587 rectifié sont retirés.)

(L'amendement n° 781 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 43 rectifié.

M. Jean-Marie Tetart. L'amendement est défendu.

(L'amendement n° 43 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 44.

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

(L'amendement n° 44, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 211.

M. Michel Piron. Il s'agit de simplifier les relations entre les copropriétaires et les organismes prêteurs.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons eu cette discussion en commission et j'avais alors proposé à notre collègue Michel Piron de travailler à la rédaction d'un amendement qui pourrait recueillir l'avis favorable de la commission, ce qu'il a fait.

M. Michel Piron. Pas tout seul.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Avis tout à fait favorable, donc.

M. Michel Piron. Je suis comblé !

(L'amendement n° 211, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 28, amendé, est adopté.)

Articles 28 bis A à 29

(Les articles 28 bis A, 28 bis B et 29 sont successivement adoptés.)

Article 30

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 212.

M. Michel Piron. L'amendement est défendu.

(L'amendement n° 212, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 30, amendé, est adopté.)

Articles 31 à 33

(Les articles 31, 32 et 33 sont successivement adoptés.)

Article 34

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 509.

Mme Cécile Duflot, ministre. Le présent amendement a trait à l'usufruit locatif. Un certain nombre de dispositions ont été amendées à l'article 34 en première lecture afin de faciliter l'usufruit locatif social. À l'époque, je m'étais interrogée sur la précision et la rigueur de ces dispositions. Après une expertise approfondie menée par la Chancellerie et mes services, je souhaite que l'on puisse revenir sur certains aspects des mesures adoptées en première lecture qui posent problème au plan constitutionnel, par les amendements n° 753 et 761. L'amendement n° 509 apporte une clarification rédactionnelle par rapport à la loi de 1965 en précisant que la mesure introduite dans le bail à réhabilitation prévoit que le preneur est mandataire commun à l'assemblée générale et dérogatoire et spécifique au cas du bail à réhabilitation. Il s'agit essentiellement d'apporter une précision en vue d'assurer la solidité constitutionnelle du dispositif.

(L'amendement n° 509, accepté par la commission, est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 753.

Mme Cécile Duflot, ministre. Il est dans la continuité du précédent.

(L'amendement n° 753, accepté par la commission, est adopté et l'amendement n° 301 tombe.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 761.

Mme Cécile Duflot, ministre. L'amendement concerne également l'usufruit.

(L'amendement n° 761, accepté par la commission, est adopté.)

(L'article 34, amendé, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Monsieur le président, je devais être le cosignataire des deux amendements de mon collègue Caresche. Pour des raisons techniques, le système Éloi n'a pas fonctionné et je n'apparais pas en tant que tel sur ces amendements. Ce qui est dommage car, de ce fait, l'amendement n° 302 n'a pas pu être défendu alors que j'étais présent dans l'hémicycle. Je tenais à le faire remarquer. Le service informatique offre peu de possibilités, à moins que je ne sois un mauvais utilisateur.

M. Michel Piron. Il y aura le Sénat!

M. le président. L'amendement n'étant pas cosigné officiellement, je ne peux pas le mettre en discussion, mais nous avons entendu votre remarque, monsieur Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Je vous en remercie.

Article 35

(L'article 35 est adopté.)

Article 36 bis

(L'article 36 bis est adopté.)

Article 37

(L'article 37 est adopté.)

Article 38

(L'article 38 est adopté.)

Article 39

M. le président. La commission a maintenu la suppression par le Sénat de l'article 39.

Article 40

(L'article 40 est adopté.)

M. le président. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Prochaine séance, demain, à neuf heures trente :

Suite de la discussion en deuxième lecture du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine de la santé ;

Deuxième lecture de la proposition de loi relative aux délais de prescription des infractions de presse.

La séance est levée.

(La séance est levée jeudi 16 janvier 2014 à une heure.)

Le Directeur du service du compte rendu de la séance de l'Assemblée nationale

NICOLAS VÉRON



ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	
03	Compte rendu..... 1 an	203,70
33	Questions..... 1 an	150,80
	DÉBATS DU SÉNAT	
05	Compte rendu..... 1 an	183,10
35	Questions..... 1 an	109,40
85	Table compte rendu..... 1 an	38,70

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 17 décembre 2013 publié au *Journal officiel* du 19 décembre 2013

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15
Standard : 01-40-58-75-00 – Accueil commercial : 01-40-15-70-10 – Télécopie abonnement : 01-40-15-72-75

Prix du numéro : 3,80 €
(Fascicules compte rendu et amendements)