



N° 1670

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 décembre 2013

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LE PROJET DE LOI, modifié par le
Sénat, *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* (n° 1499)

PAR M. DANIEL GOLDBERG et MME AUDREY LINKENHELD

Députés

TOME I

TRAVAUX DE LA COMMISSION
ANNEXES

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{ère} lecture : 1179, 1329, 1286 et T.A. 207.

2^{ème} lecture : 1499.

Sénat : 1^{ère} lecture : 851 (2012-2013), 65, 66, 29, 44, 79 et T.A. 25 (2013-2014).

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	17
TRAVAUX DE LA COMMISSION	21
I. DISCUSSION GÉNÉRALE	21
II. EXAMEN DES ARTICLES	35
TITRE I^{ER} – FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE	35
Chapitre I ^{er} – Améliorer les rapports entre propriétaires et locataires	35
<i>Article 1^{er}</i> (articles 1 ^{er} , 2, 3, 3-1 à 3-3 [nouveau], 4 à 7,7-1 [nouveau], 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : Modernisation des dispositions générales applicables aux rapports entre bailleurs et locataires	35
<i>Article 1^{er} bis A (nouveau)</i> : Rapport au Parlement sur la révision du décret décence	52
<i>Article 1^{er} bis B (nouveau)</i> (article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation) : Installation des détecteurs de fumée dans les logements	53
<i>Article 1^{er} bis</i> (articles 1751 et 1751-1 [nouveau] du code civil) : Extension de la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS	53
<i>Article 1^{er} ter (supprimé)</i> : Rapport au Parlement sur la prise en compte de la qualité de l'air intérieur et de la performance acoustique dans les informations transmises aux locataires	55
<i>Article 2</i> (articles 11-1, 14, 14-1, 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : Modernisation des dispositions relatives à la durée du contrat de location	56
<i>Article 3</i> (articles 16, 17, 17-1 [nouveau], 17-2 [nouveau], 18, 19, 20, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 23, 24-1, 25, 25-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : Modernisation des dispositions relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges	59

<i>Article 3 bis (nouveau) : Rapport au Parlement sur la possibilité de déposer le dépôt de garantie sur un compte bancaire au nom du locataire</i>	67
<i>Article 4 (articles 25-2-1 à 25-2-9 [nouveaux] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : Insertion d'un titre spécifique aux rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale</i>	68
<i>Article 4 bis A (nouveau) (article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation) : Délai de préavis pour les étudiants, les personnes de moins de trente ans les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation occupant un HLM</i>	70
<i>Article 4 ter (article L. 324-2-1 [nouveau] du code du tourisme) : Information du bailleur par l'intermédiaire des obligations relatives aux régimes de déclaration préalable et d'autorisation préalable en matière de changement d'usage.....</i>	70
<i>Article 4 quater (nouveau) : Obligation d'afficher la surface Carrez dans les annonces locatives proposées sur l'Internet.....</i>	72
<i>Article 5 (article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : Adaptation des nouvelles dispositions de la loi de 1989 aux baux des habitations à loyers modérés et aux baux de la loi de 1948</i>	72
<i>Article 5 bis (nouveau) (article L. 631-12 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation, article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : Régime juridique des résidences universitaires</i>	73
<i>Article 6 : Dispositions transitoires.....</i>	74
<i>Article 6 ter (article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation) : Autorisation préalable de changement d'usage pour la location de meublés de courte durée.....</i>	75
<i>Article 6 sexies (article L. 631-7-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Accord de l'assemblée générale des copropriétaires avant la demande d'autorisation de changement d'usage pour la location de meublés pour de courtes durées</i>	77
<i>Article 7 (article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation) : Coordination</i>	79
<i>Article 7 ter (nouveau) : Rapport au Parlement sur le dispositif de défiscalisation dit « Censi-Bouvard ».....</i>	80
Chapitre II – Mettre en place une garantie universelle des loyers	80
<i>Article 8 : Instauration d'une garantie universelle des loyers</i>	80

Chapitre III – Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professionnels de l’immobilier.....	92
Article 9 (articles 1 ^{er} , 1-1, 3, 3-1 [nouveau], 4, 4-1, 5, 6, 6-1 et 6-2 [nouveaux], 7, 8-1, 8-3 [nouveau], 13-1 à 13-10 [nouveaux], 14, 17-1 [nouveau] de la loi, 18-1 [nouveau], n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d’exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ; article L. 241-3 du code de la construction et de l’habitation ; article L. 561-2 du code monétaire et financier) : Modifications apportées à la réglementation applicable aux professionnels de l’immobilier	92
Chapitre IV – Améliorer la prévention des expulsions.....	99
Section 1 : Traiter les impayés le plus en amont possible.....	99
Article 10 A (article L. 412-6 du code des procédures civiles d’exécution) : Possibilité, pour les préfets de région d’étendre la trêve hivernale sur leur territoire.....	99
Article 10 B (nouveau) (article L. 226-4-2 [nouveau] du code pénal) : Nouvelle incrimination sanctionnant les expulsions illégales	100
Article 10 (articles 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, L. 331-1, L. 332-5, L. 332-9 du code de la consommation, L. 351-2-1, L. 351-12, L. 351-14, L. 353-15-1, L. 351-15-2 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l’habitation) : L. 542-2-1 et L. 831-2-1 [nouveaux] du code de la sécurité sociale, L. 412-4 du code des procédures civiles d’exécution) : Obligation de saisine des commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) pour les bailleurs personnes morales hors SCI familiales	101
Section 2 : Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement	104
Article 11 (article L. 412-5 du code des procédures civiles d’exécution ; articles 7-1, 7-2 et 7-3 [nouveaux] de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ; article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d’orientation relative à la lutte contre les exclusions) : Renforcement de la coordination des actions de prévention des expulsions	104
Article 11 bis : Demande de rapport sur le calcul de l’aide personnalisée au logement.....	104
Chapitre V – Faciliter les parcours de l’hébergement au logement	106
Section 1 : Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement.....	106
Sous-section 1 : Consacrer juridiquement les services intégrés d’accueil et d’orientation.....	106
Article 12 (articles L. 345-2, L. 345-2-4 à L. 345-9 [nouveaux] du code de l’action sociale et des familles) : Statut législatif des services intégrés de l’accueil et de l’orientation (SIAO)	106

<i>Article 12 bis A (nouveau)</i> (article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles) : Précision juridique relative à l'autorité délivrant l'autorisation nécessaire à l'établissement de foyers de jeunes travailleurs.....	107
<i>Sous-section 2 : Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement</i>	108
<i>Article 14</i> (article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles ; articles 1-1 [nouveau], 2 à 4-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) : Institution d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)	108
<i>Article 15</i> (articles 5, 6, 6-1, 6-2, 6-3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) : Fonctionnement des fonds de solidarité pour le logement (FSL)	110
<i>Section 2 : Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable</i>	111
<i>Article 18</i> (articles L. 441-2-3, L. 442-8-2 et L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation) : Faculté de proposer des logements sociaux en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO.....	111
<i>Article 19</i> (articles L. 441-2-3, L. 442-8-2 et L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation) : Faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO)	112
<i>Article 20 ter (nouveau)</i> (article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles) : Clarification des critères d'application du principe de l'accueil inconditionnel des personnes sans abri.....	113
<i>Section 3 : Simplifier les règles de domiciliation</i>	114
<i>Article 21</i> (articles L. 252-2, L. 264-1, L. 264-10 du code de l'action sociale et des familles ; article 102 du code civil) : Simplification des règles de domiciliation.....	114
<i>Article 22</i> (articles 200-1 à 203-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Dispositions relatives à l'habitat participatif	114
<i>Article 22 bis AA</i> (article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation) : Encadrement des dispositions des contrats de bail et du règlement intérieur des logements-foyers.....	121
<i>Article 22 bis A</i> (article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation) : Mise en place d'un comité de résidents dans les logements-foyers	122
<i>Article 22 bis</i> (articles 13, 17, 18, 18-1 [nouveau], 19-1 et 33 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé) : Régime applicable aux immeubles en jouissance à temps partagé.....	123
<i>Article 22 ter</i> (article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) : Prolongation du dispositif permettant l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires.....	124

TITRE II – LUTTER CONTRE L’HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	125
Chapitre I ^{er} – Repérer et prévenir l’endettement et la dégradation des copropriétés...	125
<i>Section 1 : Créer un registre d’immatriculation des copropriétés</i>	125
Article 23 (article L. 711-1 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : Registre d’immatriculation des copropriétés	125
Article 24 [rouvert pour coordination] : Entrée en vigueur de l’obligation d’immatriculation des copropriétés.....	129
<i>Section 2 : Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété</i>	129
Article 25 (articles L. 721-1 à L. 721-3 [nouveaux] du code de la construction et de l’habitation) : Information des acquéreurs.....	129
<i>Section 3 : Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement</i>	134
Article 26 (articles 17, 18, 18-1 A, 19-1, 19-2, 20, 21, 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Amélioration de la gouvernance et de la gestion de la copropriété	134
Article 26 bis A (nouveau) (article 17-1-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Création d’un régime de gouvernance spécifique pour les petites copropriétés	143
Article 26 bis B (nouveau) (article 19 de l’ordonnance n° 2004-632 du 1 ^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ; article L. 322-9-1 du code de l’urbanisme) : Représentation des copropriétaires au sein des associations syndicales de propriétaires.....	145
Article 26 bis (supprimé) (article 7-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Interdiction pour les salariés du syndic et leurs proches de voter au nom d’autres copropriétaires lors de l’assemblée générale	146
<i>Section 4 : Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles</i>	147
Article 27 (article 8-2 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Instauration d’un fonds de prévoyance pour certaines copropriétés ; possibilité pour les copropriétés de faire réaliser un diagnostic technique global	147
Article 28 (articles 9,10, 10-1, 25, 26, 28, 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Modification des règles de majorité...	153
Article 28 bis A (nouveau) (article 24-7 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Répartition des compétences entre le syndicat des copropriétaires et l’association foncière urbaine en matière de travaux dans les parties communes	159

<i>Article 28 bis B (nouveau)</i> (article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Modification des règles de majorité pour l'exercice du droit de surélévation	159
Chapitre II – Redresser efficacement les copropriétés dégradées	160
<i>Section 1 : Améliorer la procédure du mandataire ad hoc.....</i>	<i>160</i>
<i>Article 29</i> (articles 29-1 A, 29-1 B et 29-1 C [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Amélioration de la procédure du mandataire <i>ad hoc</i>	160
<i>Section 2 : Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire.....</i>	<i>161</i>
<i>Article 30</i> (articles 29-1, 29-2 à 29-6, 27-9 à 29-14 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Modification de la procédure d'administration provisoire	161
<i>Section 3 : Permettre la requalification des copropriétés très dégradées.....</i>	<i>163</i>
<i>Article 31</i> (articles 731-1 et 731-2 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Création d'opérations de requalification des copropriétés dégradées	163
<i>Article 32</i> (articles 321-1-1 [nouveau], 321-29 et 327-1 du code de l'urbanisme) : Compétence des EPF d'État, de l'AFTRP et des SPL pour mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées	167
<i>Article 33</i> (article 1607 <i>ter</i> du code général des impôts) : Utilisation de la taxe spéciale d'équipement des établissements publics fonciers d'État pour le financement des opérations de requalification de copropriétés dégradées.....	168
<i>Article 34</i> (articles L. 252-1, L. 252-1-1 [nouveau], L. 252-3 à L. 252-6 [nouveaux], L. 253-1-1 [nouveau], L. 253-2, L. 253-5 du code de la construction et de l'habitation et article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Adaptation des dispositifs de démembrement au fonctionnement des copropriétés dégradées	168
<i>Article 35</i> (articles L. 615-1 à L. 615-3 et L. 615-4-2 [nouveau]) : Refonte de la procédure du plan de sauvegarde	169
<i>Article 36 bis</i> (articles L. 2243-2, L. 2243-3 et L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales) : Utilisation de la procédure d'abandon manifeste	170
<i>Section 4 : Réformer la procédure de carence.....</i>	<i>171</i>
<i>Article 37</i> (articles L. 615-6 à L. 615-10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Accélération de la procédure de carence, création à titre expérimental de l'expropriation des parties communes	171
<i>Article 38</i> (articles L. 23-74 du code civil) : Octroi du privilège immobilier spécial à l'opérateur de l'expropriation des parties communes	174

<i>Article 39 (supprimé)</i> : (article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Introduction dans le statut de la copropriété de l'exception pour l'expropriation des parties communes	174
<i>Section 5 : Mesures diverses</i>	175
<i>Article 40</i> (articles 45-1 et 45-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : Mesures de mise en cohérence	175
Chapitre III – Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne	176
<i>Section 1 : Permettre l'unification des polices de l'habitat</i>	176
<i>Article 41</i> (articles L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales et L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation) : Unification des polices spéciales de l'habitat indigne au profit des EPCI compétents en matière d'habitat	176
<i>Section 1 bis : Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier</i>	181
<i>Article 41 bis</i> (article L. 133-7, L. 133-8, L. 133-9 [nouveaux] et article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation) : Information sur les risques de présence de mэрule	181
<i>Section 2 : Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne</i>	182
<i>Article 42</i> (articles 225-19 et 434-41 du code pénal ; article L. 1337-4 du code de la santé publique ; articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 551-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Interdiction aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine d'acheter des locaux d'habitation	182
<i>Article 43</i> (articles L. 1331-28, L. 1331-25, L. 1331-29 du code de la santé publique ; articles L. 123-3, L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ; article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales ; articles 10-1 et 24-7 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis) : Création d'une astreinte lorsque les travaux prescrits en matière d'habitat indigne n'ont pas été exécutés.....	183
<i>Article 43 bis A (supprimé)</i> (article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation) : Application d'une astreinte en cas de non-exécution de travaux de mise en sécurité d'équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation	184
<i>Article 43 bis B</i> (article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation) : Solidarité entre propriétaires indivis	184
<i>Article 43 bis C</i> (article L. 225-19 du code pénal ; article L. 1337-4 du code de la santé publique ; articles L. 123-3 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation) : Peine complémentaire de confiscation d'usufruit.....	185
<i>Article 43 bis D (supprimé)</i> (article L. 1331-29 du code de la construction et de l'habitation) : Mise en œuvre de l'astreinte dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité s'appliquant à un immeuble en copropriété.....	186
<i>Article 43 bis E (supprimé)</i> : Solidarité des propriétaires indivis pour le paiement d'une astreinte fixée dans le cadre d'un arrêté de péril, d'insalubrité ou de mise en sécurité ...	186

<i>Article 44</i> : Application de l’astreinte aux travaux prescrits antérieurement à la publication de la loi	187
<i>Article 45</i> (articles L. 543-1 et L. 543-2 du code de la construction et de l’habitation) : Mise à la charge des propriétaires défaillants du coût de la maîtrise d’ouvrage et de l’accompagnement social des travaux et mesures prescrits.....	188
<i>Article 46</i> (articles L. 542-2, L. 542-6, L. 553-4, L. 542-7-1, L. 831-3, L. 831-7, L. 831-8 et L. 835-2 du code de la sécurité sociale ; article 10 de l’ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l’extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans la collectivité départementale de Mayotte ; article 42-1 de l’ordonnance n° 2002-411 du 27 mars 2002 relative à la protection sanitaire et sociale à Mayotte) : Modification de l’octroi et du versement de l’allocation logement en cas d’indécence	189
<i>Article 46 bis A</i> (article L. 321-4 du code de la construction et de l’habitation) : Financement des travaux d’auto-réhabilitation par l’Agence nationale de l’habitat.....	190
<i>Article 46 bis</i> (articles L. 129-3, L. 521-3-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l’habitation) : Hébergement mis à la charge du propriétaire dans le cadre des mesures relatives à la mise en sécurité des équipements communs d’un immeuble collectif à usage d’habitation	190
<i>Article 46 quater</i> (article L. 13-15 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique) : Sécurisation juridique des procédures d’évacuation	191
<i>Article 46 sexies A</i> (article L. 111-6-1 et articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 [nouveaux] du code de la construction et de l’habitation) : Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d’habitation dans un logement existant	191
<i>Article 46 sexies (supprimé)</i> : Rapport sur la création d’un fonds d’avance pour les travaux d’office.....	193
<i>Article 46 septies</i> (articles L. 634-1 à L. 634-8 [nouveaux] du code de la construction et de l’habitation) : Autorisation préalable de mise en location	194
<i>Article 46 octies</i> (articles L. 635-1 à L. 635-5 [nouveaux] du code de la construction et de l’habitation) : Déclaration de mise en location	197
<i>Article 46 nonies</i> (article L. 1515-1 du code de la santé publique) : Extension à Mayotte des dispositions du code de la santé publique relatives aux périmètres d’insalubrité et aux locaux dangereux.....	199
TITRE III – AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L’EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT	199
Chapitre I ^{er} – Réformer les procédures de demande d’un logement social pour plus de transparence, d’efficacité et d’équité	199
<i>Article 47</i> (articles L. 441-1, L. 441-2-1, L. 441-2-6, L. 441-2-7 à L. 441-2-9 [nouveaux] et L. 472-3 du code de la construction et de l’habitation) : Réforme de la procédure de demande de logement social	199

<i>Article 47 bis A (nouveau)</i> (article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation) : Réunions virtuelles des commissions d'attribution en zone détendue.....	211
<i>Article 47 ter A (nouveau)</i> (article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation) : Suppression du plafonnement par rapport à la surface du supplément de loyer de solidarité.....	212
Chapitre II – Améliorer le contrôle du secteur du logement social.....	213
<i>Article 48</i> (articles L. 342-1 à L. 342-20 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Création de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).....	213
Chapitre III – Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social.....	219
<i>Section 1 : Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social.....</i>	<i>219</i>
<i>Article 49</i> (articles L. 411-2, L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2, L. 422-3, L. 445-2, L. 442-8-1 et L. 442-8-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Extension des missions des opérateurs du logement social.....	219
<i>Article 49 bis A (nouveau)</i> (articles 207 et 1384 C du code général des impôts) : Neutralisation fiscale de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais en société anonyme d'habitations à loyer modéré.....	222
<i>Article 49 bis BA (nouveau)</i> : Coordination des conséquences de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais en société anonyme d'habitation à loyer modéré.....	223
<i>Article 49 bis B (nouveau)</i> (articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation) : Possibilité pour les bailleurs sociaux de s'associer à des opérateurs privés pour la construction et la gestion de résidences hôtelières à vocation sociale.....	224
<i>Article 49</i> quinquies (<i>nouveau</i>) (articles L. 214-34 et L. 214-114 du code monétaire et financier) : Autorisation des cessions de la nue-propriété de logements locatifs sociaux par les organismes de placement collectif immobilier et les sociétés civiles de placement immobilier.....	224
<i>Article 50</i> (articles L. 365-1, L. 411-2, L. 481-6 et article L. 481-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Agrément des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux.....	225
<i>Article 51 bis A (nouveau)</i> (article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation ; article L. 451-2 du code rural et de la pêche maritime ; article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) : Prolongation du contrat de bail d'habitation au-delà de la date d'expiration d'un bail à construction ou du bail emphytéotique.....	227
<i>Article 51 bis (supprimé)</i> : Rapport au Parlement sur l'application du supplément de loyer de solidarité.....	227

<i>Article 52</i> (articles L. 421-6, article L. 421-7-1 [nouveau], L. 443-7, L. 443-11, L. 443-12 et L. 443-15-2-2 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : Rattachement des offices publics de l’habitat (OPH) et harmonisation du droit applicable à la cession de logements locatifs sociaux.....	228
<i>Article 52 bis (nouveau)</i> (article L. 421-12-1 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : Cumul de fonction d’un directeur général d’office public de l’habitat (OPH)	241
<i>Article 54 bis</i> (article L. 31-10-3 du code de la construction et de l’habitation) : Facilitation de la mobilisation du prêt à taux zéro pour la vente de logements sociaux à leurs occupants	241
<i>Article 54 quater (nouveau)</i> (article L. 221-7 du code monétaire et financier) : Double tutelle du ministre de l’économie et du ministre du logement sur le fonds d’épargne de la Caisse des Dépôts et consignations.....	242
<i>Section 2 : Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social</i>	243
<i>Article 55</i> (articles L. 423-3, L. 452-1, L. 452-1-1, L. 452-2, L. 452-2-1, L. 452-2-2 [nouveau], L. 452-4 et L. 452-4-1 du code de la construction et de l’habitation) : Réforme des missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).....	243
<i>Article 55 bis</i> : Transmission par la Caisse de garantie du logement locatif social à l’Union sociale pour l’habitat des données relatives aux bailleurs sociaux	245
<i>Article 55 ter (nouveau)</i> (articles L. 411-8 et L. 411-8-1 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : Intégration de la mutualisation financière entre organismes d’habitations à loyer modéré au sein de la convention entre l’Union sociale pour l’habitat et l’État.....	246
Chapitre IV – Élargir les délégations de compétence en matière de politique du logement	247
<i>Article 56</i> (articles L. 301-5-1, L. 302-1, L. 302-2, L. 302-4-2 et L. 302-4-3 [nouveaux] et L. 445-1 du code de la construction et de l’habitation) : Élargissement des délégations de compétence en matière de politique du logement	247
Chapitre V – Réformer la gouvernance de la participation des employeurs à l’effort de construction	250
<i>Article 57</i> (articles L. 313-3, L. 313-8, L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15, L. 313-17 à L. 313-23, L. 313-25, L. 313-26-2, L. 313-27 à L. 313-29, L. 313-32-1, L. 313-33, L. 313-34, L. 313-35, L. 313-36 et L. 321-1 du code de la construction et de l’habitation ; article 8 de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996) : Gouvernance de la participation des employeurs à l’effort de construction.....	250
<i>Article 57 bis</i> (articles L. 381-1 et L. 381-2 [nouveaux] du code de la construction et de l’habitation) : Création d’un statut de tiers financement pour la rénovation de logements.....	252

<i>Article 57 ter (nouveau)</i> : Habilitation du Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnances, à la simplification de la rédaction du code de la construction et de l'habitation et à codifier plusieurs lois	254
TITRE IV – MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME	254
Chapitre I ^{er} – Développement de la planification stratégique	254
<i>Article 58</i> (articles L. 111-1, L. 111-6-1, L. 121-4 (nouveau) ; L. 122-1-2, L. 122-1-9, L. 122-1-12, L. 122-1-13, L. 122-1-14, L. 122-1-16, L. 122-2, L. 122-2-1 (nouveau), L. 122-3, L. 122-4, L. 122-4-1, L. 122-4-2, L. 122-4-3 (nouveau), L. 122-5, L. 122-5-1, L. 122-5-2, L. 122-8, L. 150-1 du code de l'urbanisme ; articles L. 333-1, L. 341-16, L. 350-1, L. 371-3 du code de l'environnement ; articles L. 752-1, L. 752-3, L. 752-5, L. 752-16 (nouveau) et L. 752-23 du code du commerce) : Renforcement de la planification stratégique et du rôle intégrateur du SCoT.....	254
<i>Article 58 bis A (nouveau)</i> (articles L. 123-13, L. 123-13-1 et L. 123-14-2 du code de l'urbanisme) : Association des chambres consulaires et des sections régionales de conchyliculture des communes littorales aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme	271
<i>Article 58 ter</i> : Reconnaissance juridique de la démarche de l'inter-SCoT	272
Chapitre II – Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux	273
<i>Section 1 : Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat</i>	273
<i>Article 59</i> (articles L. 444-1, L. 111-4 et L. 121-1 du code de l'urbanisme) : Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat	273
<i>Section 3 : Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme</i>	274
<i>Article 61</i> (articles L. 422-1, L. 422-8 et L. 424-5 du code de l'urbanisme) : Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.....	274
<i>Section 5 : Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme</i>	275
<i>Article 63</i> (articles L. 5214-16, L. 5214-23-1, L. 5216-5 et L. 5211-62 du code général des collectivités territoriales) : Transfert de compétences aux communautés de communes et communautés d'agglomération en matière de plan local d'urbanisme.....	275
<i>Article 64</i> (articles L. 121-4, L. 123-1, L. 123-1-1 [nouveau] ; L. 123-1-1-1, L. 123-1-4, L. 123-1-9, L. 123-1-10, L. 123-1-12, L. 123-5, L. 123-6, L. 123-8, L. 123-9, L. 123-10, L. 123-12, L. 123-12-1, L. 123-12-2, L. 123-14-1 et L. 600-7 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Modernisation du plan local d'urbanisme intercommunal	285
<i>Article 64 bis</i> (article L. 121-6 du code de l'urbanisme) : Institution d'une commission départementale en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.....	299

Chapitre III – Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	300
<i>Article 65</i> (articles L. 122-1-2, L. 123-1-2, L. 123-13, L. 123-13-1 et L. 123-18 du code de l'urbanisme) : Renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	300
<i>Article 66</i> (articles L. 111-1-2, L. 121-3, L. 145-3 et L. 145-5 du code de l'urbanisme) : Suppression de la possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme	306
<i>Article 66 bis A (nouveau)</i> (articles L. 480-7 et L. 480-8 du code de l'urbanisme) : Augmentation du montant de l'astreinte urbanistique	307
<i>Article 67 bis (nouveau)</i> (articles L. 581-7, L. 581-9 et L. 581-14 du code de l'environnement) : Dérogation aux règles d'affichage publicitaire dans les équipements sportifs d'au moins 30 000 places.....	308
Chapitre IV – Mesures favorisant le développement de l'offre de construction	310
<i>Section 1 : Établissements publics fonciers d'État</i>	310
<i>Article 68</i> (article L. 321-1 du code de l'urbanisme) : Établissements publics fonciers de l'État	310
<i>Article 68 bis (nouveau)</i> (article 1608, 1609 et 1609 F du code général des impôts) : Suppression de trois taxes spéciales d'équipement.....	312
<i>Section 2 : Établissements publics fonciers locaux</i>	313
<i>Article 69</i> (articles L. 324-1, L. 324-2, L. 324-2-2 [nouveau] et L. 324-5 du code de l'urbanisme) : Établissements publics fonciers locaux	313
<i>Article 69 bis (nouveau)</i> (article L. 230-3 du code de l'urbanisme) : Disposition relative au droit de délaissement	314
<i>Article 69 ter (nouveau)</i> (sous-section 4 [nouvelle] de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre IV de la quatrième partie du code général des collectivités territoriales) : Office foncier de la Corse.....	314
<i>Section 3 : Droit de préemption</i>	316
<i>Article 70</i> (articles L. 210-1, L. 211-2, L. 211-4, L. 211-5, L. 212-1, L. 212-3, L. 213-2, L. 213-8, L. 213-11, L. 213-11-1 [nouveau], L. 213-12 et L. 213-14 du code de l'urbanisme) : Modalités relatives à l'exercice du droit de préemption	316
<i>Article 70 bis A (nouveau)</i> (article L. 213-1-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Modalités relatives à l'exercice du droit de préemption	322
<i>Article 70 bis</i> (article L. 422-2-d du code de l'urbanisme) : Transfert de compétences au préfet en matière de permis de construire.....	323
<i>Article 70 ter</i> (article 713 du code civil ; articles L. 1123-3 et L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques du code de l'urbanisme) : Régime des biens sans maître.....	323

<i>Article 70 quater (supprimé)</i> (article 1861 du code civil) : Formalités relatives à la cession de parts sociales d'une société civile immobilière.....	324
<i>Article 71</i> (articles L. 3221-12, L. 4231-8-2 [nouveau] et L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales) : Mesures de coordination relatives au droit de préemption ...	325
Section 4 : Géomètres-experts	327
<i>Article 72</i> (articles 26 et 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 relative à l'Ordre des géomètres-experts) : Mesures relatives à l'Ordre des géomètres-experts	327
Section 5 : Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification	328
<i>Article 73</i> (article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme) : Dispositions relatives au règlement du plan local d'urbanisme	328
<i>Article 74</i> (articles L. 111-6-2, L. 123-1-11, L. 123-4, L. 127-1, L. 128-1, L. 128-2, L. 128-3, L. 331-7, L. 331-40 et L. 473-2 du code de l'urbanisme ; article L. 342-18 du code du tourisme) : Article de coordination	333
Section 6 : Mobiliser les terrains issus du lotissement	335
<i>Article 75</i> (articles L. 442-10 et L. 442-11 du code de l'urbanisme) : Mobilisation des terrains issus du lotissement	335
Section 7 : Aménagement opérationnel	339
<i>Article 76 A (nouveau)</i> (article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques) : Cession à titre onéreux de biens relevant du domaine privé de l'État	339
<i>Article 76</i> (articles L. 300-4 et L. 311-7 du code de l'urbanisme ; article L. 122-3 du code de l'environnement ; article L. 1331-7 du code de la santé publique) : Dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté.....	340
<i>Article 76 bis (nouveau)</i> (article L. 642-8 du code du patrimoine) : Disposition relative aux zones de protection du patrimoine architectural.....	341
<i>Article 78</i> (article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme) : Amélioration du dispositif du projet urbain partenarial	342
<i>Article 78 bis</i> : Faculté pour les contrats de développement territorial de prévoir de manière exceptionnelle des opérations de réhabilitation en zone C d'un plan d'exposition au bruit.....	343
Chapitre V – Participation du public	345
<i>Article 80 (supprimé)</i> : (article L. 111-1-3 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Participation du public à l'élaboration des documents d'urbanisme.....	345
<i>Article 81</i> (articles L. 111-1-6 [nouveau], L. 113-3, L. 113-5, L. 113-6, L. 145-11 et L. 146-6 du code de l'urbanisme) : Participation du public à l'élaboration des documents d'urbanisme.....	346

<i>Article 82</i> (article L. 300-2 du code de l'urbanisme) : Participation du public dans le cadre d'un projet d'aménagement foncier	347
Chapitre VI – Dispositions diverses	348
<i>Article 84</i> (ordonnances n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, et n° 2012-11 du 22 décembre 2011) : Ratification de quatre ordonnances	348
<i>Article 84 bis (nouveau)</i> (articles L. 125-6, L. 125-7, L. 512-21 [nouveau], L. 514-20, L. 515-12, L. 556-1, L. 556-2 et L. 556-3 du code de l'environnement) : Instauration par l'État de zones de vigilance et lutte contre les friches industrielles	349
<i>Article 84 ter (nouveau)</i> (article 230 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux) : Dispositions relatives au domaine de Chambord	354
<i>Article 85</i> (articles L. 111-5-2, L. 111-5-4 [nouveau] et L. 111-6-4 du code de la construction et de l'habitation) : Obligation de pré-câblage des bâtiments neufs à usage industriel	358
<i>Article 87 (nouveau)</i> (articles L. 5112-5 et L. 5112-6 du code général de la propriété des personnes publiques) : Dossiers de cession dans la zone des cinquante pas géométriques dans les outre-mer.....	359
LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES	361

La liste des amendements examinés par la commission est disponible [sur le site internet de l'Assemblée nationale](#).⁽¹⁾

(1) http://recherche2.assemblee-nationale.fr/amendements/resultats.jsp?NUM_INIT=1499&LEGISLATURE=14&ORGANE=Affaires%20économiques

INTRODUCTION

Durant la campagne électorale, le Président de la République avait fait du logement une des priorités de son quinquennat afin de lutter aussi bien contre le « mal logement » que contre la hausse des prix de l'immobilier qui pénalise nos concitoyens qui souhaitent acheter comme ceux qui souhaitent louer.

Même si notre pays est encore loin d'atteindre l'objectif de construire 500 000 logements par an (dont 150 000 logements sociaux), le nombre de mises en chantier (environ 330 000) en 2013 est bien moins faible que ce que certains prédisaient au début de l'année. Il reste malgré tout nécessaire de prendre toutes les mesures adéquates, outre celles déjà adoptées, pour inciter plus fortement à construire des logements socialement accessibles là où les besoins existent.

Force est de constater que les textes adoptés dans le secteur du logement et de l'urbanisme, qu'il s'agisse de la loi abrogeant la loi de mars 2012 relative à la majoration des droits à construire ou de celle relative à la mobilisation du foncier public qui a également fait passer de 20 à 25 % l'objectif à atteindre en matière de logements locatifs sociaux au sein de chaque commune en 2025, répondent d'ores et déjà à cette ambition. Il importe également de souligner l'importance de loi du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à légiférer par ordonnances afin d'accélérer les projets de construction. Il reviendra au parlement d'être plus qu'attentif à ce que ces nouveaux dispositifs aient, en 2014, une traduction concrète en termes d'application sur le terrain. Enfin, diverses mesures dans les lois de finances 2013 et 2014 participent à la même démarche, notamment la baisse des taux de TVA pour le logement social et la rénovation écologique des habitations ou la réforme des plus-values immobilières.

Le présent projet de loi, que l'Assemblée nationale examine aujourd'hui en deuxième lecture après le passage de celui-ci au Sénat au cours du mois d'octobre 2013, participe de cette même volonté. Comptant initialement 84 articles, ce texte a été considérablement enrichi au fil des discussions intervenues dans chacune des deux assemblées, en commission puis en séance, pour finalement atteindre aujourd'hui 178 articles, dont 46 articles nouveaux et 37 votés conformes.

Sur le volet strictement consacré au logement, ce texte a beaucoup avancé.

Outre qu'il a modifié dans le sens d'une plus grande simplification et d'une plus grande transparence deux lois emblématiques (la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et la loi Hoguet du 2 janvier 1970 sur les professions immobilières), le titre I a également introduit des dispositions fondamentales, notamment celles relatives à l'observation et l'encadrement des loyers, à une

régulation de l'exercice des professionnels de l'immobilier, ainsi qu'à la création de la garantie universelle des loyers. Sur ce dernier point comme sur d'autres, les dispositifs proposés ont été précisés à chacune des étapes du parcours législatif, en particulier lors de l'examen du texte par notre commission en seconde lecture. S'il serait hasardeux de parler de consensus, les différents points de vue ont été largement étudiés par vos rapporteurs et la rédaction actuelle traduit un nouvel équilibre profitable aux locataires comme aux propriétaires. En outre, ce texte consacre pour la première fois l'existence de l'habitat participatif, démarche tout autant philosophique que de nature à permettre d'acquérir plus facilement un logement, qui se voit désormais régi par des dispositions claires et uniformes quelle que soit la forme juridique de la société d'habitat participatif choisie par ceux qui souhaitent y recourir.

Le titre II a également agi de façon tout à fait volontariste pour améliorer les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés en particulier sur leur gestion et leur gouvernance, pour prévenir leur dégradation et engager plus efficacement leur redressement lorsqu'elles sont en grande difficulté. Il renforce également les moyens de lutte contre l'habitat indigne, avec de vraies avancées à travers la déclaration de mise en location ou la possibilité de mieux encadrer les divisions abusives de logements. Un titre spécifique au sein du titre V du code de la construction et de l'habitation est créé à cet effet.

Le projet de loi a également, en étant là aussi enrichi par les députés et les sénateurs au cours des lectures respectives, amélioré les règles relatives au logement social. Ainsi, le titre III va permettre de simplifier et de mieux encadrer les procédures de demande d'un logement social, en faisant notamment bénéficier les demandeurs d'une meilleure information à ce sujet et en organisant mieux les territoires. De même, la rénovation de la gouvernance et l'extension des missions dévolues à la CGLLS (caisse de garantie du logement locatif social) vont dans le bon sens. Un amendement gouvernemental a par ailleurs introduit la création de l'agence nationale de contrôle du logement social, qui doit résulter de la fusion de la mission interministérielle d'inspection du logement social, la MIILOS, et de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de Construction, l'ANPEEC. Il s'agit de renforcer et d'améliorer le contrôle de l'État sur les différents organismes du logement social pour que celui-ci s'exerce de façon juste, efficace et transparente sans gêner le travail quotidien des organismes.

Sur le plan de l'urbanisme, ce projet de loi pose également des jalons de la toute première importance. Le titre IV veut permettre de construire plus de logements, de façon plus durable, pour engager la transition écologique des territoires, urbains comme ruraux en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Il consacre le rôle intégrateur du schéma de cohérence territoriale (SCOT), et instaure le principe d'un transfert de la compétence urbanisme aux intercommunalités pour une meilleure rationalisation et une plus grande efficacité de nos règles d'urbanisme. Le Sénat a assorti ce transfert d'un consentement des communes que la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a à son tour validé en seconde lecture tout en relevant le

seuil du consentement pour le fixer au niveau de droit commun habituellement pratiqué par les collectivités territoriales.

L'intercommunalité est pour nous un espace de discussion, qui au-delà des rapports de force géographiques ou institutionnels, doit permettre la mise en commun et la mise en cohérence des orientations politiques, dans le respect des collectivités locales. Nous nous sommes à cet égard attachés à garantir par certains mécanismes relatifs au plan local d'urbanisme intercommunal plus qu'une simple concertation, une véritable collaboration entre communes et intercommunalité.

En outre, ce projet de loi, répondant à une demande faite depuis longtemps par les parlementaires sur tous les bancs et en parfaite cohérence avec les éléments complémentaires qui seront discutés dans le cadre du prochain projet de loi relatif au commerce, à l'artisanat et aux très petites entreprises, a également engagé une réforme de l'urbanisme commercial afin de l'ancrer définitivement dans l'urbanisme de droit commun et d'en clarifier les procédures. Sur les sujets spécifiques des drives et du stationnement, nous avons en Commission des affaires économiques en seconde lecture permis de mieux conjuguer la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols avec les réalités géographiques et locales.

En matière d'urbanisme opérationnel, le projet de loi a été enrichi sur plusieurs points tant par le Sénat que l'Assemblée nationale, en particulier pour affiner les dispositions relatives au droit de préemption, aux zones d'aménagement différé, aux établissements publics fonciers ou encore aux lotissements.

Certains nouveaux sujets ont par ailleurs été introduits dans le texte initial lors de l'examen du texte par le Sénat. On peut notamment signaler l'instauration de dispositions juridiques nouvelles relatives aux résidences universitaires à caractère social ou le lancement des débats relatifs à la rénovation et à la réhabilitation de sites industriels pollués.

Au cours de ses débats qui ont eu lieu au mois de décembre 2013, la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a modifié un certain nombre de dispositions allant, pour la plupart d'entre elles, dans le sens d'un renforcement des mesures adoptées au Sénat.

Si certains désaccords demeurent, désaccords inévitables compte tenu de la diversité des sujets et de la passion que chacun a pu mettre dans la défense de son point de vue, nul doute que la deuxième lecture qui doit avoir lieu dans chaque chambre préalablement à la réunion de la commission mixte paritaire permettra de parvenir à des accords sur la plupart des sujets qui restent en suspens.

À l'heure où les loyers, à surface et qualité constantes, ont notablement augmenté au cours de ces vingt dernières années (+ 30 %) alors que les prix d'acquisition ont, dans le même temps, plus que doublé, la dépense de logement fait aujourd'hui partie des principales dépenses contraintes des ménages. Or, comme l'ont montré certaines études réalisées notamment par le CREDOC, ce

sont d'abord les catégories modestes (+ 17 points) et les classes moyennes inférieures (+ 9 points) qui ressentent le plus fortement l'accroissement de leurs difficultés.

Nul doute, et vos rapporteurs en sont les premiers convaincus, que ce projet de loi permettra de résoudre un certain nombre de difficultés et de lever un frein au mal logement dans notre pays avec une vraie régulation pour le logement, parce que c'est un bien de première nécessité, et une vraie régulation pour l'urbanisme, parce que nos territoires sont notre bien commun. Telle est son ambition qui, nous en sommes persuadés, est partagée par le plus grand nombre.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I. DISCUSSION GÉNÉRALE

Lors de ses réunions des 17 et 18 décembre 2013, la commission a examiné en deuxième lecture, le **projet de loi, modifié par le Sénat, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1499)** sur le rapport de M. Daniel Goldberg et de Mme Audrey Linkenheld.

M. le président François Brottes. On discute en ce moment même en séance publique d'un texte qui dépend de la Commission du développement durable et occupe de façon impérative la ministre de l'égalité des territoires et du logement, Mme Duflot. En attendant que celle-ci nous rejoigne, je vous propose de commencer la discussion générale.

Auparavant, je me dois de vous préciser le sort de certains de vos amendements.

Deux amendements ont été déclarés irrecevables au titre de l'article 40 de la Constitution : d'abord, à l'article 3, l'amendement CE21 de M. Tetart relatif à la conséquence de l'encadrement des loyers sur le calcul de l'impôt de solidarité sur la fortune, qui entraînerait une perte de recette pour l'État non gagée ; ensuite, à l'article 8, l'amendement CE187 de M. Chassaigne concernant l'extension de la garantie universelle des loyers (GUL) aux charges, qui entraînerait une aggravation de la charge publique.

Plusieurs amendements posent également un problème de recevabilité au regard de l'article 40 : d'abord, à l'article 70, les amendements CE340, CE343 à CE347 de M. Pupponi sur l'extension du champ du droit de préemption urbain, qui sont susceptibles d'aggraver la charge publique ; ensuite, à l'article 71, l'amendement CE284 de M. Potier relatif à l'extension du droit de priorité, qui entraînerait une création ou une aggravation de charge publique.

Comme je m'y étais engagé, j'ai rencontré le président de la Commission des finances pour lui faire part de notre trouble concernant l'extension du droit de préemption. En effet, 57 amendements portant sur ce thème déposés sur le projet de loi d'avenir pour l'agriculture et près d'une dizaine d'amendements déposés sur ce texte ont été déclarés irrecevables. Tous ceux qui ont usé du droit de préemption savent bien que si l'on n'a pas les moyens de préempter, on ne préempte pas, ce qui n'aggrave pas la charge publique. En revanche, il pourrait être utile de pouvoir recourir plus largement à ce droit. Comme le président de la Commission des finances partage ce point de vue, nous sommes convenus que je pourrais « forcer un peu la ligne » en modifiant significativement les amendements. J'ai donc pris sur moi de réécrire les amendements en question

pour qu'ils puissent être débattus sans être rejetés au titre de l'article 40 avant la séance publique.

Nous avons deux possibilités : la première consiste à demander un rapport ; la seconde – que j'ai retenue – tend à dire que l'État, dans le cadre d'une expérimentation d'une durée maximale de trois ans, le permet. Il reviendra au Gouvernement de se prononcer.

Je précise par ailleurs que, comme nous sommes en deuxième lecture, s'impose la règle « de l'entonnoir » : tout sujet qui n'a pas été traité en première lecture ne peut être examiné en deuxième lecture. Cela exclut donc les articles additionnels. D'ailleurs, le Conseil constitutionnel considérerait probablement comme nulle et non avenue une disposition qui serait née en deuxième lecture.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. Nous avons regardé avec intérêt le travail de nos collègues du Sénat, qui ont amélioré plusieurs dispositions des deux premiers titres du projet – sur lesquels nous avons eu plusieurs échanges avec Claude Dilain, rapporteur du texte au Sénat.

Certains points ont particulièrement bougé, alors que d'autres n'ont pas modifié l'équilibre général du texte. Ainsi les sénateurs ont-ils largement revu et clarifié le régime de la colocation ou de l'habitat indigne.

Nous reviendrons sans doute sur l'article 3 relatif à l'encadrement des loyers. Nous débattons – notamment avec le Sénat, au moment de la commission mixte paritaire (CMP) – du fonctionnement des observatoires des loyers : nous souhaitons que les loyers du secteur privé non social puissent être encadrés et que des procédures permettent de prévenir le plus efficacement possible les expulsions.

S'agissant du titre II du projet de loi, nous n'avions sans doute pas suffisamment traité la question du registre que devait tenir le syndic. Le Sénat a assoupli les procédures dans un sens qui emportera, à mon avis, l'assentiment de tous.

Par ailleurs, la ministre avait voulu s'engager sur le fonds de prévoyance, avant d'y renoncer. Nous l'avions réintroduit, au moment de la discussion en commission, par le biais d'un amendement du rapporteur. Finalement, le Sénat a mis au point un dispositif très utile pour les petites copropriétés.

Sur l'article 8 relatif à la garantie universelle des loyers, le Sénat n'a pas beaucoup plus avancé que nous ne l'avions fait. Or nous avons beaucoup travaillé sur ce point, comme en témoigne le rapport que nous avons rendu avec Audrey Linkenheld – sachant que nous attendions certaines précisions du Gouvernement. Il y a eu une réelle coproduction législative en la matière. Et, entre l'examen du texte au Sénat en première lecture et aujourd'hui, nous avons fait en sorte avec les collègues des groupes de la majorité que l'amendement de réécriture de l'article proposé par le Gouvernement convienne à tous. Nous en discuterons, mais je

considère que ce nouvel article répond aux questions qui avaient été posées sur ce dispositif.

Je répète ce que j'ai pu dire au moment de la discussion en première lecture : nous discutons d'une véritable loi-cadre sur le logement, qui revisite trois pans de notre arsenal législatif sur le sujet. Premièrement, la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs. Deuxièmement, la loi Hoguet du 2 janvier 1970 sur les professions immobilières : les dispositions contenues dans ce projet de loi reprennent largement le Livre blanc présenté par la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) en 2009, qui avaient formulé un certain nombre de demandes relatives au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière et à la mise en place, par la profession elle-même, d'un certain nombre de règles de déontologie ; c'est l'objet de l'article 9. Enfin, la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, qui avait déjà été revue à de nombreuses reprises. Il s'agit d'améliorer la gestion des copropriétés, en donnant la main au conseil syndical, de stabiliser le rôle des syndic et de prévenir la dégradation de ces copropriétés. À cet égard, le titre II s'inspire largement – en allant même parfois un peu plus loin – des préconisations des rapports de notre ancien collègue Dominique Braye, président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), et de Claude Dilain, sur les copropriétés dégradées.

Ainsi, malgré le travail conséquent et de très bonne tenue que nous avons pu faire en première lecture en commission et en séance publique et celui tout aussi excellent de nos collègues du Sénat, je présenterai une soixantaine d'amendements pour améliorer encore ce texte, dont beaucoup ne sont pas seulement rédactionnels.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. De la même façon, le Sénat a modifié, et parfois amélioré, le texte des titres III et IV. Mais avant d'en parler, je dirai un mot de l'habitat participatif. En effet, l'article 22 du titre I^{er} a fait l'objet, au Sénat, d'améliorations qui semblent souvent techniques, mais dont on peut saluer la teneur. Nous aurons sans doute l'occasion de faire quelques ajouts supplémentaires, mais je pense qu'à l'issue de cette deuxième lecture, nous parviendrons à un équilibre satisfaisant.

S'agissant des modifications apportées au titre III concernant les politiques publiques du logement, je signalerai surtout la question du système national d'enregistrement. Le projet de loi initial confiait la gestion à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), ce qui n'avait pas manqué de susciter quelques réactions. Un amendement introduit par le Sénat confie cette gestion à un groupement d'intérêt public réunissant notamment l'État et les bailleurs : je crois savoir que cette proposition fait maintenant consensus. Pour ma part, je suggérerai néanmoins tout à l'heure que le suivi de ce système soit à nouveau confié au comité d'orientation, conformément à ce que nous avons adopté en première lecture. Cette solution a l'avantage d'associer les collectivités locales et les associations de locataires.

Quelques autres modifications touchent au cœur de métier des organismes HLM, à qui l'on voudrait permettre de faire notamment de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) « inversée ». On verra, dans le débat, s'il faut aller jusque-là. Certains amendements ne le proposent pas. Construire 150 000 logements est un objectif ambitieux, et on peut se poser la question de savoir s'il faut demander aux organismes HLM de se concentrer sur leur cœur de métier.

En ce qui concerne le titre IV consacré à l'urbanisme, d'une manière générale, le Sénat n'a pas modifié l'articulation entre les différents documents d'urbanisme et il a gardé au schéma de cohérence territoriale (SCOT) sa fonction intégratrice, ce qui nous tenait à cœur.

Par ailleurs, la question du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a fait débat, comme nous le pressentions. Le Sénat a conservé les avancées que nous avons introduites. Je rappelle que projet de loi initial avait prévu le transfert automatique de la compétence « urbanisme » aux intercommunalités. Nous avons alors souhaité accorder un délai de trois ans aux communautés de communes et surtout beaucoup insisté sur la collaboration entre les communes et l'intercommunalité. Le Sénat a maintenu ces deux points, en les saluant. Mais il a également introduit le principe d'un vote sur le transfert de cette compétence, posant ainsi la question de savoir s'il doit s'agir d'un vote de majorité ou de minorité. Si je peux me rallier à ce principe, il faut faire attention à ce que ce vote ne devienne pas un droit de veto. C'est le sens de certains amendements que j'ai déposés ainsi que d'autres collègues.

Enfin, le Sénat a apporté quelques ajouts supplémentaires, qui constituent des nouveautés totales : les articles consacrés aux sites et sols pollués qui, bien qu'assez techniques, m'apparaissent essentiels ; l'article consacré aux bornes et aux câblages des véhicules électriques, sujet important pour la transition écologique ; enfin, quelques modifications sur les lotissements et, plus généralement, sur l'urbanisme opérationnel, qui ne remettent pas fondamentalement en cause l'équilibre du texte que nous avons pu adopter en première lecture.

M. Jean-Marie Tetart. Je ferai, au nom du groupe UMP, une première remarque sur notre agenda. L'examen de ce texte, qui avait été prévu au mois de janvier, a été avancé, ce qui crée une difficulté pour permettre à la ministre de participer à nos débats. Cela m'empêchera d'ailleurs d'assister à l'ensemble des séances de travail, bien qu'étant orateur de mon groupe. En outre, notre commission va devoir étudier, en deuxième lecture, environ 600 amendements – dont 400 ou 500 ont été déposés par la majorité – qui, comme l'a fait remarquer le rapporteur, ne sont pas tous rédactionnels. Elle n'a eu que quelques jours pour découvrir les amendements déposés par le Gouvernement sur l'article 8. Finalement, on se demande si, en dépit de l'urgence, les textes sont bien préparés. À moins que la majorité n'ait adopté une nouvelle façon de considérer le travail parlementaire.

M. le président François Brottes. J'en profite pour signaler que la version actualisée du projet de loi d'avenir pour l'agriculture est en ligne depuis hier, alors même que nous avons terminé son examen vendredi à cinq heures du matin. Malgré des délais presque impossibles à tenir, je le reconnais, les services font donc le maximum pour vous permettre de travailler sereinement.

M. Jean-Marie Tetart. C'est vrai, et je salue l'ampleur du travail accompli.

Quoi qu'il en soit, ce texte important, porteurs d'idées fortes, s'est vu étriller au Sénat après avoir subi les attaques de la presse, des lobbies et des groupes de pression. En raison de ce chambardement, le Gouvernement a dû déposer des amendements très importants, rendant inutile une partie de la discussion que nous avons eue en première lecture, notamment sur l'article 8.

Ce projet de loi se veut une réponse à la crise du logement et à la tension que subit le secteur locatif. Mais cette crise est avant tout due à la faiblesse de la construction, qui souffre d'une crise de confiance, d'une instabilité juridique et fiscale chronique, et de la défiance manifestée à l'égard des investisseurs. Le Gouvernement peine ainsi à assumer l'engagement du Président de la République de construire 500 000 logements par an : seulement 340 000 logements ont été construits en 2012. Ce déficit pèse sur la fluidité du marché locatif dans les zones de tension. En outre, il entraîne un nombre important de faillites dans le secteur du logement.

À cette crise de la construction s'ajoute une crise du secteur locatif, que vous allez contribuer à tendre un peu plus encore : l'encadrement des loyers va entraîner le retrait du marché de certains logements, l'abaissement des prestations d'aménagement et la perte de confiance dans l'investissement locatif.

De plus, vous compliquez inutilement toutes les étapes du processus de location, depuis l'affichage d'une annonce en vitrine de l'agence immobilière jusqu'à la restitution du dépôt de garantie. Certes, vous rendez les procédures plus sécurisantes, mais ce faisant, vous aggravez le risque de recours contentieux. Je me demande si les propriétaires qui ne possèdent qu'un ou deux logements à louer pourront continuer à les gérer en bon père de famille.

Vous changez également le modèle économique des professions immobilières, prenant ainsi le parti d'accélérer le mouvement de fermetures d'agences déjà entamé du fait de la crise.

Il est vrai que les dispositions permettant de lutter contre les copropriétés dégradées et l'habitat indigne recueillent toute notre adhésion, de même que celles qui tendent à améliorer la prise de décision en copropriété ou celles qui prévoient la constitution de provisions destinées à financer d'importants travaux de rénovation ou de modernisation. Elles ne suffiront pas, cependant, à nous faire voter en faveur du projet de loi.

Des amendements très importants ont été déposés à la dernière minute, sur lesquels nous ne sommes pas encore en mesure de proposer des sous-amendements. Sur de nombreux points, le débat sera donc reporté à l'examen en séance publique.

Ce projet de loi va dans le sens de la déresponsabilisation et de la complexité. Il n'aura pas pour effet de détendre le marché locatif. En outre, il tend à contraindre, mettre au pas, sanctionner les propriétaires, les syndicats, les professionnels de l'immobilier, les communes et les intercommunalités. Nous ne pourrions donc pas le soutenir, même si nous nous attendons à ce que des modifications radicales y soient apportées.

C'est par exemple le cas à l'article 8, qui fait l'objet d'un amendement du Gouvernement dont nous connaissons désormais le contenu. La garantie universelle des loyers n'a maintenant plus rien d'universel. Et elle n'est plus obligatoire, si bien que cette proposition aura fait beaucoup de bruit pour rien.

Sur de nombreux points, d'ailleurs, le texte qui sera adopté en séance publique n'aura sans doute plus rien à voir avec le projet de loi initial. Nous nous en réjouissons, mais pas au point de voter en sa faveur.

Mme Jacqueline Maquet. Je souhaite de nouveau remercier les rapporteurs dont le travail approfondi nous permet d'examiner aujourd'hui, en seconde lecture, le projet de loi « ALUR ». C'est décidément devenu une tradition de clore l'année par l'examen d'un texte sur le logement.

Ce projet de loi-cadre s'inscrit pleinement dans l'objectif du Gouvernement de faire du logement une priorité. Il concrétise les vingt mesures du plan en faveur de l'investissement pour le logement présenté le 21 mars dernier à Alfortville par le Président de la République.

Je rappelle qu'en matière de construction, l'objectif, sur la durée du quinquennat, est fixé à 500 000 logements par an, dont 120 000 logements sociaux.

Les 87 articles de ce projet de loi sont issus d'une large concertation avec l'ensemble des acteurs du secteur et des parlementaires. On ne peut que s'en féliciter.

Déjà largement amendé en première lecture à l'Assemblée nationale, ce texte revient du Sénat modifié par l'adoption de 556 amendements. Les principaux changements concernent les rapports locatifs, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ainsi que le transfert aux intercommunalités de la compétence en matière de plan local d'urbanisme. S'agissant de la garantie universelle des loyers, l'examen en commission devrait permettre d'achever le travail entamé au Sénat.

Je ne reviendrai pas en détail sur les modifications apportées par ce dernier. Certaines, et il faut s'en réjouir, tendent à améliorer nos propres propositions, mais d'autres nous satisfont moins. Nous déposerons donc des amendements destinés à revenir sur certaines dispositions ou à préciser les avancées du Sénat.

Pour conclure, les débats sur le projet de loi montrent la réelle volonté des deux chambres de travailler ensemble pour prendre des mesures concrètes afin de répondre à la crise du logement. Même s'il ne règle pas entièrement le problème des expulsions, ce texte, grâce à des mesures telles que l'encadrement des loyers ou la GUL, va améliorer considérablement le sort des locataires. C'est pourquoi le groupe socialiste y est totalement favorable.

Mme Michèle Bonneton. Le projet de loi dont nous débattons à nouveau en commission prouve que la question du logement est bien pour le Gouvernement une priorité nationale. Un des engagements forts des élections de 2012 trouve ici sa traduction.

Je salue, au nom du groupe écologiste, la méthode adoptée. Ce texte est en effet le fruit d'une concertation avec tous les acteurs du monde du logement. Professionnels, bailleurs sociaux, représentants des associations, mais aussi élus locaux et parlementaires ont ainsi été associés aux travaux préparatoires.

Il fallait bien un projet de loi aussi dense pour traiter à la fois de la question des locataires du secteur privé, des loyers, des relations entre locataires et propriétaires, de leurs droits et devoirs, sans oublier l'urbanisme ni l'aménagement du territoire. Deux mesures phares, en particulier, auront à terme des conséquences importantes pour des millions de Français : l'encadrement des loyers et la création de la GUL.

En outre, malgré les difficultés, les objectifs de construction sont réaffirmés. Mais il reste urgent de mettre un terme à la destruction de surfaces agricoles, frappées par la spéculation foncière.

Sur plusieurs questions, cependant, le projet de loi doit apporter des réponses complémentaires.

Ainsi, un groupe de travail a été constitué pour donner une nouvelle orientation au dispositif de garantie universelle des loyers. Quelles en sont les conclusions ? Qui va bénéficier de la garantie ? Quel en sera le coût pour les propriétaires et les locataires ?

Le projet de loi réduit de cinq à trois ans le délai pendant lequel peut être effectuée la régularisation des charges locatives. Ne serait-il pas souhaitable de le fixer à deux ans ?

De nombreux ménages vivent dans des campings à l'année. Ne devraient-ils pas être, comme les autres, protégés contre les risques d'expulsion ?

Le délai de préavis pour congé est réduit à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi. Ne devrait-il pas en être de même lors de tout changement d'emploi nécessitant un déménagement ?

En matière d'habitat participatif, lorsqu'un contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, ne faudrait-il pas préciser le moment à partir duquel la redevance peut être exigée ?

Enfin, ne serait-il pas justifié de diminuer le surloyer prévu dans certains cas par la loi lorsque le logement concerné est ce que l'on appelle une « passoire thermique » ? Plus généralement, quelle contribution ce projet de loi va-t-il réellement apporter en termes de transition écologique ?

M. Christophe Borgel. Mon intervention concernera la méthode plutôt que le fond : je souhaite en effet réagir aux propos de M. Tetart.

En première lecture, le débat en commission a permis de faire évoluer le projet de loi sur de nombreux points. Il est légitime que les parlementaires, quels que soient les bancs sur lesquels ils siègent, exigent du Gouvernement de bonnes conditions de travail. Mais sur un sujet comme celui de la garantie universelle des loyers, si on prend le temps de lire le texte du dispositif proposé, on s'aperçoit que le débat en première lecture n'a pas été inutile, et que nos interventions ont été prises en compte.

Nos collègues de l'opposition avaient par exemple noté que l'objectif légitime de garantir les droits des locataires ne devait pas conduire à tout corseter par la loi au risque de bloquer les initiatives, en matière de construction comme en matière de gestion. Or sur ce point aussi, ils ont été entendus.

Je ne sais pas si nous parviendrons, à l'issue de cet examen, à faire en sorte que le projet de loi puisse être adopté par tous les groupes. Mais nous avons intérêt, en tout état de cause, à conserver le même état d'esprit qu'en première lecture et à préserver le caractère informel de nos échanges.

M. le président François Brottes. C'est de toute façon la tradition au sein de cette commission.

M. Benoist Apparü. Si nous commençons à avoir un petit aperçu de ce que pourrait donner le dispositif de garantie universelle des loyers – alors qu'en première lecture, nous n'avions aucune idée de la direction prise –, c'est, à en croire M. Borgel, grâce aux travaux parlementaires. Le raisonnement est intéressant.

La GUL a perdu son « u » : elle n'est plus obligatoire et n'a plus rien d'universel, puisqu'elle ne se substitue ni à la caution, ni à la garantie des loyers impayés. Il s'agit plutôt d'une nouvelle version de la garantie des risques locatifs – GRL –, à ceci près qu'elle serait financée par l'État et non plus par les

propriétaires. Par rapport à ce qui avait été promis lors de l'élection présidentielle, puis vaguement esquissé en première lecture, l'évolution est surprenante.

En ce qui concerne le PLU intercommunal, les conditions posées par les sénateurs sont telles que celui-ci ne restera qu'un vœu pieux. Je félicite le président de notre commission, dont la voix semble porter jusqu'au Palais du Luxembourg...

M. le président François Brottes. Mon influence, au Sénat, est au contraire assez faible : l'expérience l'a démontré.

M. Benoist Apparu. C'est le cas, en effet, si l'on en juge par le sort réservé aux dispositions relatives à l'urbanisme commercial. Vous avez gagné sur la GRL, mais largement perdu sur ce dernier sujet.

Ce qui est fascinant, c'est que pendant que nous parlons des rapports entre locataires et bailleurs, des copropriétés ou de l'habitat participatif – sujets en effet très importants –, la construction s'effondre littéralement. Alors que l'objectif du Président de la République était de passer de 435 000 logements construits chaque année à 500 000, la construction est tombée à 340 000 unités en 2012 et sera probablement du même ordre en 2013. L'enjeu essentiel, la priorité du moment, c'est donc de produire des logements. Or non seulement le projet de loi passe à côté de cet objectif, mais je crains que la complexité nouvelle dans les rapports de location et l'encadrement des loyers ne conduisent à aggraver la situation.

M. François Pupponi. Je vous remercie, monsieur le président, pour votre intervention au sujet de l'article 40, dont l'application est pour nous une véritable source de préoccupation. De nombreux amendements étaient destinés à clarifier les conditions d'usage du droit de préemption ou à en étendre le champ d'application. Ils n'entraînaient donc aucune charge nouvelle pour des communes qui, dans la plupart des cas, ont déjà recours à ce droit.

L'idée de soumettre ces propositions à une expérimentation va dans le bon sens : cela permettra de débattre de ce droit, qui pose un vrai problème.

M. Dino Cinieri. Ce projet de loi est le cinquième texte relatif au logement qui nous est présenté. Après avoir détricoté ce qui avait été voté par la précédente majorité – notamment la majoration du coefficient d'occupation des sols –, et augmenté les impôts pesant sur le secteur du logement et sur les propriétaires, le Gouvernement nous propose un projet de loi censé œuvrer contre la fracture résidentielle et rétablir une égalité d'accès au logement.

Plutôt que d'augmenter la production de logements et le nombre de logements disponibles dans les zones tendues, vous vous attaquez à l'une des conséquences de cette situation de tension – la hausse des prix des loyers – tout en ignorant délibérément ses causes.

L'encadrement des loyers va entraîner la dégradation du parc existant et une diminution de l'offre, porter un nouveau coup d'arrêt à la construction et pousser définitivement les investisseurs institutionnels, qui ont déjà largement déserté les métropoles, à sortir de ce marché.

Pour les professionnels du bâtiment et du logement de la Loire, le constat est sans appel : vous n'envisagez le problème du logement qu'à travers le prisme francilien. Or la situation des zones tendues n'a rien à voir avec celle de l'immense majorité du territoire français. Ainsi, dans mon département, nous sommes confrontés non pas au problème du montant des loyers ou de l'offre locative mais à celui du manque d'acquéreurs solvables. Cette situation a engendré un effondrement des transactions : pour le prix d'un studio parisien vous pouvez vous offrir une grande maison avec piscine, tout en ayant l'embaras du choix.

Votre projet de loi donne un mauvais signal aux investisseurs et aux propriétaires. Ils ne comprennent pas les subtilités propres au zonage géographique, ne retenant que l'encadrement des loyers, la mise en place d'un nouvel impôt pour financer la garantie universelle des loyers et l'annonce de nouvelles charges pour les propriétaires et copropriétaires.

Votre priorité est le logement locatif social mais, malgré tous vos efforts, celui-ci ne pourra se substituer au parc locatif privé. En outre, je rappelle que la loi SRU impose de fait aux collectivités locales de ne construire que des logements sociaux pendant les prochaines années. Que va devenir la notion de mixité sociale et comment vont se loger les classes moyennes si le secteur privé ne prend pas le relais ?

La garantie universelle des loyers, autre pilier de votre dispositif de régulation du montant des loyers, est à juste titre perçue comme un nouvel impôt payé par le locataire et le bailleur, selon des modalités restant d'ailleurs à définir. Elle sera gérée par un nouvel établissement public administratif employant 20 à 40 personnes. Encore votre fameux choc de simplification ! L'immense majorité des locataires qui paient leur loyer sont mécontents de devoir s'acquitter d'une taxe supplémentaire, et ils ont raison.

Ce texte sème la défiance chez les investisseurs et l'incertitude chez les professionnels du secteur, pour lesquels l'instabilité juridique et fiscale étouffe l'initiative et la prise de risque.

Mme Frédérique Massat. Je remercie également les services d'avoir mis très rapidement en ligne le texte du projet de loi d'avenir pour l'agriculture, alors qu'il a fait l'objet de centaines d'amendements.

S'agissant du texte que nous examinons aujourd'hui, j'avais défendu en vain en première lecture un certain nombre d'amendements destinés à modifier les articles 66, 73 et 74 de façon à mieux prendre en compte des problématiques propres à la montagne et aux zones rurales. Le Sénat s'est montré plus sensible à

ces préoccupations et a accepté de desserrer certaines contraintes. J'espère que ces avancées seront conservées par l'Assemblée.

Mme la rapporteure. Je vous rassure, madame Massat : je n'ai vu aucun amendement proposant de supprimer les dispositions dont vous parlez, et si c'était le cas, je n'y serais pas favorable, tant je trouve satisfaisant l'équilibre qui a été trouvé en ce domaine.

Je remercie Jacqueline Maquet et Christophe Borgel pour leur soutien ; mais je regrette, monsieur Tetart, que nous ne puissions poursuivre avec vous en commission le travail constructif entamé en première lecture.

En ce qui concerne les contrats coopératifs, madame Bonneton, votre demande est satisfaite. Par ailleurs, l'objectif des dispositions contenues dans le projet de loi en matière d'urbanisme n'est pas seulement de favoriser la construction, mais aussi de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, et donc de contribuer à la transition écologique du territoire.

Au sujet de la construction de logements, monsieur Apparu, vous avez cru voir des freins dans les titres I et II, mais les titres III et IV ont au contraire pour but de débloquer la situation.

Pour autant, dans ce domaine, les chiffres ne sont pas très bons, c'est incontestable. Mais comme votre collègue l'a rappelé, ce projet de loi est le cinquième – ou plutôt le quatrième, sans compter les lois de finances – de cette législature consacré au logement. C'est l'ensemble de ces textes qui doivent contribuer à relancer la construction dans notre pays. Les résultats viendront de dispositions spécifiques propres au secteur immobilier, mais aussi du rétablissement d'un climat de confiance. Les professionnels sont certes les premiers à demander que les choses bougent, mais quand c'est le cas, ils hésitent à agir. Cependant, dans quelques mois, lorsque toutes les réformes seront adoptées et la situation stabilisée, j'espère bien voir repartir à la hausse la construction de logements.

En matière d'urbanisme commercial, il est vrai que le Sénat a adopté de nombreuses modifications. J'ai toutefois cru comprendre que le dossier n'était pas complètement refermé – d'autant que le projet de loi préparé par Mme Pinel contient des dispositions sur le sujet.

S'agissant enfin d'un sujet technique et qui touche à des principes constitutionnels, monsieur Pupponi, je ne sais pas si cette deuxième lecture sera l'occasion d'achever la réforme déjà engagée du droit de préemption, mais elle doit déjà nous permettre d'ouvrir le débat sur la simplification, attendue par les collectivités, de son exercice.

M. le président François Brottes. L'urbanisme commercial sera en effet principalement revu dans le cadre du texte préparé par Mme Pinel, mais il est important en attendant que le code de l'urbanisme, dont nous traitons pour

l'essentiel ici, puisse répondre aux démarches relatives au permis de construire et aux autorisations de commercialiser : nous maintiendrons donc les dispositions en ce sens dans le présent projet de loi.

M. le rapporteur. Je remercie plus particulièrement les collègues qui se sont investis dans l'examen d'un texte qui comptait initialement 84 articles et aujourd'hui 150. Quant à vous, chers collègues de l'opposition, sachez que j'ai particulièrement apprécié la qualité de nos échanges. Cela ne signifie pas, bien entendu, que j'approuve vos critiques de la réforme des relations entre locataires et propriétaires. Il s'agit d'un texte d'égalité et d'équilibre, et les professionnels que j'ai rencontrés reconnaissent qu'un dispositif comme le bail-type leur permettra, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs, de sortir du flou juridique qui caractérise aujourd'hui ces relations et de remettre des biens sur le marché. Une gestion locative « de bon père de famille » est celle qui doit permettre les rapports les plus sains entre propriétaires et locataires pendant toute l'exécution du bail, jusqu'à la remise du dépôt de garantie.

S'agissant du délai de préavis qui s'impose au locataire voulant résilier son bail, madame Bonneton, nous avons déjà beaucoup progressé depuis la première lecture et il me semble qu'on ne peut pas réduire encore ce délai sans introduire un déséquilibre entre locataire et propriétaire.

Il est vrai, messieurs Cinieri et Apparü, que ce texte n'aborde pas la question de la construction de logements, mais ce n'est pas non plus son objectif. En revanche, le projet de loi de finances (PLF) pour 2014 comprend des dispositifs fiscaux incitatifs à l'investissement dans le logement intermédiaire, à la libération de terrains où à la transformation de bureaux en logements.

Quant au calendrier d'examen du projet de loi, je considère que s'agissant d'un texte d'une telle dimension, il est légitime de prendre le temps de la coproduction législative. Le texte devrait cependant être définitivement adopté avant la suspension de nos travaux en raison des élections municipales. Cette deuxième lecture est nécessaire pour parfaire des dispositifs tels que l'encadrement des loyers, la création d'un observatoire des loyers, les honoraires de location ou la GUL. Cependant, tous les principes qui constituent l'architecture globale du présent projet de loi avaient été examinés par notre commission dès le mois de juillet.

Je voudrais enfin remercier les collaborateurs de Mme la ministre qui, par la qualité des échanges que nous avons eus avec eux, nous ont permis de jouer pleinement notre rôle de rapporteurs.

La séance est suspendue en attendant l'arrivée de Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.

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

En matière de logement, nous avons décidé de traiter simultanément les deux chantiers : les réformes structurelles et la régulation par la loi, et les résultats en matière de construction. En 2013, le nombre de logements mis en chantier devrait être d'environ 330 000. Si cela représente une baisse de 5 % par rapport à l'année précédente, il faut savoir que sur les vingt dernières années, la France produit en moyenne moins de 350 000 logements par an.

L'objectif affiché par le Président de la République de 500 000 logements neufs est donc très ambitieux. Nous comptons le réaliser notamment par la voie d'ordonnances, dont la plupart ont déjà été prises. Nous avons également pris des mesures contracycliques, en faveur en particulier du logement social, dont le volume de production devrait être en hausse en 2013, et à travers les investisseurs institutionnels, la création d'un nouveau cadre du logement intermédiaire devant compenser la faiblesse de l'investissement des particuliers. J'ai décidé en outre d'engager la démarche « Objectif 500 000 logements ». Présidé par Yves Lion, elle doit permettre de travailler de manière très ouverte sur tous les sujets – les coûts et les normes de construction, les innovations techniques et la maîtrise du foncier – et d'engager des réformes structurelles afin d'atteindre nos objectifs en matière de construction.

S'agissant de la GUL, je remercie l'ensemble des parlementaires, au premier rang desquels le rapporteur, dont l'implication nous a permis de remporter notre pari : celui d'une « co-construction » avec les parlementaires, aboutissant à la mise en place d'un dispositif robuste et efficace, applicable à tous les propriétaires et locataires du parc privé. Cette grande réforme permettra d'anticiper et de prévenir les expulsions et les difficultés locatives.

Oui, madame Bonneton, ce texte contribuera à la transition écologique des territoires puisqu'il permettra de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, en dotant les collectivités locales d'outils leur permettant d'assurer une densité confortable et de réinvestir dans le « déjà bâti ». Par ailleurs, en améliorant l'encadrement des conditions de recours au pastillage ou aux dérogations à la règle d'urbanisation limitée, on mettra fin à des pratiques abusives, qui ont abouti notamment à des annulations contentieuses.

S'agissant de la question du droit de préemption, monsieur Pupponi, je vous répondrai au moment de l'examen des articles.

Concernant enfin la réforme de l'urbanisme commercial, elle ne trouvera dans ce texte qu'un point d'accroche et sera développée dans le projet de loi que Mme Pinel vous soumettra.

II. EXAMEN DES ARTICLES

TITRE I^{ER} FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

CHAPITRE I^{ER} Améliorer les rapports entre propriétaires et locataires

Article 1^{er}

(articles 1^{er}, 2, 3, 3-1 à 3-3 [nouveau], 4 à 7,7-1 [nouveau], 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Modernisation des dispositions générales applicables aux rapports entre bailleurs et locataires

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 1^{er} du projet de loi procède à une modernisation d'ampleur d'une série de dispositions de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Comme votre rapporteur l'avait amplement exposé dans le rapport portant sur l'examen du texte en première lecture ⁽¹⁾, sont notamment concernés le contrat de bail, les modalités de réalisation de l'état des lieux, la fixation des honoraires de location, la détermination des obligations du locataire, la définition du logement décent, le régime juridique de la sous-location.

Votre rapporteur ne reviendra pas sur les évolutions introduites lors de l'examen du texte en Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale. De même, il ne détaillera pas les dispositions contenues dans le texte initial. Il invite toutefois le lecteur intéressé à consulter le rapport susmentionné. Le présent rapport présentera donc, pour chaque article, les évolutions introduites par l'Assemblée nationale en séance publique, les principales modifications apportées par le Sénat et la position des rapporteurs au regard des débats en Commission des affaires économiques, lors de l'examen du texte en deuxième lecture.

Ainsi, en séance, les dispositions de l'article premier ont été complétées et précisées par l'adoption de dix amendements. Outre trois amendements rédactionnels, ou de précision, introduits à l'initiative de votre rapporteur, les principaux amendements adoptés étaient les suivants :

- un amendement de votre rapporteur visant à permettre l'application de l'article 24-1 de la loi de 1989 aux logements de fonction et aux

(1) <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r1329-tf.asp>.

locations consenties aux travailleurs saisonniers, afin de permettre au locataire ayant un litige avec un bailleur de donner mandat à une association siégeant à la Commission nationale de concertation pour agir en justice ;

- un amendement de M. Denis Baupin visant à préciser que le propriétaire ou son mandataire complète l'état des lieux lors de la remise et de la restitution des clés par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le DPE qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures ;
- un amendement de votre rapporteur visant à prévoir, par exception à l'interdiction, initiée par le projet de loi, des pénalités en cas d'infraction à une clause du contrat, qu'une clause prévoyant des pénalités pour retard de paiement de loyer et des charges peut être inscrite, par accord des deux parties, au contrat de location. Le montant de ces pénalités ne peut cependant dépasser 5 % des sommes dues. Le montant peut être porté à 30 % des sommes dues au titre du loyer du dernier mois si celui-ci n'a pas été intégralement versé à compter de la fin du contrat de bail. Elle est applicable à l'échéance des paiements convenue entre les parties et après un délai d'une semaine suivant une mise en demeure du locataire non suivie d'effet. Votre rapporteur a ainsi souhaité apporter une réponse aux inquiétudes quant à un déséquilibre des relations entre les bailleurs et les locataires. En effet, à l'heure actuelle, la loi permet l'application de telles pénalités : nombre de contrats de location les prévoient et certains bailleurs en demandent et en obtiennent l'application. Par contre, aucune limite du montant de ces pénalités n'est prévue par la loi. Cet amendement est équilibré dans le sens où, s'il revient sur l'interdiction voulue initialement, mais qui comporte certains risques juridiques - il en encadre le principe. Concernant spécifiquement le cas du dernier mois de loyer impayé, le principe d'une pénalité est à mettre en regard de la mise en place d'une pénalité pour non restitution par le propriétaire du dépôt de garantie dans les temps impartis. Enfin, il convient aussi de réfléchir à cette question sensible dans le cadre de la mise en place de la Garantie universelle des loyers ;
- un amendement de votre rapporteur visant à préciser qu'en cas de manquement d'un professionnel à l'obligation de communication de données à l'observatoire local des loyers, l'observatoire peut saisir la commission de contrôle régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5 de la loi « Hoguet », créé par le II de l'article 9 du présent projet de loi ;

- un amendement de Mme Laurence Abeille, sous-amendé par votre rapporteur, précisant que le locataire est informé par le bailleur des travaux réalisés dans le logement par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En Commission des affaires économiques, les sénateurs ont adopté dix-sept amendements. Outre douze amendements rédactionnels, de précision ou de cohérence, ils ont adopté :

- un amendement du rapporteur ayant pour objet de clarifier les modalités de réalisation de l'état des lieux et d'élaboration d'un état des lieux type ;
- un amendement du rapporteur visant à préciser la disposition autorisant les pénalités en cas d'impayés de loyer. Ainsi, la possibilité d'appliquer une pénalité pouvant atteindre 30 % des sommes dues pour le dernier mois de loyer a été supprimée. De plus, le montant des pénalités est davantage encadré ;
- un amendement du rapporteur visant à réduire à vingt et un jours, contre quarante actuellement, la durée des travaux dans le logement du locataire ouvrant droit à une diminution de loyer ;
- un amendement du rapporteur visant à encadrer le mandat de recherche pouvant être confié par un locataire à un agent immobilier, en précisant que les honoraires ne sont alors dus qu'à compter de la signature du bail ;
- un amendement du rapporteur visant à supprimer des dispositions interférant avec les compétences des collectivités d'outre-mer.

En séance publique, les sénateurs ont adopté neuf amendements. Outre un amendement de coordination, ils ont adopté, pour l'essentiel :

- deux amendements identiques visant à supprimer la possibilité pour le bailleur d'appliquer des pénalités pour retard de paiement de loyer. Votre rapporteur prend acte de la volonté exprimée par les sénateurs ;
- un amendement de Mme Dallier visant à ajouter une clause au sein de la liste des clauses interdites dans un contrat de location, définies à l'article 4 de la loi de 1989. Ainsi, sera réputée non écrite toute clause qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements. Il s'agit ainsi d'éviter un contournement des

dispositions de loi de 1989, certains bailleurs facturant en effet, en plus du loyer mensuel de base, un « loyer d'équipement » pour l'utilisation des biens installés dans le logement ;

- un amendement de Mme Dallier interdisant, sauf accord express de l'occupant, que des travaux puissent être réalisés durant le week-end et les jours fériés ;
- un amendement du groupe socialiste visant à créer un régime spécifique à la colocation, par l'insertion dans la loi de 1989 d'un nouvel article 8-1 spécifique à la colocation. Aux termes du I de ce nouvel article, celle-ci est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

Le II impose le respect d'un contrat type défini en Conseil d'État, après avis de la commission nationale de concertation, reprenant ainsi les dispositions applicables pour une location simple.

Le III adapte à la colocation le dispositif de l'assurance pour compte, introduit par le présent projet de loi, en prévoyant la possibilité pour les parties d'opter dès le départ pour cette formule, indépendamment de toute carence des locataires.

Le IV a trait aux modalités de récupération des charges locatives. Il généralise ainsi le principe du forfait de charges prévu pour les locations meublées à l'ensemble des colocations.

Enfin, le V aménage les règles de cautionnement et de solidarité pour limiter l'engagement excessif des colocataires sortant et de leur caution, sans léser le bailleur. Ainsi, il est prévu que la solidarité des colocataires et celle de leur caution prennent fin à la date d'effet du congé délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, elles prennent fin au plus tard un an après la date d'effet du congé. Par ailleurs, il est précisé que l'acte de cautionnement doit mentionner le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution ;

- un amendement de Mme Lienemann insérant un nouvel article au sein de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants des locaux d'habitation afin de créer une sanction pénale pour les travaux réalisés abusivement ou au mépris des droits des occupants. Cet article renvoie à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine

d'amende ainsi définie, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé ;

- un amendement de Mme Lienemann alignant sur le régime du code de l'urbanisme exposé ci-dessus les dispositions de la loi de 1948 relatives aux travaux réalisés abusivement ou au mépris des occupants.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur estime que les évolutions apportées par les sénateurs vont dans le bon sens. Il a toutefois souhaité préciser certaines rédactions, ce qui a conduit à l'adoption de deux amendements de coordination juridique, l'un supprimant des dispositions jugées superfétatoires, l'autre portant sur la liste des clauses interdites au contrat de location.

Par ailleurs, votre rapporteur a souhaité compléter les dispositions relatives au régime juridique de la colocation. En effet, il lui semble qu'en l'état, l'ouverture de la colocation à des baux multiples, passés avec chacun des colocataires, pourrait emporter des conséquences négatives en permettant à des bailleurs peu scrupuleux d'organiser des colocations abusives en termes de caractéristiques des locaux, d'équipement, de nombre de personnes colocataires et de montant des loyers. De plus, ces nouvelles dispositions pourraient, indirectement, favoriser le développement des marchands de sommeil. Afin de prévenir ces dérives, votre rapporteur a proposé d'encadrer les colocations à baux multiples, en précisant que lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats, elle est soumise aux règles générales de division exposées au sein de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation. Ces règles interdisent notamment la division d'un logement d'une superficie de moins de 14 m² ou d'un volume habitable de moins de 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique. De plus, votre rapporteur propose que les logements offerts en colocation par le biais de plusieurs baux soient soumis au respect des normes de peuplement définies par l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale : 14 m² et 33 m³ au moins par habitant pour les quatre premiers habitants ; 10 m² et 23 m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. Enfin, votre rapporteur a souhaité préciser que l'addition des loyers perçus au titre de ces multiples baux ne devait pas dépasser le loyer de référence majoré, tel que défini à l'article 3 du projet de loi. Un décret en Conseil d'État adaptera aux logements loués en colocation les dispositions du décret d'urgence du 30 janvier 2002.

Votre rapporteur n'a en revanche pas souscrit aux modifications terminologiques proposées par le Sénat s'agissant des loyers de référence. En effet, dans le cadre de l'examen de l'article 3, les sénateurs ont souhaité remplacer l'expression « loyer médian de référence majoré » par celle de « loyer élevé ».

Cette évolution ne lui semble pas pertinente, et ce pour plusieurs raisons. Premièrement, elle n'est pas cohérente avec le maintien d'un loyer médian de référence minoré et d'un loyer médian de référence. Deuxièmement, les acteurs se sont d'ores-et-déjà appropriés l'expression initiale, et l'emploient assez naturellement lors des auditions comme dans la presse ou lors de colloques et congrès récents. Il n'y a donc pas de doute quant à une appropriation rapide de ces notions par l'ensemble de nos concitoyens. Troisièmement, se référer à un loyer élevé n'est pas neutre, et stigmatiserait des bailleurs proposant un loyer pourtant situé dans la fourchette déterminée par le dispositif d'encadrement des loyers. Quatrièmement, la notion même d'élevé est peu précise juridiquement. Votre rapporteur a donc proposé de revenir à une rédaction proche de celle adoptée à l'Assemblée nationale, tout en simplifiant la terminologie initiale afin de tenir compte des observations formulées par des acteurs comme certains parlementaires lors des débats. Ainsi, ont été retenues les expressions suivantes : loyer de référence minoré, loyer de référence, loyer de référence majoré. Si ces notions sont davantage évoquées à l'article 3 qu'à l'article premier, un amendement de cohérence adopté par les sénateurs modifie la terminologie dès l'article premier. C'est pourquoi votre rapporteur expose son raisonnement dès à présent, et ne reviendra pas en détail sur les amendements qu'il a proposé aux articles suivants afin de procéder à ces modifications dans le reste du texte.

Au-delà, votre rapporteur a souscrit à deux propositions de M. Tetart et de Mme de La Raudière visant d'une part à clarifier les informations concernant l'amiante devant être annexées au contrat de bail et d'autre part à préciser que le locataire devait permettre l'accès au logement pour la réalisation de travaux ayant pour objet d'assurer la sécurité des occupants et de respecter les obligations définies par le décret décence. Il a également émis un avis favorable à l'adoption d'un amendement présenté par le président de la commission visant à ce que le dossier de diagnostic technique comprenne également un état de sécurité des installations intérieures de gaz.

Enfin, votre rapporteur a, par ailleurs, pleinement soutenu l'amendement présenté par le Gouvernement visant à clarifier les modalités de rémunération des professionnels intervenant dans la mise en location d'un logement. La nouvelle rédaction de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit ainsi que les frais afférents à la visite du logement, la constitution du dossier, la réalisation de l'état des lieux et du bail seront partagés entre le propriétaire et le locataire, avec des montants à la charge de ce dernier ne pouvant dépasser ceux à la charge du bailleur, dans le cadre d'une limite fixée réglementairement en fonction de la surface du logement. Cette évolution importante par rapport au texte initial poursuit le sens des débats qui ont eu lieu à l'Assemblée nationale en première lecture et est conforme aux nombreux échanges menés depuis par votre rapporteur avec les professionnels de l'immobilier. Sur ce sujet, votre rapporteur a souhaité que soit trouvé là encore un nouvel équilibre dans les rapports entre les acteurs du logement, ici par une régulation des honoraires de location qui doit empêcher certains abus manifestes tout en permettant une juste rémunération des professionnels de l'immobilier correspondant à leur activité.

*

* *

La Commission examine les amendements identiques CE126 de M. Dino Cinieri et CE224 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Les dispositions de l'article 1^{er} sont disproportionnées au regard d'abus qui restent heureusement le fait d'une minorité. Une telle sévérité ne pourra qu'inquiéter les propriétaires et investisseurs et jeter le discrédit sur les professions de l'immobilier. Cet amendement propose par conséquent de supprimer cet article.

Mme Laure de La Raudière. Les dispositions de cet article sont si contraignantes qu'elles jettent le discrédit sur tous les propriétaires et tous les professionnels, alors que les abus sont effectivement le fait d'une minorité. Utiliser cet énorme marteau pour écraser une mouche ne fera que freiner les investissements immobiliers.

M. le rapporteur. Défavorable. Les dispositions de l'article 1^{er} ne visent pas à sanctionner l'ensemble des propriétaires, mais à préciser et sécuriser leurs rapports avec leurs locataires, à l'avantage des uns et des autres.

Mme la ministre. Je répète ce que j'ai expliqué en première lecture, qui nous avait permis de débattre longuement de cette question : il s'agit de clarifier, d'encadrer et de simplifier. De ce point de vue, les documents-types sont extrêmement sécurisants, d'autant qu'il reste loisible d'y introduire des précisions supplémentaires. Je suis donc également défavorable à ces deux amendements.

La Commission rejette les amendements.

Elle examine ensuite l'amendement CE531 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit de supprimer l'alinéa 7. En effet, la loi de 1989 n'est pas applicable aux logements constituant la résidence principale de l'occupant. Il n'est donc pas besoin de préciser qu'elle ne s'applique pas aux logements meublés.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine les deux amendements identiques CE127 de M. Dino Cinieri et CE225 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Cet amendement vise à favoriser la transparence des relations entre bailleurs et locataires en rendant certaines mentions obligatoires dans le bail.

Mme Laure de La Raudière. On peut proposer des documents-types sans les imposer par la loi. Vous êtes en train d'étatiser les relations entre propriétaires et locataires.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Le projet de loi précise la dizaine d'informations qui doivent figurer obligatoirement dans le bail – qu'il est bien sûr, si chacun en est d'accord, toujours possible de compléter. Je souligne que le bail type s'impose au locataire comme au propriétaire : c'est un dispositif équilibré.

Mme la ministre. Même avis. Je vois que nos arguments n'ont pas convaincu Mme de La Raudière, comme les siens ne nous ont pas convaincus...

La Commission rejette les amendements.

Puis elle se saisit de l'amendement CE226 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme Laure de La Raudière. Défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE19 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Lionel Tardy. Cet amendement propose que, dans l'hypothèse où le bail indique le nom ou la dénomination sociale du mandataire, ainsi que son adresse ou son siège social, les coordonnées du bailleur ne soient pas mentionnées, contrairement à ce qu'impose l'actuelle rédaction.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Le locataire a le droit de connaître le nom et les coordonnées du propriétaire – c'est contre ce dernier que devra avoir lieu une éventuelle action en justice. Rien n'empêche en revanche de mentionner dans le bail que tout ce qui concerne les rapports locatifs doit passer par le mandataire.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE589 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le Sénat a remplacé l'expression de « loyer médian de référence majoré » par celle de « loyer élevé ». Or, cette évolution sémantique n'est pas cohérente avec le maintien d'un « loyer de référence minoré » et d'un « loyer médian de référence ». De plus, l'expression initiale a été adoptée par les professionnels, et nos concitoyens, je n'en doute pas, se l'approprieront eux aussi rapidement. Se référer à un loyer « élevé » n'est pas neutre, et stigmatise des

bailleurs qui proposent un loyer se situant pourtant dans la fourchette autorisée par le dispositif d'encadrement des loyers. Enfin, la notion de loyer « élevé » donne l'impression d'une barre que l'on ne peut dépasser ; or le texte prévoit des compléments de loyer exceptionnels.

Il me paraît préférable de choisir une rédaction proche de celle adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale, mais simplifiée : je propose donc de retenir l'expression « loyer de référence » à la place de « loyer médian de référence » et de « loyer de référence majoré » à la place de « loyer élevé ».

Mme Laure de La Raudière. Cet alinéa renvoie à l'article 17, dont je remarque qu'il a été adopté conforme au Sénat. Nous n'y reviendrons donc pas : ne risquez-vous pas de rencontrer un problème de coordination ?

M. le rapporteur. C'est une excellente question. S'il a été adopté conforme par le Sénat, c'est que notre rédaction est demeurée. De plus, il est possible de rouvrir la discussion pour des modifications rédactionnelles de ce type.

Mme Laure de La Raudière. Est-ce bien un amendement rédactionnel ? Il me semble que l'on touche là au fond du problème – votre rédaction me paraît d'ailleurs très claire.

M. le rapporteur. C'est rédactionnel, mais les mots ont un sens...

Mme la ministre. Effectivement. Le rôle du Gouvernement est aussi de faire le lien entre les deux chambres du Parlement, et je souligne donc que l'amendement du Sénat avait un sens politique : le loyer de référence majoré a vocation à être un plafond, et il faut éviter la tentation de l'alignement sur ce loyer élevé. Cet amendement tend à affirmer que c'est un loyer élevé, qu'il faut considérer comme tel : j'entends aussi ce que dit le rapporteur. Sagesse.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle se saisit de l'amendement CE393 du rapporteur.

M. le rapporteur. C'est un amendement de conséquence du précédent.

Mme la ministre. Sagesse.

La Commission adopte l'amendement.

Elle se saisit ensuite de l'amendement CE91 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. L'expression « porter ces informations au bail » n'est pas claire. Il faut prévoir explicitement la signature d'un avenant au bail.

M. le rapporteur. Je comprends votre préoccupation, mais votre amendement est satisfait par la rédaction actuelle : seul un avenant permettra d'ajouter des informations, puisque ni le locataire, ni le propriétaire ne sauraient

modifier le bail d'eux-mêmes. Dans les faits, il faudra nécessairement un document signé par les deux parties.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle se saisit de l'amendement CE78 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Lionel Tardy. Défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Un amendement du groupe écologiste, adopté en première lecture, satisfait en partie la préoccupation exprimée par cet amendement.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis favorable du rapporteur, elle adopte ensuite l'amendement CE470 de coordination du Gouvernement.

Puis elle examine l'amendement CE279 de M. Dino Cinieri.

M. Dino Cinieri. Cet amendement vise à permettre la restitution intégrale du dépôt de garantie au locataire lorsqu'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée. Notre législation, en effet, n'oblige pas le bailleur à effectuer des travaux de remise en état avant location : on ne peut donc pas présumer que tout logement mis en location est en bon état. Les litiges sont nombreux. Cet amendement vise à responsabiliser les bailleurs et à les contraindre à effectuer systématiquement un état des lieux.

M. le rapporteur. Avis défavorable. La réalisation de l'état des lieux d'entrée est de la responsabilité du bailleur et du locataire.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE16 de M. Jean-Marie Tetart et CE93 et CE92 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Je défendrai d'abord les amendements CE16 et CE93. La possibilité de compléter l'état des lieux va poser de sérieux problèmes de preuves : il faudrait que la charge de la preuve repose explicitement sur le locataire. La plupart du temps, c'est lui qui souhaitera compléter l'état des lieux *a posteriori* : c'est donc à lui de démontrer que le problème ou le dysfonctionnement était probablement antérieur à son entrée dans les locaux.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Dans les faits, il arrive de devoir compléter l'état des lieux d'entrée. Le projet de loi renforce les droits des locataires, et parfois le seul fait de prendre vraiment possession des lieux fait apparaître certains défauts ou dysfonctionnements. Les professionnels ne sont d'ailleurs pas opposés à cette possibilité de correction, surtout qu'elle est très limitée dans le temps.

Quant à l'amendement CE93, il est satisfait. En cas de problème, la commission de conciliation peut être saisie.

M. Lionel Tardy. S'agissant de l'amendement CE92, il paraît surréaliste de prévoir que chaque désaccord entre locataire et propriétaire sur une modification d'état des lieux puisse être renvoyé à la commission départementale de conciliation, qui sera noyée. Un délai de dix jours ne paraît pas non plus raisonnable : le nombre de contentieux risque d'exploser, quand aujourd'hui la plupart de ces litiges se règlent à l'amiable.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Cet amendement affaiblirait les droits des locataires ; de plus, la loi actuelle donne déjà compétence en matière de litiges liés à l'état des lieux à la commission départementale de conciliation. Il faut consacrer le droit des locataires à une meilleure information.

Mme la ministre. Mêmes avis.

La Commission rejette successivement les amendements CE16, CE93 et CE92.

Puis elle se saisit de l'amendement CE278 de M. Dino Cinieri.

M. Dino Cinieri. La réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie et la récupération du dépôt de garantie constituent deux des plus grandes sources de litiges traités par les associations de consommateurs. La remise d'une copie de l'état des lieux d'entrée avant la réalisation de l'état des lieux de sortie permettra donc aux locataires d'être parfaitement informés.

M. le rapporteur. Avis défavorable. La réalisation de l'état des lieux est de la responsabilité du locataire et du bailleur. Le problème du défaut d'information sera résolu par la notice jointe au bail, mentionnée à l'alinéa 24.

Mme la ministre. Mêmes avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle se saisit ensuite de l'amendement CE94 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Cet amendement propose une précision de bon sens : la référence à la « période de chauffe » n'est pertinente que pour un logement disposant d'un chauffage collectif.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Il me semble au contraire que cela vaut tout autant pour un chauffage individuel !

Mme la ministre. Même avis. Il n'est pas inutile de laisser la possibilité au locataire de vérifier précisément le fonctionnement de son installation.

M. Lionel Tardy. En cas de chauffage individuel, la vérification est plus facile.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE18 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Il ne paraît pas utile d'ajouter la paperasse à la paperasse : en l'occurrence, l'annexion du dossier de diagnostics techniques aux contrats de location de meublés touristiques paraît d'autant moins indispensable que ces contrats sont le plus souvent conclus avec une clientèle étrangère.

M. le rapporteur. Cet amendement est sans objet depuis l'adoption de l'amendement CE531, qui a supprimé la référence aux meublés touristiques.

L'amendement est retiré.

La Commission examine ensuite l'amendement CE29 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme Laure de La Raudière. Cet amendement propose que le bailleur fournisse à son locataire un état de présence ou d'absence d'amiante dans le logement propre à la location. Il n'y a pas de changement sur le fond, c'est une précision rédactionnelle.

M. le rapporteur. Il me semble que l'ambition de cet amendement va au-delà de cela, mais je la partage entièrement. Avis favorable.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine, en discussion commune, l'amendement CE95 de M. Lionel Tardy et l'amendement CE645 de M. le président François Brottes.

M. Lionel Tardy. Vous oubliez déjà vos promesses de choc de simplification et vous ajoutez des papiers à annexer au contrat de location : tant qu'à faire, autant ajouter les papiers déjà existants plutôt que de les refaire à chaque nouveau bail... Cet amendement vise à prévoir, comme pour le diagnostic de performance énergétique, le contrat de risque d'exposition au plomb et l'état d'absence d'amiante, un renvoi direct pour l'état de l'installation intérieure d'électricité, qui existe déjà dans le code de la construction et de l'habitation pour les logements de plus de quinze ans proposés à la vente.

M. le président François Brottes. L'amendement CE645 prévoit que l'état de l'installation du gaz soit vérifié, bien que je n'ignore pas qu'elle relève de la responsabilité du locataire. C'est bien à ce dernier de changer le flexible et le détendeur, certes. Mais il paraît judicieux de vérifier à l'avance qu'il n'y a pas de problème au départ.

M. le rapporteur. J'émettrai un avis défavorable à l'amendement CE95. En effet, l'article 134-7 du code de la construction et de l'habitation fait référence à un logement en vente et non en location. De plus, ce document peut être obsolète. Je vous renvoie à nos longs débats en première lecture : nous en sommes arrivés à une position d'équilibre, qui, sur le sujet de la sécurité des installations électriques, renvoie à un décret en Conseil d'État.

En revanche, j'émettrai un avis favorable à l'amendement CE645 : il paraît judicieux de vérifier les installations de gaz au moment de la location, mais plutôt, dans mon esprit, pour ce qui tient à la responsabilité du propriétaire.

Mme la ministre. Même avis sur l'amendement CE95. Sur le CE645, je m'en remets, comme en première lecture, à la sagesse de la Commission. S'agissant du flexible, notamment, le locataire est vraiment responsable de son état, et après un certain temps, il serait compliqué de justifier de cet état au moment de l'entrée dans les lieux. Je comprends bien le sens de votre amendement, mais il me paraît difficile de faire référence à la responsabilité du propriétaire.

S'agissant de la prévention des incendies et des risques domestiques, à laquelle je suis très sensible, il paraît très utile que les habitants, quel que soit leur statut, se sentent responsables de la sécurité des équipements.

La Commission rejette l'amendement CE95.

Puis elle adopte l'amendement CE645.

Elle se saisit alors de l'amendement CE290 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. C'est un amendement de conséquence d'un autre qui viendra plus loin, qui prévoit une diminution des loyers lorsque les logements sont très mal isolés.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'a qu'une valeur informative.

Mme la ministre. Même avis.

Mme Michèle Bonneton. Est-il prévu de transformer le DPE, voire de le remplacer par un dispositif plus fiable ?

Mme la ministre. Une réflexion est en cours sur le caractère prescriptif du DPE, sous l'égide du ministre de l'écologie.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE96 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Le Sénat a porté de quarante à vingt-et-un jours la durée des travaux ne pouvant donner lieu à indemnité. Or, certains travaux exigent du temps, en raison soit de leur nature, soit de la difficulté à trouver des artisans – qui est fréquente en zone tendue, en particulier à Paris. Au lieu de fixer une durée au hasard, mieux vaudrait en retenir une qui ait du sens et qui soit simple à calculer. C'est pourquoi nous proposons de la fixer à un mois au lieu de vingt et un jours.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Vous proposez une durée non pas d'un mois mais de trente jours, ce qui n'est pas forcément simple à calculer, contrairement à la durée de vingt et un jours, c'est-à-dire de trois semaines, que nous proposons.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle en vient aux deux amendements identiques CE128 de M. Dino Cinieri et CE227 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Cet amendement vise à insérer dans le bail une clause prévoyant des pénalités pour retard de paiement de loyer et de charges.

Mme Laure de La Raudière. L'amendement CE227 est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable : ces amendements visent à rétablir une disposition adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale, puis supprimée par le Sénat en raison de l'émotion qu'elle avait suscité.

Mme la ministre. Je constate que l'avis du rapporteur a évolué sur cette disposition. Compte tenu de ma position en première lecture, je m'en remets à la sagesse de la Commission.

Mme Laure de La Raudière. Je ne suis nullement convaincue par l'argument du rapporteur, qui, si je le comprends bien, soutient qu'il est préférable de rester sur la position du Sénat afin d'apaiser le climat entre nos deux assemblées. Mieux vaudrait qu'il nous explique en quoi la rédaction du Sénat est meilleure que celle adoptée par l'Assemblée nationale à l'unanimité en première lecture. Sans quoi il me semble que nos collègues de gauche pourraient se rallier à nos amendements.

M. le rapporteur. Ces amendements visent à rétablir les pénalités pour retard de loyer que j'avais moi-même proposées par voie d'amendement et que vous aviez tous approuvées en première lecture. Or, ce dispositif a suscité de l'émotion dès le lendemain matin qui a suivi son adoption – non seulement au Sénat

mais aussi parmi certaines associations de locataires. C'est pourquoi, bien que je ne sois pas toujours favorable aux modifications opérées par le Sénat – ainsi que vous pourrez vous en apercevoir lors de l'examen du titre IV –, il me paraît préférable de ne pas rétablir la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture. Cela étant, ce sujet méritera effectivement d'être rediscuté en séance publique en janvier prochain.

Mme Laure de La Raudière. Cela veut-il dire que vous seriez prêt à amender en séance publique le dispositif adopté par le Sénat ?

M. le rapporteur. Le *statu quo* me paraît actuellement le meilleur point d'équilibre.

La Commission rejette les deux amendements.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE471 du Gouvernement, les amendements identiques CE129 de M. Dino Cinieri et CE228 de M. Jean-Marie Tetart, l'amendement CE14 de M. Jean-Marie Tetart et l'amendement CE97 de M. Lionel Tardy.

Mme la ministre. L'amendement CE471 vise tout d'abord à supprimer la procédure du mandat de recherche qui, de l'avis partagé des associations de consommateurs comme des professionnels, constituait une approche intéressante mais complexe à appliquer – risquant fortement, de ce fait, d'être contournée par des professionnels peu scrupuleux pour devenir une condition d'accès à un bien locatif. En contrepartie, nous proposons que la prestation de visite du logement loué et la constitution du dossier du locataire puissent lui être facturées. Fruit d'un dialogue entre le rapporteur, les professionnels et les associations de locataires, cet amendement agréé l'ensemble des parties.

M. Dino Cinieri. Alors que le projet de loi prévoyait initialement un partage « à parts égales » des frais de rémunération des intermédiaires, la Commission des affaires économiques a précisé que la part du locataire devait être inférieure à celle du bailleur et plafonnée par décret. L'amendement CE228 vise donc à maintenir la rémunération d'une prestation globale et prévoit expressément que cette rémunération est partagée à parts égales entre le bailleur et le locataire.

Mme Laure de La Raudière. Il me paraît effectivement logique de répartir la rémunération des intermédiaires à parts égales, entre le bailleur et le locataire.

M. Lionel Tardy. L'amendement CE14 est défendu. S'agissant de l'amendement CE97, aux termes de l'article 1^{er}, le loyer médian qui servira de base à l'encadrement des loyers prévu à l'article 3 sera déterminé grâce aux données que les professionnels de l'immobilier seront tenus de fournir aux observatoires locaux des loyers. Or en imposant aux professionnels une mission qui n'est pas la leur mais celle des observatoires, on leur complique la tâche. En

d'autres termes, l'encadrement des loyers fera peser une contrainte sur les marchés et conduira à affaiblir les professionnels.

M. le rapporteur. L'amendement CE471 est l'un des amendements les plus importants qu'ait déposés le Gouvernement en seconde lecture de ce texte. La ministre a d'ailleurs indiqué quelles avaient été les voies et moyens des discussions qui se sont déroulées entre la première lecture et aujourd'hui. Pour m'être entretenu en toute franchise avec les professionnels mardi dernier lors du congrès de FNAIM, accompagné de François Pupponi, je sais à quel point la question des honoraires de location est sensible. Allant dans le sens de la position que j'ai défendue en première lecture, la proposition du Gouvernement me paraît donc la bonne aujourd'hui, même si nous aurons l'occasion de définir par la suite un plafond d'honoraires par mètre carré de surface habitable qui soit équilibré. C'est pourquoi je suis favorable à l'amendement CE471 et défavorable aux autres amendements proposés.

*La Commission **adopte** l'amendement CE471.*

En conséquence, les amendements CE129, CE228, CE14 et CE97 tombent.

La Commission examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE392 du rapporteur et CE28 de M. Jean-Marie Tetart.

M. le rapporteur. L'amendement CE28, relatif à l'accès aux locaux occupés en vue de la mise en sécurité des logements présentant des risques pour la santé, est très proche du mien. Je suis donc prêt à m'y rallier.

Mme Laure de La Raudière. L'amendement CE28 a pour objet de faciliter l'accès aux locaux occupés afin de permettre la mise en sécurité des logements pouvant présenter des risques pour la santé des personnes.

M. le rapporteur. Je retire mon amendement au profit de l'amendement CE28.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement CE28.

L'amendement CE392 est retiré.

*Puis la Commission **adopte** l'amendement CE28.*

*Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission **rejette** ensuite successivement les amendements CE15 de M. Jean-Marie Tetart et CE303 de Mme Michèle Bonneton.*

Elle en vient à l'amendement CE17 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Lionel Tardy. Le projet de loi vise à sécuriser les locataires et les bailleurs et à équilibrer les rapports locatifs. Or, si l'alinéa 77 de l'article 1^{er} du

projet de loi soumet à une prescription triennale toute action dérivant d'un contrat de bail, l'alinéa 78 prévoit une exception pour l'action en révision du loyer, qui serait prescrite au bout d'un an. Une telle exception risquant de déséquilibrer les relations locatives, nous proposons de la supprimer afin que la prescription triennale s'applique à toutes les actions découlant d'un contrat de bail, quelle qu'en soit l'origine.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Il appartient au bailleur de respecter la date prévue. En outre, nous souhaitons limiter la pratique – assez répandue chez les bailleurs – de régularisation tardive des loyers, tant elle pénalise les locataires.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE395 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement important vise à préciser le régime de colocation – qui a déjà fait l'objet d'amendements sénatoriaux. Nous souhaitons ainsi empêcher les marchands de sommeil de loger en colocation plusieurs familles – solvables grâce à l'allocation de logement – dans des logements ou pavillons inadaptés en passant des baux avec chacune d'entre elles. L'amendement précise par ailleurs que le cumul des loyers en colocation ne peut dépasser le loyer de référence majoré et que les normes de peuplement doivent être respectées dans le cadre de la colocation.

M. le président François Brottes. Cette règle concerne-t-elle aussi le logement social ?

M. le rapporteur. Elle vise tous les logements loués en colocation.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE414 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le projet de loi prévoit, à l'article 5 de la loi de 1989 sur les rapports locatifs, la participation du bailleur et du locataire au financement de l'état des lieux d'entrée. Cet amendement vise à tirer les conséquences de cette modification au *k* de l'article 4 de cette loi.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 1^{er} modifié.

Article 1^{er} bis A (nouveau)

Rapport au Parlement sur la révision du décret décence

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative du groupe communiste, les sénateurs ont adopté un amendement portant article additionnel prévoyant la remise par le Gouvernement d'un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, dit « décret décence », notamment s'agissant de la définition du seuil minimal, actuellement fixé à 9 m².

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Lors de l'examen de cet article en Commission des affaires économiques, un amendement de Mme Linkenheld, co-rapporteuse du projet de loi, a précisé que ce rapport devrait également étudier l'opportunité d'intégrer la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE384 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le Sénat a adopté un article 1^{er} bis A prévoyant la remise d'un rapport au Parlement sur l'opportunité de réviser le décret de 2002 dit « décret décence » – point dont nous avons longuement débattu à l'Assemblée nationale en première lecture. Nous proposons donc que ce rapport traite également de l'intégration de la performance énergétique parmi les critères de décence des logements. C'est en effet l'une des pistes auxquelles réfléchit actuellement le ministre de l'écologie.

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 1^{er} bis A modifié.

Article 1^{er} bis B (nouveau)

(article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation)

Installation des détecteurs de fumée dans les logements

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative du groupe socialiste, les sénateurs ont adopté un amendement portant article additionnel visant à préciser que l'obligation d'installation d'un détecteur de fumée dans les logements pèse sur le bailleur, et non sur le locataire, simplement chargé de veiller à son entretien et à son bon fonctionnement. En l'état actuel du droit, l'article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée fait porter à l'occupant du logement, qu'il soit propriétaire ou locataire, l'obligation d'installation et d'entretien du détecteur de fumée.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur considère que cette évolution va dans le bon sens, puisqu'il est de la responsabilité du bailleur de fournir un logement sûr. Néanmoins, il faudra veiller à la faisabilité pratique et financière du dispositif, notamment pour ce qui concerne le renouvellement des matériels. Votre commission n'a pas modifié cet article.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 1^{er} bis

(articles 1751 et 1751-1 [nouveau] du code civil)

Extension de la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Lors de l'examen du projet de loi en séance publique, un amendement de Mme Nachury, sous-amendé par votre rapporteur, a été introduit afin de modifier l'article 1751 du code civil dans le but d'étendre la cotitularité du bail, dont bénéficient aujourd'hui deux époux, aux partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS).

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative du rapporteur pour avis de la Commission des lois, les sénateurs ont procédé à la réécriture de cet article, et proposé l'insertion d'un nouvel article 1751-1 dans le code civil. Ce nouvel article ne porte toutefois que sur la possibilité pour l'un des partenaires de se voir attribuer le droit au bail en cas de dissolution du PACS. Ainsi, les sénateurs ont supprimé, peut-être involontairement, la disposition permettant d'étendre la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS, et ce faisant privé les partenaires liés par un PACS de tous les droits qui en découlent.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur a tenu à ce que soit rétablie la disposition permettant d'étendre la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS. Sa disparition, au Sénat, lui paraît en effet sans fondement. Un amendement de votre rapporteur a donc été adopté en ce sens. Il a par ailleurs émis un avis favorable à un amendement de précision juridique de M. Tardy.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE416 du rapporteur.

M. le rapporteur. L'adoption par le Sénat d'un amendement à l'article 1^{er} *bis* a entraîné la suppression d'une disposition introduite à l'Assemblée nationale, qui étendait la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS. Nous proposons donc de la rétablir.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE98 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. L'article 1^{er} *bis* prévoit, en cas de dissolution d'un PACS, la possibilité pour l'un des partenaires de saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de l'attribution du droit au bail. Or, selon les termes de cet article, ce juge est censé apprécier la demande « en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties ». Il serait donc plus pertinent de conférer une telle compétence au juge des affaires familiales – déjà chargé actuellement de connaître des conséquences matérielles des séparations.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Il ne s'agit pas uniquement ici d'affaires familiales mais de questions de logement. C'est donc plutôt au juge d'instance qu'il convient de confier cette mission.

Mme la ministre. Avis défavorable.

M. le président François Brottes. Madame la ministre, la Chancellerie partage-t-elle votre position sur les amendements CE416 et CE98 ?

Mme la ministre. Tout à fait. Nous avons d'ailleurs effectué un travail interministériel approfondi sur l'ensemble des dispositions du projet de loi qui relèvent au premier chef de la Chancellerie.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE99 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Le terme de « récompense », utilisé dans cet article, est réservé dans le code civil aux personnes mariées. Pour les partenaires liés par un PACS, le terme retenu est celui de « créances ».

M. le rapporteur. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 1^{er} bis modifié.

Article 1^{er} ter (supprimé)

Rapport au Parlement sur la prise en compte de la qualité de l'air intérieur et de la performance acoustique dans les informations transmises aux locataires

Cet article, introduit en séance publique à l'initiative de M. Christophe Bouillon, visait à ce que le Gouvernement remette au Parlement, avant la fin de l'année 2014, un rapport sur les modalités de prise en compte de la qualité de l'air intérieur et sur la performance acoustique dans les informations mises à disposition des locataires et des acquéreurs pour la location ou la vente d'un logement.

Supprimé par le Sénat au stade de la commission, il n'a pas été rétabli par la suite. Ces deux sujets d'importance méritent néanmoins qu'une attention particulière leur soit portée à l'avenir.

Article 2

(articles 11-1, 14, 14-1, 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Modernisation des dispositions relatives à la durée du contrat de location

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article modifie quatre articles de la loi de 1989 relatifs à la vente à la découpe, à la durée du contrat de location, au délai de préavis et au congé donné par le bailleur au locataire. Lors de l'examen du texte en séance publique, onze amendements ont été adoptés, dont un rédactionnel du rapporteur. Au-delà, les principaux amendements adoptés étaient les suivants :

- un amendement visant à supprimer la notion de l'abandon de domicile. La définition du projet de loi initial apparaissait en effet fragile et il semble plus pertinent de laisser au juge le soin d'apprécier chaque situation ;
- à l'initiative de votre rapporteur, un amendement visant à préciser que, dans le cas d'un congé-reprise, le congé donné par le bailleur précise non seulement les nom et adresse du bénéficiaire mais également la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise. Il s'agit ainsi d'assurer que le locataire soit informé de l'effectivité du lien entre le bénéficiaire de la reprise et le bailleur ;
- un amendement de M. Chassaigne visant à suspendre la possibilité de congé-reprise dans le cas où le préfet a saisi Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CoDERST) pour se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement et les mesures propres à y remédier ;
- un amendement de Mme Fraysse visant à étendre le bénéfice du délai de préavis d'un mois aux bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé ;
- un amendement de Mme Mazetier visant à étendre les dispositions protégeant certains locataires contre le congé-vente aux locataires ayant à leur charge une personne remplissant les mêmes conditions, c'est-à-dire une personne de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- un amendement du rapporteur, créant un IV à l'article 15 de la loi de 1989, visant à sanctionner d'une amende administrative le fait pour un bailleur de donner frauduleusement un congé pour vente ou un congé-reprise ;

- deux amendements identiques de Mme Abeille et du groupe socialiste visant à créer un droit de priorité pour la commune en cas de vente à la découpe. Ainsi, en cas d'absence d'acceptation par un des locataires des offres de vente, le bailleur communique au maire le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y pas eu acceptation de ces offres de vente. La commune dispose alors d'un délai de deux mois pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de le ou les acquérir à un prix inférieur.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté six amendements. Outre deux amendements rédactionnels, ils ont adopté, pour l'essentiel :

- un amendement de M. Calvet étendant le bénéfice du délai de préavis réduit à l'ensemble des bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) ;
- un amendement du rapporteur étendant le bénéfice du délai de préavis réduit à l'ensemble des locataires s'étant vu attribuer un logement social, qu'ils soient éligibles au logement locatif très social ou non.

En séance publique, les sénateurs ont adopté cinq amendements, dont les principaux sont les suivants :

- un amendement du groupe socialiste prévoyant qu'en cas de mise en copropriété d'un immeuble comportant au moins cinq logements situé en zone tendue, les baux en cours sont automatiquement prolongés de trois ans ;
- un amendement du rapporteur prévoyant qu'en cas d'acquisition d'un bien occupé, le congé pour reprise n'est autorisé qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. Il s'agit ainsi de distinguer le cas du congé pour vente, qui n'est autorisé qu'au terme du renouvellement du bail en cours, et le congé pour reprise. Votre rapporteur est pleinement satisfait de cette précision. En effet, s'il importe d'encadrer fortement les congés pour vente afin de limiter les opérations purement spéculatives, il est essentiel de prévoir une situation plus souple s'agissant des congés pour reprise, qui ne poursuivent pas les mêmes finalités ;
- un amendement du groupe communiste doublant le montant des amendes pouvant être prononcées à l'encontre d'un bailleur donnant frauduleusement un congé pour vente ou un congé-reprise ;

- un amendement du groupe socialiste procédant à la réécriture du dernier alinéa de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. La loi du 31 décembre 1975 prévoit des exemptions de droit de préemption lorsque les bailleurs HLM vendent leur patrimoine en bloc. Or il arrive que ces bailleurs vendent des pavillons individuels ou des lots diffus. Cet amendement vise donc à étendre l'exemption de droit de préemption aux ventes de logements diffus.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

À l'initiative de votre rapporteur, un amendement a été adopté afin de suspendre la possibilité pour le bailleur de donner congé au locataire pour vendre le logement dès lors que le préfet a saisi le CoDERST pour se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement et les mesures propres à y remédier. Il s'agit ainsi d'étendre au congé pour vente les dispositions introduites à l'Assemblée en première lecture s'agissant du congé pour reprise.

Pour le reste, si votre rapporteur s'interroge sur la pertinence de multiplier les dérogations au régime de droit commun s'agissant des délais de préavis – il lui semble en effet que l'exception tendra à devenir la règle – il souscrit aux modifications apportées par les sénateurs.

*
* *

La Commission est saisie de l'amendement CE590 du rapporteur.

M. le rapporteur. C'est à l'initiative du groupe de la gauche démocrate et républicaine (GDR) qu'a été adopté un amendement suspendant la possibilité pour le bailleur de donner congé pour reprendre son logement dès qu'a été saisie la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. L'amendement CE590 vise à étendre cette interdiction au cas où le bailleur souhaiterait donner congé au locataire pour vendre le logement qu'occupe ce dernier.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle en vient aux amendements identiques CE130 de M. Dino Cinieri et CE229 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. L'article 2 réduit le délai de préavis à un mois dans les zones tendues, ce qui peut s'avérer trop court pour le propriétaire, notamment lorsque le préavis est donné en début d'été. Un délai de deux mois dans ces zones

permettrait de mieux prendre en compte la diversité et la réalité du marché immobilier, sans pour autant porter atteinte à la situation du propriétaire.

M. Lionel Tardy. L'amendement CE 229 est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette les deux amendements.

Elle examine ensuite l'amendement CE296 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à ramener à un mois le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire en cas de changement d'emploi nécessitant un déménagement.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Il paraît difficile de prendre en compte le temps de trajet en transport en commun pour évaluer si un changement d'emploi nécessite un déménagement.

Mme la ministre. Cet amendement durcit les dispositions actuelles, les rendant ainsi moins favorables au locataire qui aurait obtenu un premier emploi. C'est pourquoi je demande à Mme Bonneton de retirer son amendement.

Mme Michèle Bonneton. L'argument du rapporteur me semble peu convaincant dans la mesure où la loi sur la sécurisation de l'emploi votée en début d'année fait déjà référence au temps de trajet en transports en commun des demandeurs d'emploi. Cela étant, je retire mon amendement.

L'amendement est retiré.

Puis la Commission adopte l'article 2 modifié.

Article 3

(articles 16, 17, 17-1 [nouveau], 17-2 [nouveau], 18, 19, 20, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 23, 24-1, 25, 25-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Modernisation des dispositions relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article procède à la modification d'un grand nombre d'articles de la loi de 1989 relatifs à la fixation du loyer, aux charges et au règlement des litiges. Les dispositions essentielles concernent l'encadrement des loyers. Pour rappel, sur la base des travaux réalisés par les observatoires des loyers, le préfet déterminera, en zones tendues, un loyer de référence par mètre carré et par type de logement. Les

loyers pourront ainsi être fixés librement au sein d'une fourchette comprise entre un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, et évolueront annuellement en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). Au-delà du loyer de référence majoré, un complément de loyer exceptionnel (CLE) pourra être proposé par le bailleur au locataire, au regard des caractéristiques exceptionnelles du logement concerné.

Le dispositif initial a encore été précisé lors de l'examen du texte en séance publique, grâce à l'adoption, à l'initiative de votre rapporteur, d'un amendement visant prévoir que la caisse nationale des allocations familiales (CNAF) transmette à l'ANIL les données dont elle dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'aide au logement, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Il s'agit de conforter la fiabilité des données collectées par les observatoires des loyers, dans le but de garantir la solidité de l'ensemble du dispositif.

D'autres amendements ont été adoptés afin de prévoir, notamment :

- la restitution du dépôt de garantie dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire quand l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ;
- l'extension à la caution du champ du décret prévu sur les documents pouvant être demandés au candidat à la location ;

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté vingt-cinq amendements du rapporteur, dont dix-huit rédactionnels ou de précision. Au-delà, ils ont adopté, pour l'essentiel :

- un amendement précisant que les loyers de référence sont fixés en fonction des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers et non pas sur sa proposition ;
- un amendement maintenant le régime actuel d'encadrement de l'évolution des loyers au renouvellement du bail dans les « zones non tendues », défini par le c de l'article 17 de la loi de 1989 : le loyer ne pourra donc donner lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué, dans les conditions prévues par la procédure actuelle ;
- un amendement renforçant la sanction en cas de non restitution du solde du dépôt de garantie dans le délai légal par le bailleur ;

- un amendement créant une sanction administrative pour le bailleur qui exige du candidat à la location ou de sa caution un document interdit.

En séance, les sénateurs ont adopté huit amendements. Outre quatre amendements de précision ou de coordination, les principaux sont les suivants :

- un amendement de Mme Lienemann substituant à la notion de loyer médian de référence majoré celle de loyer élevé. Votre rapporteur a déjà eu l'occasion d'exposer son désaccord avec cette évolution ;
- un amendement du groupe écologiste précisant que le locataire reçoive de la part du bailleur une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Quinze amendements ont été adoptés à cet article en commission, dont quatorze à l'initiative de votre rapporteur. Comme il l'a déjà exposé à l'article 1^{er}, votre rapporteur a déposé plusieurs amendements visant à modifier la terminologie relative aux loyers de référence : loyer de référence minoré, loyer de référence, loyer de référence majoré sont les expressions finalement retenues.

Par ailleurs, plusieurs amendements ont été adoptés afin de préciser le champ du parc locatif observé par les observatoires locaux des loyers, les conditions de mise en œuvre du complément de loyer exceptionnel, de majoration du dépôt de garantie non restitué dans les temps au locataire, de cumul entre le cautionnement et toute autre forme de garantie.

*

* *

La Commission examine les amendements identiques CE131 de M. Dino Cinieri et CE230 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. L'article 3 fixe les modalités d'encadrement des loyers et prévoit la création d'observatoires locaux des loyers dans les zones tendues. Un tel dispositif risque de décourager les propriétaires et les investisseurs, et aura *in fine* un effet contre-productif. Le mécanisme retenu risque en effet d'aboutir à une augmentation des loyers actuellement inférieurs au loyer médian qui servira de référence pour les actions en diminution et en réévaluation des loyers, avec en conséquence une hausse mécanique de celui-ci.

M. Lionel Tardy. L'amendement CE230 est défendu.

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette les deux amendements.

Elle en vient à l'amendement CE635 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser le champ du parc locatif que les observatoires locaux des loyers auront à prendre en compte dans leurs analyses – la notion de parc locatif privé, retenue par le Sénat, me semblant fragile.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement CE418 du rapporteur, qui simplifie le cinquième alinéa de l'article.

Puis elle est saisie de l'amendement CE100 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. En première lecture, j'avais exprimé mes doutes sur le dispositif d'encadrement des loyers, qui constitue selon moi une atteinte à la liberté contractuelle doublée d'un anachronisme. Entre-temps, le Conseil d'analyse économique a publié une note, dans laquelle il estime que ce dispositif risquerait en sus « d'engendrer des inefficacités dans le parc locatif privé ». Il n'est pas raisonnable de s'acharner à créer une telle usine à gaz ! C'est pourquoi je propose de supprimer les alinéas 11 à 13.

M. le rapporteur. Lors de l'examen en première lecture, j'avais fait une description détaillée du mécanisme, en donnant des exemples précis – que vous retrouverez dans le rapport. Il s'agit, non pas d'instaurer un encadrement administratif des loyers, mais de réguler le marché afin d'éviter les abus. Cela me semble une bonne chose. Avis défavorable, donc.

Mme la ministre. Même avis. Le Conseil d'analyse économique a fait de nombreuses propositions, qui ne vont d'ailleurs pas toutes dans votre sens : cela montre qu'il travaille en toute indépendance !

Je profite de cette discussion, monsieur le Président, pour féliciter M. Florian Pronold, qui vient d'être nommé secrétaire d'État parlementaire chargé du logement au sein du nouveau gouvernement de Mme Merkel, et qui aura la lourde tâche de mettre en œuvre dans son pays un système d'encadrement des loyers ; celui-ci, basé sur un loyer de référence qui ne pourra pas être dépassé de 10 %, s'inspire directement du présent projet de loi. On ne peut qu'être frappé par la concordance de vues entre la France et l'Allemagne sur cette question !

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE584 et CE585 du rapporteur.

M. le rapporteur. Ces amendements sont défendus.

Mme la ministre. Sur cette question, je m'en remets à la sagesse de votre commission.

La Commission adopte successivement les deux amendements.

Elle adopte également l'amendement rédactionnel CE420 du rapporteur, puis les amendements de coordination CE 586 et CE587, du même auteur.

Elle en vient à l'amendement CE289 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Nous proposons que les loyers des logements énergivores, où la consommation d'énergie est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré et par an – ce qui correspond aux classes F et G –, ne puissent pas dépasser plus de 70 % du loyer médian de référence. Une telle mesure permettrait de tenir compte du surcroît de dépense acquitté par le locataire et inciterait le propriétaire bailleur à rénover le logement.

M. le rapporteur. Avis défavorable : le diagnostic de performance énergétique manque de fiabilité et une modulation des loyers de référence en fonction de la performance énergétique des bâtiments serait trop complexe à mettre en œuvre.

Mme la ministre. Je suis d'accord avec le rapporteur : un tel dispositif serait quasi inapplicable. Avis défavorable, donc – même si l'engagement du Gouvernement en faveur de la rénovation énergétique des logements est très fort.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE79 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Lionel Tardy. Alors que les lois précédentes, notamment celles du 1^{er} septembre 1948, du 22 juin 1982 et du 6 juillet 1989, avaient toujours restreint l'encadrement des loyers aux logements existants, excluant les logements neufs de leur champ d'application, le présent projet de loi ne fait aucune distinction entre les logements concernés. C'est absurde, puisque le loyer médian de référence ne concerne, par nature, que les logements existants !

M. le rapporteur. Avis défavorable : puisqu'il s'agit, non pas de fixer administrativement les loyers, mais d'encadrer le marché, il n'y a aucune raison que les logements neufs n'entrent pas dans le champ d'application du dispositif.

Mme la ministre. Même avis. Considéreriez-vous la loi de 1948 comme un modèle, monsieur Tardy ?

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement de précision CE424 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE280 de M. Dino Cinieri.

M. Dino Cinieri. Le dispositif de régulation des prix des loyers doit impérativement prévoir un plafonnement spécifique pour les relocations si l'on veut éviter les effets d'aubaine : en l'état, les bailleurs seront en effet tentés d'augmenter systématiquement les loyers de manière à atteindre le niveau du loyer médian de référence majoré.

M. le rapporteur. Avis défavorable : le texte interdit déjà au bailleur de fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré, notamment à la relocation, tout en prévoyant la possibilité de négocier un complément de loyer en cas de prestations exceptionnelles.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement CE425 de coordination du rapporteur.

Elle en vient à l'amendement CE101 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Les alinéas 16 à 22 montrent les limites du dispositif proposé. Comprenant que les loyers ne peuvent être encadrés aveuglément, le Gouvernement envisage de prendre en considération des caractéristiques de localisation ou de confort qualifiées d'« exceptionnelles » : on peut difficilement faire plus flou !

De surcroît, les ajustements de loyer pourront donner lieu à contestation : on se dirige droit vers des conflits répétés entre locataires et propriétaires. Je le répète : ce dispositif est irréaliste !

M. le rapporteur. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement CE427 de précision du rapporteur.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE22 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Les alinéas 27 et 28 de l'article 3 contreviennent à l'objectif du Gouvernement de rééquilibrer les relations entre bailleurs et locataires. En effet, le locataire pourra tenter une action pendant trois ans s'il a payé des sommes indûment, alors que les dispositions du présent article prévoient que le bailleur qui n'aura pas manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer au bout d'un an sera réputé y avoir renoncé.

En outre, ces dispositions vont à l'encontre de la jurisprudence, selon laquelle les clauses d'indexation ont un caractère automatique.

C'est pourquoi il convient de supprimer ces deux alinéas.

M. le rapporteur. Avis défavorable : si l'on adoptait cet amendement, on remettrait au contraire en cause l'équilibre entre le bailleur et le locataire ; seul le bailleur est responsable de la non-révision du loyer.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE396 du rapporteur.

M. le rapporteur. Je propose de rétablir la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture.

Mme la ministre. Le Gouvernement y est favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle passe à l'examen de l'amendement CE80 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Lionel Tardy. L'alinéa 34 dispose que le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer doit être inférieur ou égal au loyer médian de référence minoré. Cela, combiné avec l'étalement par sixième annuel de la hausse et la possibilité de réduire celle-ci de moitié dans certaines zones par décret, risque de dissuader le bailleur de relever le loyer. Par souci de cohérence avec le processus de fixation du loyer initial, il convient que le plafond retenu soit plutôt le loyer médian de référence majoré.

M. le rapporteur. Je crains que votre amendement ne résulte d'une incompréhension quant à l'objectif de cette mesure, monsieur Tardy. Je vous suggère de le retirer, afin que nous en rediscutions ; à défaut, j'y émettrais un avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable également.

La Commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE478 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement vise à définir avec précision les caractéristiques des territoires auxquels le dispositif d'encadrement des loyers est susceptible de s'appliquer.

M. le rapporteur. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE23 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Si l'on veut assurer une certaine sécurité juridique, il semble indispensable de fixer un délai pour la saisine de la commission départementale de conciliation. Nous proposons de le fixer à trois mois, à l'instar de celui retenu à l'article 17 de la loi de 1989 pour contester le complément de loyer.

M. le rapporteur. Avis défavorable. La deuxième partie de votre amendement est satisfaite, puisque l'alinéa 62 dispose que la commission doit rendre son avis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine ; quant à sa première partie, les dispositions de l'article 18 de la loi de 1989 sont d'ordre public : rien n'autorise un bailleur à ne pas respecter la loi.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE281 de M. Dino Cinieri.

M. Dino Cinieri. Cet amendement vise à mieux encadrer la restitution du dépôt de garantie, en raccourcissant le délai.

M. le rapporteur. Avis défavorable : l'amendement est satisfait par l'alinéa 93, qui prévoit que lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est ramené à un mois.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle passe à l'examen de l'amendement CE594 du même auteur.

M. Dino Cinieri. En cas de contestation, il serait normal que le délai soit maintenu à deux mois, afin de laisser le temps aux parties de s'accorder sur le montant des retenues. Il faudrait également que le bailleur justifie les éventuelles retenues pour frais ; à l'heure actuelle, il n'est pas tenu de présenter des factures, ce qui peut entraîner des dérives.

M. le rapporteur. Avis défavorable : nous avons déjà eu ce débat, et la rédaction actuelle me semble suffisante. L'obligation de présenter des devis n'apporterait pas grand-chose, car rien ne dit qu'ils correspondraient exactement aux dégâts constatés. L'idéal serait de procurer des factures, ce que l'amendement ne prévoit pas.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE428 du rapporteur et CE24 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement CE428, qui satisfait l'amendement CE24.

La Commission adopte l'amendement CE428.

En conséquence, l'amendement CE24 tombe.

La Commission en vient à l'amendement CE623 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à préciser que la disposition interdisant le cumul entre le cautionnement et toute forme de garantie ne s'applique pas au dépôt de garantie.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement CE560 de précision du rapporteur.

Elle adopte ensuite l'article 3 modifié.

Article 3 bis (nouveau)

Rapport au Parlement sur la possibilité de déposer le dépôt de garantie sur un compte bancaire au nom du locataire

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article a été introduit au Sénat à l'initiative du groupe socialiste. Il prévoit la remise au Parlement d'un rapport sur la possibilité de sanctuariser le dépôt de garantie sur un compte bancaire au nom du locataire durant la durée du bail.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 4

(articles 25-2-1 à 25-2-9 [nouveaux] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Insertion d'un titre spécifique aux rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article a pour objet de créer, au sein de la loi de 1989, un titre spécifique relatif aux logements meublés.

Lors de l'examen de cet article en séance, plusieurs amendements de cohérence et de précision ont été adoptés. Par ailleurs, à l'initiative de M. Borgel, un amendement a été adopté afin de rendre automatique l'application d'une majoration pour les loyers de référence s'appliquant aux logements d'une résidence service dédiée en priorité à l'accueil et à l'hébergement d'étudiants ou de personnes âgées. Il s'agissait ainsi de tenir compte des spécificités de ces logements.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté huit amendements, dont six amendements rédactionnels. Au-delà, ils ont adopté, à l'initiative du rapporteur, un amendement visant à rendre applicables aux logements meublés les dispositions de la loi de 1989 relatives à la sous-location, à la quittance de loyer et au cautionnement ainsi qu'un amendement imposant que, en cas de congé reprise donné au locataire d'un logement meublé, le bailleur doit indiquer la nature du lien existant entre lui et le bénéficiaire de la reprise.

En séance, les sénateurs ont adopté cinq amendements. Outre trois amendements de coordination, ils ont adopté :

- un amendement étendant aux locations meublées l'application des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives aux colocations et au cautionnement et alignant les modalités de révision du forfait correspondant aux charges récupérables sur celles applicables pour la révision du loyer ;
- un amendement exonérant les résidences services gérées pour étudiants ou pour seniors et soumises à la TVA du dispositif de l'encadrement des loyers.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Cinq amendements ont été adoptés à cet article, dont trois amendements de coordination de votre rapporteur. La Commission des affaires économiques a

adopté deux amendements de M. Borgel excluant toutes les résidences services du dispositif d'encadrement des loyers.

*

* *

*La Commission **adopte** l'amendement CE545 de coordination du rapporteur.*

Elle examine ensuite l'amendement CE277 de M. Dino Cinieri.

M. Dino Cinieri. Il convient de prévoir un plafond unique applicable à l'ensemble des locations, meublées ou non meublées, de manière à mettre fin à une distinction injustifiée.

M. le rapporteur. Avis défavorable : le fait qu'il s'agisse d'un logement meublé justifie que l'on puisse demander un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer.

Mme la ministre. Même avis.

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

*Puis elle **adopte** successivement les amendements de coordination CE588 et CE591 du rapporteur.*

La Commission examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE306 et CE218 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Défendus.

M. le rapporteur. J'émet un avis favorable au CE306.

Mme la ministre. Même avis.

*La Commission **adopte** l'amendement CE306.*

*En conséquence, le CE218 **tombe**.*

La Commission en vient à l'amendement CE388 du même auteur.

M. Christophe Borgel. Cet amendement est également défendu.

M. le rapporteur. Avis favorable : il s'agit d'un amendement de coordination qui fait suite à l'adoption du CE306.

Mme la ministre. Même avis.

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

*Puis elle **adopte** l'article 4 **modifié**.*

Article 4 bis A (nouveau)

(article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation)

Délai de préavis pour les étudiants, les personnes de moins de trente ans les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation occupant un HLM

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article a été introduit au Sénat par l'adoption, en séance, d'un amendement portant article additionnel. Il précise que lorsqu'un occupant d'un HLM est un étudiant, une personne de moins de trente ans ou une personne titulaire d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, le délai de préavis est d'un mois.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 4 ter

(article L. 324-2-1 [nouveau] du code du tourisme)

Information du bailleur par l'intermédiaire des obligations relatives aux régimes de déclaration préalable et d'autorisation préalable en matière de changement d'usage

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Le présent article a été introduit en séance publique à l'initiative du Gouvernement. Il procède à la création, au sein de la section 1 du chapitre 4 du titre II du livre III du code du tourisme qui porte sur les meublés de tourisme, d'un nouvel article L. 324-2-1.

Cet article a pour objet de mieux définir la responsabilité des acteurs économiques concourant, contre rémunération, à la mise en location d'un logement à des fins touristiques. En effet, le code du tourisme et le code de la construction et de l'habitation (CCH) contiennent des dispositions très claires s'agissant de ces locations. Ainsi, la personne offrant un logement meublé en location touristique doit, conformément à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, *en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est*

situé le meublé. De même, le CCH prévoit, en son article L. 631-7⁽¹⁾, une procédure d'autorisation de changement d'usage préalablement à la mise en location de logements meublés touristiques dans certaines agglomérations. Toutefois, il arrive que ces dispositions ne soient pas pleinement respectées, et que des entreprises spécialisées dans la location de courte durée contribuent à un contournement de la loi.

Afin de prévenir ces dérives, il est ainsi proposé que ces entreprises informent le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables et obtiennent de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article n'a fait l'objet que d'une modification rédactionnelle au Sénat.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission est saisie de l'amendement CE102 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. La solution proposée par le Gouvernement pour traiter de la location des meublés de tourisme n'est pas inintéressante. Toutefois, le rappel des obligations du loueur me semble suffisant ; une déclaration sur l'honneur ne ferait que multiplier la paperasse et serait compliquée à gérer.

M. le rapporteur. Avis défavorable : l'attestation permettra à l'entreprise de s'assurer que le propriétaire qui fait appel à ses services respecte ses obligations.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 4 ter sans modification.

(1) Cet article est amplement modifié par l'article 6 ter du projet de loi.

Article 4 quater (nouveau)

Obligation d'afficher la surface Carrez dans les annonces locatives proposées sur l'Internet

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article a été introduit lors de l'examen du texte en séance, par l'adoption d'un amendement de Mme Procaccia et plusieurs de ses collègues. Il a pour objet d'encadrer la publication d'annonces locatives sur les sites internet, alors que ces sites mentionnent souvent une surface habitable différente de la surface « Carrez », qui correspond à la surface habitable pour laquelle la hauteur sous plafond est d'1,80 mètre au minimum. Cette pratique ne concourt pas à la bonne information des candidats locataires.

Ce nouvel article impose donc la publication de la surface Carrez dans les annonces locatives proposées sur les sites internet.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification. Toutefois il s'interroge sur la pertinence d'inscrire dans la loi des dispositions qui lui paraissent pour la plupart d'ordre réglementaire.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 5

(article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Adaptation des nouvelles dispositions de la loi de 1989 aux baux des habitations à loyers modérés et aux baux de la loi de 1948

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article avait fait l'objet, en commission, d'un amendement de rédaction globale de votre rapporteur afin, d'une part, de corriger des erreurs matérielles et, d'autre part, de prévoir que, pour les logements appartenant aux organismes HLM et non conventionnés, lorsque le bénéficiaire du transfert - dans le cas d'un abandon de domicile ou du décès du locataire - est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.

En séance publique, un simple amendement de coordination a été adopté.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs n'ont adopté que trois amendements de coordination. Aucun amendement n'a été adopté en séance publique.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission n'a adopté que deux amendements de coordination à cet article.

*

* *

*La Commission **adopte** successivement les amendements de coordination CE429 et CE430 du rapporteur.*

*L'amendement CE431 du rapporteur est **retiré**.*

*Puis la Commission **adopte** l'article 5 **modifié**.*

Article 5 bis (nouveau)

(article L. 631-12 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation, article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Régime juridique des résidences universitaires

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article a été introduit par l'adoption d'un amendement proposé par le groupe socialiste du Sénat lors de l'examen du projet de loi en séance. Il vise à donner un statut juridique à la résidence universitaire. Ainsi, il procède à l'insertion d'une section IV au sein du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

Cette section, composée d'un article unique L. 631-12, définit la résidence universitaire comme un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective.

Le premier alinéa de ce nouvel article élargit également le public susceptible d'occuper ces logements. Ainsi, sont concernés les étudiants, mais également les personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, ainsi que des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage,

sans condition d'âge. Enfin, la dernière phrase de cet alinéa stipule qu'à titre exceptionnel, des enseignants et des chercheurs peuvent être accueillis.

Le deuxième alinéa prévoit que ces résidences peuvent être des logements conventionnés, mais que leurs occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

Le troisième alinéa limite à un an la durée maximale du contrat de bail, et autorise son renouvellement dès lors que l'occupant continue de satisfaire les dispositions du premier alinéa.

Le quatrième alinéa interdit au résident de céder le bail à un tiers ou de sous-louer le logement.

Enfin, le dernier alinéa précise que les dispositions de l'article L. 441-2 du CCH relatives à la commission d'attribution chargée d'attribuer les logements HLM ne s'appliquent pas aux résidences services.

Par ailleurs, le II de l'article 5 *bis* liste les dispositions de la loi de 1989 applicables aux résidences universitaires.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE432 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à supprimer l'appellation « à caractère social » des résidences universitaires, qui est source de confusion.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 5 bis modifié.

Article 6

Dispositions transitoires

Cet article ne traite que des dispositions transitoires. Il a été complété à l'Assemblée nationale comme au Sénat par l'adoption de plusieurs amendements de précision ou de cohérence. Par ailleurs, les sénateurs ont adopté, en commission, un amendement visant à permettre l'application aux contrats en cours de logements meublés des dispositions du projet de loi relatives aux obligations du

locataire en matière d'assurance. Ils ont adopté un amendement de coordination en séance.

Cet article a été adopté sans modification par la Commission des affaires économiques.

*
* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 6 ter

(article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation)

Autorisation préalable de changement d'usage pour la location de meublés de courte durée

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article a été introduit en séance à l'initiative de membres des groupes socialiste et écologiste. Il modifie l'article L. 631-7 sur plusieurs points :

– il étend les dispositions sur le changement d'usage des locaux d'habitation à l'ensemble des communes situées en « zones tendues ». Ainsi, comme à l'heure actuelle, une telle autorisation demeurera obligatoire dans les communes de plus de 200 000 habitants ainsi que dans les communes des départements de première couronne : Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne. Par ailleurs, les communes de toutes les zones tendues, telles que définies par l'article 232 du code général des impôts, pourront, si elles le souhaitent, mettre en place un tel régime d'autorisation préalable au changement d'usage ;

– il crée un régime d'autorisation temporaire de location, définie par une délibération du conseil municipal et permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage sans qu'il soit nécessaire de demander l'autorisation préalable de changement d'usage ;

– il exonère les propriétaires souhaitant louer pour de courtes durées leur résidence principale de l'obligation d'autorisation de changement d'usage.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté deux amendements rédactionnels et de coordination.

En séance, ils ont adopté un amendement de clarification.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur s'est engagé à ce que l'ensemble du dispositif proposé par l'article 6 *ter* soit réécrit à l'occasion de son examen en séance publique. En effet, il lui semble qu'en l'état, il pourrait être source d'incompréhensions et de contentieux. Votre rapporteur proposera donc une nouvelle rédaction de cet article, conforme à l'équilibre poursuivi par le texte actuel. Pour cette raison, cet article a été adopté sans modification par la Commission des affaires économiques.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE335 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Mon amendement tend à étendre à l'unité urbaine de Paris le dispositif proposé pour les départements de la petite couronne.

M. le rapporteur. Avis défavorable : en l'état, le projet de loi donne déjà aux communes concernées par votre amendement la possibilité de recourir à la procédure d'autorisation préalable. Il est inutile de rendre cette dernière obligatoire.

Mme la ministre. Même avis.

L'amendement est retiré.

La Commission examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE153 de M. Hervé Pellois et CE103 de M. Lionel Tardy.

M. Hervé Pellois. L'amendement CE153 vise à reconnaître l'existence des « pied-à-terre », et à soustraire ces derniers à l'autorisation préalable de changement d'usage en cas de location de courte durée.

Le propriétaire devra néanmoins effectuer une déclaration préalable en mairie. En outre, la limitation du dispositif à la location d'une seule résidence secondaire par personne pour une durée maximale de quatre mois par an permettra de freiner les velléités de certains propriétaires tentés de faire de la location meublée un commerce à part entière – pratique en forte croissance dans les zones touristiques et balnéaires.

M. le rapporteur. Il s'agit en effet d'un vrai problème. Cependant, à ce stade de la discussion, par souci d'équilibre et parce que l'article 6 *ter* prévoit déjà un régime d'autorisation temporaire fondé sur une délibération du conseil municipal, j'émettrai un avis défavorable à votre amendement. Je souhaite toutefois que nous procédions d'ici à l'examen en séance plénière à un

« balayage » de l'ensemble du dispositif, pour que nous soyons sûrs que ce que nous voterons sera bien conforme à ce que nous souhaitons.

Mme la ministre. J'en suis d'accord, monsieur le rapporteur.

S'agissant du présent amendement, comment faire, en pratique, pour être sûr qu'il s'agit bien de la première résidence secondaire ? D'autre part, le projet de loi permet déjà aux collectivités d'instaurer un régime d'autorisation temporaire ; l'amendement me paraît donc satisfait. Je vous suggère, monsieur Pellois, de le retirer.

M. Hervé Pellois. C'est entendu.

M. Lionel Tardy. Que signifie : « loués de manière répétée » ? Cette notion est bien trop floue ! Si le logement est loué à quelques reprises par an, cela n'est pas bien grave ; c'est lorsque la location dure toute l'année que cela devient un problème. L'amendement CE103 tend donc à remplacer « de manière répétée » par « de façon permanente ».

M. le rapporteur. Je vous suggère de retirer également votre amendement, monsieur Tardy, afin que nous retravaillions l'ensemble du dispositif d'ici à l'examen du texte en séance plénière.

Les amendements CE153 et CE103 sont retirés.

Puis la Commission adopte l'article 6 ter sans modification.

Article 6 sexies

(article L. 631-7-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Accord de l'assemblée générale des copropriétaires avant la demande d'autorisation de changement d'usage pour la location de meublés pour de courtes durées

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, introduit en séance publique à l'initiative de membres des groupes socialiste et écologiste, dispose que lorsqu'un local destiné à l'habitation est situé dans une copropriété, son propriétaire ne peut demander l'autorisation d'en changer l'usage pour le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires qui se prononce à la majorité définie à l'article 24 de la loi de 1965 relative aux copropriétés.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, cet article n'a fait l'objet que de trois amendements rédactionnels ou de coordination.

En séance, les sénateurs ont adopté, à l'initiative du rapporteur, M. Claude Dilain, un amendement allégeant le dispositif. En effet, il substitue à l'obligation d'accord de l'assemblée générale préalable à la demande d'autorisation de changement d'usage une possibilité pour l'assemblée générale de décider, à la majorité de l'article 25 – majorité des copropriétaires – de soumettre ou non à son accord préalable tout changement d'usage de ce type, à la majorité de l'article 24 – majorité des présents.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté un amendement de précision de votre rapporteur à cet article. Toutefois, de la même manière que s'agissant de l'article 6 *ter*, votre rapporteur s'est engagé à clarifier la rédaction de cet article lors de l'examen en séance publique.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE104 de M. Lionel Tardy, visant à supprimer l'article.

M. Lionel Tardy. Dès lors qu'il respecte la loi, le propriétaire doit rester libre de louer son appartement comme il l'entend : ce n'est pas à l'assemblée générale des copropriétaires de décider à sa place ! Un appartement peut être loué pour de courtes durées sans être nécessairement destiné à des activités touristiques.

M. le rapporteur. Avis défavorable : le dispositif proposé par le Sénat – que je vous proposerai de préciser dans un instant – respecte pleinement le droit des copropriétaires et leur laisse le libre choix de gérer l'utilisation des appartements de l'immeuble : l'assemblée générale décide à la majorité de l'article 25 si elle souhaite ou non que des demandes de changement d'usage lui soient soumises, et dans l'affirmative, la décision se prend à la majorité de l'article 24.

L'amendement est retiré.

*La Commission **adopte** ensuite l'amendement CE397 de précision du rapporteur.*

Puis l'amendement CE105 de M. Lionel Tardy est retiré.

*La Commission **adopte** ensuite l'article 6 sexies **modifié**.*

Article 7

(article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation)

Coordination

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article contient essentiellement des dispositions de coordination. En séance, l'Assemblée nationale a adopté, à l'initiative de votre rapporteur, un amendement visant à modifier le II de l'article L. 632-1 du CCH relatif aux occupants des hôtels meublés. Ainsi, lorsque la résidence principale du preneur est située dans un hôtel, cette location est soumise aux dispositions du titre Ier bis de la loi de 1989, à l'exception des dispositions relatives aux caractéristiques du logement meublé décent (nouvel article 25-2-2) et aux compétences de la commission départementale de conciliation (nouvel article 25-2-9). Par ailleurs, il est précisé que l'hébergement doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires. Enfin, un décret en Conseil d'État adaptera les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d'être loués à usage de résidence principale dans les hôtels.

De plus, ces nouvelles dispositions autorisent un locataire – ou plusieurs locataires ayant avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune - à donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association dont l'un des objectifs est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Outre un amendement rédactionnel, les sénateurs ont adopté, en commission, un amendement visant à rendre applicable aux hôtels meublés les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 permettant au locataire de demander au propriétaire de mettre le logement en conformité avec les normes en matière de décence. Ils ont adopté un amendement de coordination en séance.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 7 ter (nouveau)
**Rapport au Parlement sur le dispositif de défiscalisation
dit « Censi-Bouvard »**

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article a été introduit par l'adoption, en séance, d'un amendement proposé par les membres du groupe écologiste du Sénat. Il prévoit la remise au Parlement d'un rapport, avant le 31 décembre 2014, sur le dispositif de défiscalisation dit « Censier Bouvard », portant sur l'investissement immobilier destiné à la location meublée dans des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, des résidences avec services pour étudiants, des résidences de tourisme ou des établissements de santé.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'article sans modification.

CHAPITRE II
Mettre en place une garantie universelle des loyers

Article 8
Instauration d'une garantie universelle des loyers

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui instaure une garantie universelle des loyers, n'a fait l'objet d'aucune modification lors de son examen en séance à l'Assemblée nationale. Votre rapporteur invite donc à la lecture du rapport n° 1329 précité afin d'y trouver le commentaire du texte issu de la Commission des affaires économiques en première lecture.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté un amendement du Gouvernement précisant notamment deux aspects du dispositif :

– le montant de l'aide versée au titre de la GUL est réduit ou supprimé en cas de déclaration tardive par le bailleur des impayés ou s'il fait preuve de négligence dans l'exercice de ces droits ;

– l'Agence de la GUL agréera des organismes pour vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la GUL, traiter les déclarations d'impayés présentées par les bailleurs, s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations logement du locataire au premier impayé, mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyers et accompagner éventuellement les locataires dans la recherche d'un autre logement.

En séance, les sénateurs ont adopté sept amendements, dont un amendement de coordination et un amendement de précision. Au-delà, ils ont adopté :

- un amendement du groupe socialiste précisant le champ des logements qui ne relèvent pas du dispositif de la garantie universelle des loyers : logements des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte de logement social – logements intermédiaires gérés par les organismes HLM – et logements conventionnés appartenant ou gérés par des organismes participant à la politique sociale du logement ;
- deux amendements de M. Mézard renvoyant au décret la définition des conditions exigées pour bénéficier de la GUL et des modalités de recouvrement des impayés par le Trésor public ;
- un amendement du rapporteur précisant que les aides versées au titre de la garantie peuvent donner lieu à une demande de remboursement auprès du locataire, opérée par le Trésor public ;
- un amendement de Mme Dallier excluant les collectivités territoriales de la liste des potentiels financeurs du dispositif.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté, à l'initiative du Gouvernement, un amendement de rédaction globale de l'article 8 afin de clarifier le dispositif de garantie universelle des loyers, principalement sur les points suivants :

Le I précise les conditions à remplir par le bailleur et le logement qu'il propose à la location d'une part, le locataire au moment de la conclusion du contrat de location d'autre part, ainsi que les modalités de calcul des aides versées.

Le II fixe les modalités de fonctionnement de l'agence de la garantie universelle des loyers. Il prévoit notamment l'instauration d'un comité des sanctions, compétent pour prononcer des sanctions à l'encontre des locataires et des bailleurs en cas de comportement frauduleux. Il définit également les échanges

d'information possibles avec les organismes payeurs des allocations logement et les commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives notamment. Enfin, il prévoit que l'agence puisse gérer des aides complémentaires à la garantie universelle des loyers, abondées par d'autres personnes morales.

Le III apporte des précisions quant aux missions des organismes agréés, dénommés « centres de gestion agréés » pour la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers. Ils devront ainsi vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier du dispositif, assister les bailleurs dans leurs démarches auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers et, le cas échéant, s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations logement du locataire au premier impayé de loyer, mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyers et accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.

Le IV prévoit la possibilité d'un agrément des associations agréées d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ou de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour l'application d'un régime d'indemnisation plus favorable.

Le V prévoit la possibilité d'un financement par la participation des employeurs à l'effort de construction.

Le VII prévoit les conditions de l'entrée en vigueur du dispositif : ne seront concernés que les contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2016, sauf en cas d'avenant pour les contrats en cours. Pour les logements déjà occupés par le locataire, le bénéfice de la garantie sera soumis à un délai de carence supérieur à six mois. Par ailleurs, il prévoit que l'Agence de la GUL devra être créée au plus tard le 1^{er} janvier 2015.

Enfin, le VIII prévoit la remise au Parlement d'un rapport d'évaluation du dispositif dans les trois ans suivant la mise en œuvre de la GUL.

Votre rapporteur souscrit à cet amendement, qui permet de répondre aux interrogations soulevées tant par les professionnels que par les associations de bailleurs et de locataires, tout en conservant l'ambition initiale du dispositif. Il s'agit maintenant d'un dispositif abouti, issu de nombreux échanges entre le Gouvernement, votre rapporteur et les acteurs intéressés. Avec un coût maîtrisé, il constituera une nouvelle politique publique innovante, profitable à la fois aux locataires qui auront une alternative au cautionnement qui est un facteur de profondes inégalités, et pour les propriétaires qui seront bien mieux assurés qu'avec le système actuel de percevoir leurs revenus locatifs. Enfin, la Garantie universelle des loyers permettra, par la généralisation de l'intermédiation locative, de prendre en charge au plus tôt les difficultés des locataires en évitant de laisser s'accroître le montant des dettes. Par ailleurs, il est utile de rappeler qu'en aucun cas les locataires seront exonérés du paiement du montant de leur loyer.

*

* *

La Commission est saisie des amendements identiques CE132 de M. Dino Cinieri et CE231 de M. Jean-Marie Tetart, tendant à supprimer l'article.

M. Dino Cinieri. L'amendement CE132 vise à supprimer l'article 8, qui prévoit de mettre en place une garantie universelle des loyers (GUL) à compter du 1^{er} janvier 2016 et crée une agence chargée de préfigurer ce dispositif puis de l'administrer.

La mise en place d'un tel dispositif, obligatoire pour tous les locataires, sera très coûteuse et déresponsabilisera ces derniers, qui ne se sentiront plus liés par leur obligation de payer régulièrement leur loyer dès lors qu'ils seront, quoi qu'il en soit, « couverts ».

Un rapport rendu en mars 2013, portant sur 91 % du parc privé, évalue ainsi à 700 millions d'euros le besoin de financement d'une garantie universelle locative sur une hypothèse de 2,5 % de loyers impayés. Il ne fait nul doute qu'il s'agit là d'une hypothèse basse et que le dispositif coûtera, au bout du compte, beaucoup plus.

Non seulement la GUL est disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi, mais elle est contre-productive : pour la financer, il faudra une nouvelle taxe ou un nouvel impôt sur les propriétaires, dont le coût sera répercuté sur les locataires.

M. Benoist Apparu. Ces amendements de suppression n'ont plus guère de sens dès lors que l'amendement CE624 du Gouvernement réécrit l'article 8 dans sa totalité. Je souhaite néanmoins poser quelques questions à Mme la ministre.

Sachant que le marché locatif actuel est couvert à 80 % par la caution, à 15 % par la garantie des loyers impayés (GLI) et à 5 % par la garantie des risques locatifs (GRL), et que la GUL ne se substitue ni à la caution ni à la GLI, en quoi le dispositif est-il encore « universel » ? Et, puisqu'aucun mécanisme assurantiel n'est plus prévu, en quoi est-ce encore une garantie ? Que reste-t-il de la promesse du candidat François Hollande et des engagements que vous avez pris en première lecture ?

M. le rapporteur. Les dispositions de l'article 8 méritent d'être précisées afin de tenir compte de nos travaux. Je suis donc défavorable aux amendements suppression.

L'amendement du Gouvernement nous éclaire sur les intentions de l'exécutif et sur la nouvelle politique publique d'innovation sociale qu'il met en place dans un contexte d'une rigueur budgétaire extrême.

Mme la ministre. L'amendement CE624 est un bel exemple de cette coproduction législative que d'aucuns prétendent impossible.

Le dispositif est universel, monsieur Apparu, en ce qu'il ouvre un droit à tous. Pour autant, le principe est évidemment celui de la substitution : le maintien de la caution supprime le bénéfice de la garantie universelle des loyers. Gratuite pour les propriétaires et pour les locataires, la GUL est un dispositif socle concernant l'ensemble des locataires et des propriétaires du parc privé. Elle sera bien entendu beaucoup plus utile aux personnes qui ont le plus de mal à réunir les conditions de la caution et qui ne bénéficient aujourd'hui d'aucun dispositif efficace, à savoir les jeunes. C'est ce public que visait l'engagement du Président de la République.

La Commission rejette les amendements identiques.

La Commission est saisie de l'amendement CE624 du Gouvernement, qui fait l'objet des sous-amendements CE631, CE632, CE634, CE633 et CE630 de M. Lionel Tardy, ainsi que du sous-amendement CE646 de M. Daniel Goldberg, rapporteur.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. L'amendement CE624, qui propose une nouvelle rédaction de l'article 8, est le fruit d'un processus original de co-construction avec les parlementaires, enrichi par de nombreux échanges avec l'ensemble des parties prenantes.

L'article 8, tel qu'il a été discuté en commission et en séance, posait les principes de la garantie universelle des loyers (GUL). Le dispositif poursuit trois objectifs : sécuriser les bailleurs en les indemnisant en cas d'impayé, prévenir les expulsions et les situations sociales dramatiques en identifiant très tôt ces impayés, faciliter l'accès au logement, notamment pour les jeunes. Son fonctionnement est simple, puisqu'il s'agit d'une caution apportée par l'État.

La GUL marquera donc la réconciliation des locataires et des propriétaires, la fin d'une société de défiance où l'on demande de plus en plus de garanties et où seuls les plus aisés trouvent leur place. Les propriétaires renoncent à exiger une caution, c'est-à-dire à discriminer les locataires en fonction de la richesse de leur famille. Nous connaissons tous des exemples de personnes de quarante ans contraintes de chercher la caution de leurs parents, voire de leurs grands-parents, pour pouvoir se loger !

En cas d'impayé, l'indemnisation du propriétaire s'effectue en même temps qu'un accompagnement du locataire.

La GUL incitera les bailleurs à être solidaires, puisqu'elle couvrira intégralement ceux qui pratiquent des loyers raisonnables. Le remboursement ne sera octroyé qu'à concurrence du loyer médian. Toutefois, les logements loués aux publics les plus précaires, notamment aux jeunes, bénéficieront d'un loyer médian majoré et la franchise ne leur sera pas appliquée.

C'est le Trésor public qui sera chargé de recouvrer les impayés des locataires de mauvaise foi. Nous évitons ainsi le risque de désresponsabilisation évoqué par certains.

Enfin, le propriétaire pourra s'assurer que le candidat à la location n'a pas laissé une dette à l'Agence de la garantie universelle des loyers sans raison et sans effort pour la rembourser. Pour avoir été traitée alternativement de bolchevique et de chasseur de pauvres, je tiens à préciser que le dispositif est très équilibré ! Pour éviter une « prime à la fraude », nous refusons la protection de la GUL aux locataires de mauvaise foi qui auraient décidé de ne pas rembourser les sommes déjà dépensées par l'Agence. Les locataires ayant signé un plan d'apurement de cette dette ne sont évidemment pas concernés. J'y insiste, il s'agit uniquement d'identifier les personnes ayant refusé toute procédure d'apurement ou toute prise en charge par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou par un autre dispositif.

Nous ne serons pas moins fermes avec les propriétaires. Ceux qui louent des logements indécents ne pourront pas bénéficier des subsides de l'État, non plus que ceux qui ne signalent pas rapidement les impayés, rendant ainsi impossible tout effort pour régler la situation.

D'aucuns craignent que le partage des risques entre la puissance publique et le secteur privé ne soit inadapté. Comme je le répète depuis le début des débats, le dispositif est mixte. L'État assure la garantie socle et la mutualisation du risque entre tous les locataires. Le dispositif est ensuite distribué, au choix du propriétaire, par différents intervenants agréés et conventionnés, selon un cahier des charges strict. Ces intervenants auront néanmoins la possibilité de proposer des prestations en sus de la garantie socle : assurance contre la vacance, assurance couvrant la différence entre le loyer médian et le loyer majoré, etc. L'État ne conservera qu'une petite structure régaliennne de pilotage et de contrôle des organismes agissant pour la puissance publique.

Le coût de la garantie socle dépend de plusieurs paramètres : la franchise, le délai de carence et la durée d'indemnisation. Afin qu'ils puissent évoluer dans le temps, il est prévu dans l'amendement que tous trois seront fixés par décret. Nous avons fondé nos études sur des hypothèses très hautes : une garantie pour une durée maximale de dix-huit mois alors que la durée moyenne des impayés est de huit mois, une franchise d'un mois et un taux d'impayés de 3 %, très supérieur au taux constaté aujourd'hui.

Après une lente montée en charge – en effet, il ne s'appliquera qu'au moment de la signature des nouveaux baux –, le dispositif devrait ainsi atteindre un coût de 400 millions d'euros en 2019. Ce montant sera récupéré sur les 40 milliards d'euros injectés par l'État dans l'économie du logement, notamment grâce à la réduction du poids des dépenses fiscales en faveur de l'investissement locatif *via*, par exemple, les anciens dispositifs « Robien » et « Scellier ». Le financement se fera aussi par le transfert à la GUL de la contribution d'Action

logement à la GRL (garantie des risques locatifs). Il est d'ailleurs prévu que les représentants des salariés et des employeurs siègent au conseil d'administration de l'Agence.

Je crois pouvoir affirmer que nous avons élaboré ensemble un dispositif solide, équilibré et qui répond aux problèmes posés.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'émet un avis favorable à cet amendement important.

M. Michel Piron. L'ampleur de la tâche que représente la gestion d'un fichier qui avoisinera, à terme, les 6 millions de baux reste à mesurer. Je ne suis pas sûr que les moyens humains prévus dans la préfiguration suffisent !

Je m'interroge également sur l'articulation entre le niveau local et l'organisme central peu étoffé que l'on envisage. Si le système reste complètement centralisé, son inertie sera si grande qu'il ne pourra répondre dans les délais souhaités. Une expérimentation à partir d'échantillons suffisamment variés me semble donc nécessaire pour s'assurer du bon fonctionnement de la GUL.

Pour le reste, je n'ai pas d'objection de principe à formuler. La question a déjà taraudé quelques ministres avant vous, y compris sous la majorité précédente. N'étant pas défavorable à cette garantie hier, je ne vois pas pourquoi je le serais aujourd'hui ! Cela dit, la fiabilité du mécanisme a une importance cruciale.

Mme la ministre. L'expérimentation a déjà eu lieu, monsieur Piron, avec la GRL et, antérieurement, la garantie Loca-pass. La GRL a montré ses limites, puisque l'on constate qu'elle fonctionne surtout en zone non tendue. La force de la GUL est son universalité. Dès lors qu'un dispositif se concentre sur certains publics, il souffre d'un dysfonctionnement structurel. Par définition, l'expérimentation exclut l'universalité. Or c'est de l'universalité que naît la robustesse du dispositif.

M. Michel Piron. En invoquant l'efficacité toute relative de la GRL, vous apportez une sorte de preuve par l'absurde. C'est bien le dispositif universel que je souhaite voir expérimenté en grandeur réelle !

Mme la ministre. Dès lors que l'on met en place un dispositif qui s'étend à l'ensemble des baux, des locataires et du territoire, il semble difficile de revenir en arrière. En revanche, nous avons prévu une mise en œuvre au plus tard au 1^{er} janvier 2016, ce qui donnera à la mission de préfiguration le temps d'approfondir le dispositif, en précisant notamment les méthodes de contrôle de l'intervention des organismes qui le géreront dans un cadre contractuel.

La Commission en vient au sous-amendement CE631 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. L'amendement du Gouvernement réécrit entièrement l'article 8, qui institue une garantie universelle des loyers. Un élément ressort de

cette réécriture, qui ressemble à un rétropédalage : la GUL ne sera pas obligatoire et la caution classique pourra lui être préférée. Cette bonne nouvelle montre néanmoins que le dispositif n'est pas approprié.

Les ambitions du projet initial sont largement revues à la baisse, ce qui est beaucoup plus réaliste. Nous n'en souhaitons pas moins amender le nouveau texte, car de nombreuses questions restent en suspens.

Tout d'abord, il est regrettable que la solution assurantielle ait été écartée d'office. C'est aux propriétaires qu'il reviendra, le cas échéant, de souscrire une assurance complémentaire.

Selon la dernière estimation, le coût du dispositif pour le budget de l'État se situerait entre 500 et 600 millions d'euros. Pourquoi ne pas mettre en place un mécanisme à la fois privé et public ? Je m'étonne que l'on n'ait pas soulevé la question. L'expertise du privé permettrait au moins de réduire les coûts.

Nous sommes donc mis devant le fait accompli. On va créer, pour de bien maigres résultats, une usine à gaz gérée par une agence de l'État ! Après les doutes qui se sont largement exprimés, l'amendement gouvernemental vient tardivement lever un peu le flou qui régnait sur un dispositif qui n'en reste pas moins idéologique et lourd à mettre en place.

M. le rapporteur. Vous n'avez pas vraiment soutenu votre sous-amendement, auquel je donne un avis défavorable. Votre travail parlementaire pointilleux est tout à votre honneur, mais nous ne sommes pas en accord sur le fond.

Je crois notamment que le système proposé par le Gouvernement est plus responsabilisant que le système actuel. La presse s'en fait largement l'écho : nombre de propriétaires – en particulier ceux qui louent sans intermédiation – sont complètement démunis face aux impayés, y compris dans les cas, minoritaires, où les locataires sont de mauvaise foi. Il ne s'agit nullement de créer une « sécurité sociale du logement » : à la différence des assurés sociaux, les locataires qui ne paient pas leur loyer ne seront pas dispensés de rembourser les sommes dues. Le recours au fisc pour recouvrer les arriérés des locataires de mauvaise foi ajoute à la responsabilisation.

Il n'est pas exact non plus de dire que l'on n'a pas étudié la solution assurantielle : Nous en avons discuté ici même en première lecture. Si certaines propositions – qui n'émanaient pas forcément, du reste, du milieu des assurances – consistaient à faire reposer le dispositif sur des sociétés d'assurance privées, toutes prévoyaient une participation du budget de l'État pour pallier les difficultés des publics les plus en danger. Et personne, vous en conviendrez, ne peut affirmer que le coût de ce système pour le budget de l'État serait inférieur à celui du dispositif qui nous est proposé.

L'organisation verticale que celui-ci instaure entre une agence publique au niveau national et des centres agréés privés au niveau local permet de combiner les avantages du public et du privé. Elle ouvre également aux acteurs privés un nouveau marché en partie sécurisé par l'État.

Contrairement à ce que vous souteniez, le système proposé n'est pas complexe. Il rendra, au contraire, les choses plus simples. Si je deviens locataire de Mme Duflot, et si elle n'opte pas pour la caution, elle enregistrera le bail auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers. Si je suis un bon locataire et que je règle régulièrement mes loyers, nous nous en tiendrons là en termes de formalités. Si je suis un mauvais payeur, Mme Duflot pourra se mettre en contact avec le centre agréé GUL : si je suis de mauvaise foi, les sommes en jeu pourront être récupérées, mais, si je suis vraiment en difficulté, les filets sociaux pourront être mis en place. Dans la même situation, propriétaires et locataires de bonne foi sont aujourd'hui démunis.

M. Michel Piron. J'ai suggéré une expérimentation dans un périmètre régional, parce que la présence sur le territoire des centres agréés GUL demande que l'information circule entre l'échelon national et le niveau local. Il faut voir ce que cela donne sur le terrain.

La Commission rejette le sous-amendement.

Elle examine les sous-amendements CE632 et CE634 de M. Lionel Tardy, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. Lionel Tardy. Les propriétaires devront transmettre eux-mêmes le bail à l'AGUL : on marche sur la tête ! Je souhaite supprimer cette disposition, car l'AGUL sera en mesure de se constituer un fichier qui ne dit pas son nom.

Si elle devait être maintenue, l'obligation ne devrait pas peser sur les propriétaires, mais sur les locataires ; pour les cautions, ce sont bien eux qui effectuent les démarches !

M. le rapporteur. Avis défavorable. Monsieur Tardy, c'est le propriétaire qui choisit entre la GUL et le système de caution ; c'est à lui de s'enregistrer, d'autant que c'est lui qui bénéficiera du dispositif. J'ajoute qu'il s'engage aussi en ayant pris en compte le taux d'effort du locataire et qu'il lui appartient logiquement de transmettre ces informations.

Mme la ministre. Même avis. Monsieur Tardy, c'est bien le bailleur qui est couvert et qui recevra des fonds de la GUL ; il est logique qu'il enregistre le bail.

La Commission rejette successivement les sous-amendements.

Elle en vient au sous-amendement CE633 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Les propriétaires risquent de ne jamais bénéficier de la GUL. En effet, le montant d'aide versé peut être supprimé « en cas de déclaration tardive par le bailleur des impayés de loyers ou si le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ». Je propose de supprimer ces deux conditions qui sont floues et risquent de créer des litiges. Quel sens donner aux mots « tardive » et « négligence » ? Ils ne sont pas définis et ne figurent dans aucun code.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Vous souhaitez lutter contre la déresponsabilisation du locataire, mais vous voudriez que le bailleur puisse déclarer tardivement les impayés sans conséquence. Autrement dit, la GUL devrait, selon vous, rembourser des montants d'impayés très élevés parce que le propriétaire n'aurait eu aucune réaction au premier impayé. Cette précaution permet de sécuriser le système, de même que la référence aux obligations du bailleur qui doit être responsable d'une éventuelle négligence. Il faut lutter contre l'aléa moral, et cela vaut pour le propriétaire comme pour le locataire.

Mme la ministre. Avis défavorable. Monsieur Tardy, vos amendements semblent parfois s'appliquer davantage au texte que nous avons examiné en première lecture qu'à celui dont nous débattons ce soir. La nouvelle rédaction de l'article 8 répond déjà à certaines de vos préoccupations.

M. Michel Piron. La question de la « négligence » peut mener loin. Qui vérifiera par exemple que le taux d'effort annoncé par le bailleur est exact ? Jusqu'à quel point les propriétaires sont-ils censés vérifier les informations transmises par le locataire ? Où commence la négligence ?

M. le rapporteur. La vérification du taux d'effort sera effectuée, *a posteriori*, en cas d'impayé. Il appartient au propriétaire comme au locataire de conserver toutes les pièces qui leur ont permis d'établir le bail et d'entrer dans le système de la GUL.

M. Michel Piron. Le propriétaire sera-t-il considéré comme « négligent » si le locataire n'a pas été sincère au moment du calcul de son taux d'effort ?

M. le rapporteur. Je rappelle que le taux d'effort maximal admis est de 50 %, ce qui est déjà considérable. Les situations où le taux d'effort sera supérieur seront quasi exceptionnelles. Il appartiendra au propriétaire de s'assurer que le locataire se situe sous ce taux.

M. le président François Brottes. Le locataire peut avoir produit des faux documents et être de mauvaise foi ; cela met-il en cause la responsabilité du propriétaire ?

Mme la ministre. Non. Dans ce cas, la garantie s'appliquera pour le propriétaire. Si ce dernier a un doute, il peut s'adresser à l'organisme agréé pour vérifier que le taux d'effort est conforme à son calcul. Il n'y a pas de présomption de mauvaise foi de la part du propriétaire.

La Commission rejette le sous-amendement.

Elle est saisie du sous-amendement CE630 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. La présence des « recettes fiscales affectées par la loi » parmi les ressources dont peut disposer l'AGUL pour l'accomplissement de sa mission laisse craindre que les propriétaires, déjà confrontés à la déresponsabilisation des locataires, puissent être soumis à une taxe. La ministre a pourtant récemment déclaré que la GUL ne serait pas financée par une taxe. Toute allusion à cette ressource doit donc être supprimée.

M. le rapporteur. Avis défavorable. La ministre a précisé que la nouvelle politique publique serait mise en œuvre sans cotisations de la part des propriétaires ou des locataires. Cette piste a été abandonnée, comme vous le savez, au profit d'un financement par le budget de l'État avec la participation d'Action logement. Vos craintes sont sans fondements.

Mme la ministre. La disposition mise en cause est tout simplement habituelle quand la loi doit décrire les ressources des établissements publics. Au Sénat, j'ai en effet considéré, au vu du budget limité à engager – au plus, 400 millions d'euros, en 2019, pour 6,5 millions de locataires – que nous pouvions éviter un dispositif de taxe affectée et assurer un financement par redéploiement. En l'espèce, nous n'avons fait que dupliquer une disposition classique relative aux ressources des établissements publics.

La Commission rejette le sous-amendement.

Elle examine le sous-amendement CE646 du rapporteur.

M. le rapporteur. Par ce sous-amendement, j'interroge le Gouvernement sur la procédure qui permettra au locataire d'être informé que son bail a été enregistré à l'AGUL.

Mme la ministre. Je demande au rapporteur de retirer son sous-amendement, car le dispositif proposé rendrait l'enregistrement des baux trop complexe. Nous nous engageons toutefois à ce que le locataire dispose d'une information fiable concernant le fait que son bailleur bénéficie ou non de la GUL.

M. le rapporteur. Sous réserve que soit proposé en séance un dispositif qui assure une bonne information du locataire, j'accepte de retirer le sous-amendement.

Le sous-amendement est retiré.

La Commission en vient au sous-amendement CE654 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Je propose de supprimer les procédures de sanction. Revient-il à une agence, qui n'est en aucun cas une autorité administrative indépendante, de les infliger ? Des dispositifs similaires sont-ils mis en œuvre par

d'autres agences publiques ? Avec les alinéas 68 à 77, l'Agence ressemble fortement à un tribunal dont les membres seraient en partie désignés par le ministre du logement. C'est un comble quand on connaît la lourdeur des sanctions prévues ! Peut-être aurait-il suffi de se rapprocher de certaines procédures existantes, comme celle concernant les impayés.

M. le rapporteur. La lutte contre l'aléa moral doit concerner aussi bien les propriétaires que les bailleurs. En cas de fausses déclarations, il est logique que l'agence se prononce. Tant pour les finances publiques que pour le fonctionnement du système, il est indispensable de maintenir le volet relatif aux sanctions.

Mme la ministre. Monsieur Tardy, le régime de sanction administrative est très classique. Nous avons pris les précautions nécessaires : deux magistrats siègent au comité des sanctions ; ils sont garants de son impartialité et de son professionnalisme. S'il fallait en passer par des sanctions, il faudrait en tout état de cause éviter d'engorger les tribunaux.

Je vous invite à retirer votre sous-amendement.

Le sous-amendement est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE624 du Gouvernement.

L'article 8 est ainsi rédigé.

En conséquence, les amendements CE106 de M. Lionel Tardy, CE248 de M. Michel Piron, CE26 de M. Jean-Marie Tetart, CE319 de M. Christophe Caresche, CE189 de M. André Chassaigne, CE27 de M. Jean-Marie Tetart, CE188 de M. André Chassaigne, CE314, CE322, CE318 de M. Christophe Caresche, CE232 de M. Jean-Marie Tetart, CE272 de M. Michel Piron, CE315 de M. Christophe Caresche, CE249 de M. Michel Piron, CE321 de M. Christophe Caresche, CE107 de M. Lionel Tardy, CE190, CE191 de M. André Chassaigne et CE320 de M. Christophe Caresche tombent.

Chapitre III

Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professionnels de l'immobilier

Article 9

(articles 1^{er}, 1-1, 3, 3-1 [nouveau], 4, 4-1, 5, 6, 6-1 et 6-2 [nouveaux], 7, 8-1, 8-3 [nouveau], 13-1 à 13-10 [nouveaux], 14, 17-1 [nouveau] de la loi, 18-1 [nouveau], n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ; article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation ; article L. 561-2 du code monétaire et financier)

Modifications apportées à la réglementation applicable aux professionnels de l'immobilier

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article procède à une modernisation d'ampleur de la loi Hoguet. En séance publique, six amendements ont été adoptés, dont les principaux sont les suivants :

- un amendement de M. Tetart, visant à intégrer dans le périmètre de la garantie financière les sommes versées au fonds de prévoyance ;
- un amendement de M. Daniel Fasquelle visant à renforcer le rôle des garants financiers ;
- un amendement de Mme Duby-Muller relatif à la profession des marchands de listes ;
- un amendement du président de la Commission des affaires économiques, M. François Brottes, visant à ce que la convention entre un marchand de liste et un client mentionne l'ensemble des obligations professionnelles incombant au professionnel ;
- un amendement de votre rapporteur visant à créer un nouvel article 6-2 au sein de la loi Hoguet afin de préciser que toute publicité relative aux opérations d'entremise immobilière proposée par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce comme agent commercial ;

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté vingt amendements. Outre 14 amendements rédactionnels ou de précision du rapporteur, ils ont adopté, pour l'essentiel :

- deux amendements identiques de MM. Bourquin et Courteau visant à modifier l'article 3 de la loi Hoguet afin de réserver aux seules activités de transaction immobilière la possibilité d'exercice sans garantie financière ;
- un amendement du rapporteur précisant que, pour ce qui concerne les opérations de vente, la publicité effectuée par le professionnel indique le montant des honoraires en pourcentage du prix ;
- un amendement du rapporteur précisant explicitement que le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières représente uniquement les personnes soumises à la loi Hoguet ;
- un amendement du rapporteur supprimant la référence à la présence de représentants des cocontractants dans le Conseil national, au motif que sa composition sera définie par décret.

En séance, les sénateurs ont adopté un amendement du groupe UMP précisant que l'action disciplinaire menée par les commissions de contrôles lorsqu'un professionnel de l'immobilier commet un manquement dans l'exercice de ses activités se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté treize amendements à cet article. Outre quatre amendements de coordination, elle a adopté :

- deux amendements de votre rapporteur précisant la liste des activités soumises à la loi Hoguet. Ainsi votre rapporteur a souhaité que les acteurs se livrant à des activités de recherche, communément appelés « chasseurs d'appartements », soient soumis à la loi Hoguet. De même, il lui semble essentiel de soumettre à cette loi l'activité de vente de listes de fonds de commerce mis en vente ;
- plusieurs amendements de votre rapporteur adaptant la rédaction de l'article 9 à l'organisation particulière du réseau consulaire en Île-de-France, dans laquelle il existe soit des CCI (Chambres de commerce et d'industrie) territoriales, soit des CCI départementales selon les départements ;
- un amendement de votre rapporteur modifiant la liste des activités pour lesquelles un professionnel soumis à la loi Hoguet peut s'exonérer de l'obligation de justifier d'une garantie financière lorsqu'il déclare son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur ;

- un amendement du Gouvernement réorganisant les dispositions relatives au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, afin de préciser les missions qui lui sont confiées ;
- un amendement de Gouvernement précisant la composition du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières ;
- un amendement du Gouvernement relatif aux commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières. Il s'agit ainsi d'introduire la possibilité de ne créer initialement qu'une commission puis d'en accroître le nombre progressivement en fonction du volume d'activité ;
- un amendement du rapporteur instaurant une peine d'amende punissant le fait pour un professionnel relevant de la loi Hoguet de passer une publicité sans respecter l'obligation de mentionner le montant de sa rémunération. L'amende prévue est de cinquième classe, soit d'un montant de 1 500 euros maximum. La même peine est par ailleurs instaurée pour les agents commerciaux qui ne respecteraient pas l'obligation de mentionner leur statut dans les publicités qu'ils effectuent ;
- un amendement du Gouvernement relatif à l'entrée en vigueur des dispositions concernant la délivrance par les CCI des cartes professionnelles. Cette date, déterminée par décret, ne pourra intervenir après le 1^{er} juillet 2015.

*

* *

M. le rapporteur. Les « chasseurs d'appartements » doivent être soumis au régime de la loi Hoguet.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE559 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit de soumettre l'activité de vente de listes de fonds de commerce au régime de la loi Hoguet.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine les amendements CE499 et CE553 du rapporteur, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. le rapporteur. Le dispositif relatif à la délivrance des cartes professionnelles par les chambres de commerce est étendu à l'Île-de-France.

Mme la ministre. Avis favorable aux deux amendements.

La Commission adopte successivement les amendements.

Elle examine, en discussion commune, l'amendement CE567 du rapporteur et l'amendement CE81 de M. Jean-Marie Tetart.

M. le rapporteur. Le « fonds de prévoyance » devient « fonds de travaux », car la prévoyance pourrait avoir une connotation assurantielle.

M. Lionel Tardy. Il s'agit de prévoir l'intégration dans le périmètre de la garantie financière du fonds de provision de l'article 27 du texte.

M. le rapporteur. L'harmonisation de terminologie proposée par mon amendement rend celui de M. Tardy sans objet.

Mme la ministre. Le Gouvernement est favorable à l'amendement du rapporteur, et défavorable à l'amendement de M. Tardy, à qui je suggère de le retirer.

L'amendement CE81 est retiré.

Puis la Commission adopte l'amendement CE567

Elle en vient à l'amendement CE555 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le présent amendement 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 d'une garantie financière lorsqu'il déclare son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur. 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.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE54 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Ciniéri. Les professionnels de l'immobilier ont très souvent des intérêts dans des établissements ou sociétés qui interviennent dans les copropriétés, sans que les clients soient au courant ou consentants. Le projet de loi introduit des dispositions afin de régler ce problème. Nous proposons de les assortir de sanctions.

M. le rapporteur. Monsieur Cinieri, je suis favorable à la disposition que vous défendez, mais, dans la mesure où seuls sont concernés les syndicats de copropriété, il me semblerait préférable d'intégrer cette disposition dans la loi de 1965 et non dans la loi Hoguet de 1970. À ce stade, je vous suggère en conséquence de retirer votre amendement pour en rédiger un nouveau.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE283 de M. Dino Cinieri.

M. Dino Cinieri. Dans sa rédaction actuelle, l'alinéa 49 de l'article 9 limite considérablement l'activité des agences de listes, puisqu'il leur impose de proposer des biens en exclusivité. Le présent amendement vise à réintroduire un peu de souplesse : sans remettre en cause l'obligation actuelle, il est proposé de la limiter à un pourcentage des biens figurant sur la liste et non à l'ensemble de ceux-ci. Il appartiendra au Gouvernement de fixer ce pourcentage par le biais d'un décret en Conseil d'État.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Monsieur Cinieri, le futur locataire qui achète une liste achète un service : il est normal qu'il ait accès à des biens qui ne soient pas proposés par ailleurs.

M. le président François Brottes. Le fait qu'un propriétaire cherche à louer directement son bien rompt-il l'exclusivité ?

M. le rapporteur. L'exclusivité doit jouer pendant une période donnée afin que les acheteurs de listes puissent être certains que les appartements proposés sont encore à louer.

M. le président François Brottes. En tant que propriétaire, si je choisis de m'adresser à une agence de listes pour mettre un logement en location, pourrai-je, en plus de cela, d'une part, en parler autour de moi et louer à un cousin ou à un ami, d'autre part, diffuser une petite annonce dans la presse gratuite locale par exemple ?

M. le rapporteur. Permettez-moi de vous lire l'alinéa 49 de l'article 9 : « La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire des droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse. » Les voisins ne sont donc pas concernés, mais le propriétaire s'engage à ne pas utiliser un autre service commercial professionnel s'il propose son bien à un marchand de listes.

Mme la ministre. Il s'agit d'éviter que les marchands de listes ne vendent des annonces qu'ils récupèrent sur des sites de presse gratuite où les ont déposées les propriétaires eux-mêmes.

M. le président François Brottes. Je peux donc laisser devant mon appartement un panneau « À louer » ?

M. le rapporteur. En effet.

M. Michel Piron. Si j'indique à ma voisine que mon appartement pourrait être disponible, je ne suis pas dans les cas de figure que l'on vient de décrire.

M. le rapporteur. La convention conclue entre un marchand de listes et le propriétaire du bien comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée, fixée dans la convention. Il est bien précisé que, « aux termes » – et non « au terme » – de ladite convention, le propriétaire s'engage à ne pas confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel. La voisine de M. Piron n'est donc pas concernée.

Mme la ministre. Je partage la position du rapporteur. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement CE283.

Elle examine ensuite les amendements CE472 et CE475 du Gouvernement, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

Mme la ministre. Ces amendements visent à préciser la composition et les missions du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Il est prévu que le Conseil soit composé à majorité de professionnels, choisis de façon à assurer la représentativité de la profession, parmi les membres d'un syndicat professionnel ou d'une union des syndicats professionnels. Il est également prévu qu'il comprenne des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement agréé, ainsi que des représentants du ministère de la justice, du logement et de la consommation.

L'amendement CE472 prévoit de renforcer le rôle du Conseil national avec un avis propositionnel sur quatre sujets : code de déontologie, formation initiale, formation continue, choix des représentants des professionnels dans les commissions de contrôle, un avis consultatif sur l'ensemble des textes législatifs ou réglementaires qui touchent à la profession, et la mise en place avec CCI France d'un registre national des personnes titulaires de la carte professionnelle.

M. le rapporteur. Je suis très favorable à ces deux amendements, qui s'inscrivent dans le droit fil de ce que les professionnels avaient proposé en 2009 dans le cadre du Livre blanc.

M. le président François Brottes. Madame la ministre, quelle sera la périodicité de la mise à jour du fichier en question ?

Mme la ministre. Elle sera définie par décret, dans le cadre d'une discussion. Il s'agira d'un fichier national unique, réalisé par fusion des fichiers des différentes chambres qui délivreront la carte. Sans doute sera-t-il mis à jour en temps réel – on doit pouvoir réaliser cela à notre époque.

Ces deux amendements, issus d'une concertation approfondie avec les professionnels, se fondent sur une proposition issue du Livre blanc réalisé par la FNAIM et l'UNIS.

M. Michel Piron. Ces amendements répondent incontestablement à l'attente des professionnels.

La Commission adopte successivement les amendements.

Elle examine ensuite l'amendement CE359 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Cet amendement étant en grande partie satisfait par l'amendement CE475 que nous venons d'adopter, je le retire.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE476 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement introduit la possibilité de créer une ou plusieurs commissions de contrôle afin de permettre une montée en puissance progressive de ces nouvelles structures. Comme elles n'existent pas aujourd'hui, on peut se demander si leur dimensionnement sera adapté. Nous créerons donc une commission de contrôle qui aura vocation à se subdiviser en plusieurs commissions de contrôle, régionales, voire départementales, en fonction des besoins.

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

Elle adopte successivement les amendements de coordination CE554 et CE556 du rapporteur.

La Commission examine l'amendement CE557 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à lier les dispositions de la loi Hoguet à l'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par ces professionnels intervenant dans le cadre des transactions immobilières. Il instaure dans cette loi une peine d'amende de cinquième classe à l'encontre des professionnels qui ne mentionneraient pas le montant de leur rémunération. Il prévoit la même peine à l'encontre des agents commerciaux.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE477 du Gouvernement.

Mme la ministre. Le présent amendement a pour objet de prévoir une entrée en vigueur différée des dispositions relatives à la délivrance, par les chambres de commerce et d'industrie territoriales, des cartes professionnelles dont sont titulaires les personnes soumises à la loi Hoguet.

Un décret en Conseil d'État fixera cette date qui ne pourra excéder le 1^{er} juillet 2012, afin de permettre l'organisation du transfert de la compétence des préfectures vers les chambres de commerce et d'industrie.

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

Puis elle adopte l'article 9 modifié.

CHAPITRE IV

Améliorer la prévention des expulsions

Section 1

Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10 A

(article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution)

Possibilité, pour les préfets de région d'étendre la trêve hivernale sur leur territoire

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article a été introduit en séance à l'initiative du Gouvernement. Il vise à permettre au préfet de région de fixer les dates de début et fin de la trêve hivernale en fonction des conditions climatiques locales prévisibles. Alors que la trêve hivernale court du 1^{er} novembre au 15 mars, le préfet pourra ainsi déclencher le dispositif à compter du 15 octobre et jusqu'au 31 mars.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative du groupe communiste, un amendement a été adopté en séance afin de prolonger la durée de la trêve hivernale jusqu'au 31 mars, au lieu du 15 mars actuellement. Ainsi, les préfets pourront simplement décider d'avancer

la date de la trêve au 15 octobre au lieu du 1^{er} novembre, la fin de la trêve étant repoussée sur l'ensemble du territoire.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 10 A sans modification.

Article 10 B (nouveau)

(article L. 226-4-2 [nouveau] du code pénal)

Nouvelle incrimination sanctionnant les expulsions illégales

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article résulte de l'adoption par la Commission des affaires économiques du Sénat d'un amendement présenté par les membres du groupe communiste. Il procède à la création dans le code pénal d'un nouvel article L. 226-4-2 punissant de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amendes le fait d'expulser par la contrainte un tiers d'un lieu habité sans avoir obtenu le concours de l'État, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, hors les cas où la loi le permet.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

À l'initiative de votre rapporteur, deux amendements de précision juridique ont été adoptés en commission.

*

* *

La Commission est saisie des amendements CE398 et CE399 du rapporteur, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. le rapporteur. Ces amendements témoignent du souci de n'employer, dans la loi, que les termes les plus adéquats.

Dans l'amendement CE398, il convient de substituer aux mots « d'expulser » les mots « de faire quitter les lieux ». En effet, le terme « d'expulsion » renvoie à une décision judiciaire. Ici, il est question d'une action visant à faire quitter les lieux à un locataire.

Dans l'amendement CE399, il convient de supprimer les mots « hors les cas où la loi le permet, », puisque la loi n'autorise jamais un bailleur à faire quitter un lieu habité par la contrainte.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte successivement les amendements.

Puis elle adopte l'article 10 B modifié.

Article 10

(articles 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, L. 331-1, L. 332-5, L. 332-9 du code de la consommation, L. 351-2-1, L. 351-12, L. 351-14, L. 353-15-1, L. 351-15-2 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation) L. 542-2-1 et L. 831-2-1 [nouveaux] du code de la sécurité sociale, L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution)

Obligation de saisine des commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) pour les bailleurs personnes morales hors SCI familiales

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui porte sur les conditions de résiliation du bail par le bailleur et sur la procédure d'expulsion, a été modifié par l'adoption de sept amendements en séance :

- deux amendements identiques des membres des groupes communiste et écologiste visant à instaurer un signalement obligatoire des impayés à la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) pour les bailleurs personnes physiques et les sociétés civiles à caractère familial ;
- un amendement de M. Chassaigne et des membres du groupe GDR permettant au juge d'accorder, même d'office, des délais de paiement dans la limite de trois ans pour le versement des loyers impayés, contre deux ans aujourd'hui ;
- un amendement du groupe socialiste prévoyant la présence d'un membre de la CCAPEX au sein de la commission de surendettement ;
- un amendement de MM. Rogemont et Dumont précisant les dispositions du code de la consommation s'agissant de la procédure de rétablissement personnel ;
- un amendement du groupe socialiste visant essentiellement à prévoir le maintien des aides personnelles au logement pour les allocataires de bonne foi en cas d'impayés de loyers ;

- un amendement de M. Chassaigne et des membres du groupe GDR visant à permettre au juge d'accorder des délais renouvelables, dits délais de grâce, portés à trois ans au lieu d'un an dans le droit en vigueur, aux occupants de locaux dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté six amendements, dont un rédactionnel et un sous-amendement. Les principaux amendements sont les suivants :

- un amendement de Mme la rapporteure pour avis de la commission des affaires sociales tendant à améliorer l'information du locataire en situation d'expulsion ;
- à l'initiative du rapporteur, un amendement précisant clairement que l'organisme compétent pour la réalisation du diagnostic social est celui qui aura été désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDAHLPD) créé par l'article 14 du projet de loi ;
- deux amendements similaires présentés par Mme Lienemann et par Mme Schurch ayant pour but de prendre en considération le délai prévisible de relogement des intéressés lors de l'examen de la demande de délai pour différer l'expulsion.

En séance, les sénateurs ont adopté cinq amendements, dont un amendement de coordination et un amendement de codification. Au-delà, ils ont adopté :

- deux amendements identiques des groupes communiste et écologiste visant à permettre au bailleur d'intégrer dans le protocole d'accord destiné à prévenir l'expulsion de proposer au locataire une mutation vers un logement plus adapté à la situation financière du locataire, et conforme à la typologie du ménage ;
- un amendement de M. Mézard revenant sur une disposition adoptée à l'Assemblée nationale. En effet, alors que l'Assemblée avait adopté un amendement de M. Chassaigne permettant au juge d'accorder des délais de grâce pendant trois ans, contre un an actuellement, les sénateurs ont souhaité restreindre cette possibilité à deux ans.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

À l'initiative de votre rapporteur, un amendement de réécriture des dispositions mentionnées au *I bis* et au *I ter* de l'article 10 du projet de loi a été adopté.

La nouvelle rédaction du *I bis* vise à clarifier les modalités d'association de la CCAPEX à la commission de surendettement. En effet, la rédaction votée en première lecture à l'Assemblée nationale soulève plusieurs difficultés :

- premièrement, la participation d'un représentant des associations ou des bailleurs pourrait déséquilibrer la composition de la commission de surendettement, au profit des associations ou des créanciers ;
- deuxièmement, la représentation des maires ou présidents d'EPCI aux CCAPEX se fait au cas par cas des ménages concernés, et n'est donc pas constante.

L'amendement vise donc à remédier à ces difficultés en prévoyant que la CCAPEX désigne un correspondant en vue de favoriser la coordination de leurs actions avec celles de la commission et notamment de faciliter la mise en place des mesures d'accompagnement social.

La nouvelle rédaction du *I ter* a trait à l'effacement de dettes à l'occasion d'une procédure de rétablissement personnel. Elle clarifie le droit applicable, et supprime les dispositions relatives à la mention du montant des créances effacées dans le jugement ou l'ordonnance prononçant le rétablissement personnel et au traitement spécifique des dettes locatives.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE639 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à clarifier les modalités d'association de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) à la commission de surendettement, et à préciser le périmètre exact des dettes locatives effacées à l'occasion d'une procédure de rétablissement personnel.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 10 modifié.

Section 2

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

Article 11

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

Renforcement de la coordination des actions de prévention des expulsions

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

En séance, un seul amendement rédactionnel a été adopté à cet article, relatif à l'amélioration de la coordination départementale des actions de prévention des expulsions et réaffirmation des chartes de prévention.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté un amendement de clarification du rapporteur, modifiant la rédaction de l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.

En séance, ils ont adopté un amendement de coordination.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 11 sans modification.

Article 11 bis

Demande de rapport sur le calcul de l'aide personnalisée au logement

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article résulte de l'adoption, en commission, d'un amendement proposé par Mme Orphé. Il prévoit qu'un rapport soit transmis au Parlement par le Gouvernement, avant la fin de l'année 2014, sur les modalités de calcul du montant de l'allocation personnalisée au logement prenant en compte la moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois précédant la demande. Un

amendement de précision a été adopté par les sénateurs lors de l'examen du projet de loi en séance.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE108 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. En première lecture, le rapporteur s'est déclaré défavorable à la multiplication des rapports. Comme lui, je considère qu'il ne sert à rien d'inonder les parlementaires de rapports en tout genre. Il n'y a qu'à lire le titre pour comprendre qu'il s'agit en fait d'une proposition : prendre en compte les revenus des trois derniers mois, et non plus ceux de l'année $n - 2$, pour le calcul de l'aide personnalisée au logement. Ainsi, le rapport ne portera pas sur les modalités de calcul, mais sur une proposition bien précise. Si la ministre estime que cette proposition est bonne, elle peut demander sa mise en œuvre, d'autant plus que le Gouvernement s'est engagé à traiter cette question rapidement et efficacement. On sait que la prise en compte des trois derniers mois sera difficile, vu le retard des caisses d'allocations familiales dans le traitement des dossiers, qui, à Paris par exemple, dépasse les trois mois. Nous sommes donc devant un cas typique de rapport superficiel. Pour aller au bout de la logique du rapporteur, je propose donc la suppression de l'article 11 *bis*.

M. le rapporteur. En sciences, cher collègue Tardy, il y a parfois ce qu'on appelle la « logique floue ». Ma position sur votre amendement de suppression fera appel à cette partie des mathématiques. Je suis donc opposé à la suppression de ce rapport.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 11 bis sans modification.

CHAPITRE V
Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Section 1
Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement

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

Article 12
(articles L. 345-2, L. 345-2-4 à L. 345-9 [nouveaux] du code de l'action sociale et des familles)
Statut législatif des services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO)

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui vise à consacrer dans la loi le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), a été modifié en séance par l'adoption de quatre amendements, dont un rédactionnel. Les autres amendements visent, pour l'essentiel :

- à conforter les SIAO, en leur donnant la possibilité d'exercer une mission de coordination des acteurs intervenant dans la prise en charge des personnes éprouvant des difficultés à accéder à un logement et en complétant la liste des organismes avec lesquels ils peuvent contracter ;
- à réaffirmer les principes fondateurs de l'aide sociale, de l'inconditionnalité de l'accueil et de la continuité de la prise en charge.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission les sénateurs ont adopté un amendement présenté par Mme Archimbaud au nom de la commission des affaires sociales, tendant à inclure les services pénitentiaires d'insertion et de probation (SPIP) dans la liste des structures avec lesquelles les SIAO peuvent passer des conventions.

En séance, les sénateurs ont adopté deux amendements :

- un amendement du groupe écologiste précisant que les SIAO pourront conclure une convention non seulement avec les SPIP mais aussi avec le dispositif national de l'asile et les services de l'aide sociale à l'enfance ;
- un amendement du rapporteur imposant à l'ensemble des intervenants des SIAO le respect des obligations de secret professionnel définies par le code pénal. Aux termes des articles 226-13 et 226-14 du code pénal,

la révélation d'une information couverte par le secret professionnel est passible d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission n'a adopté qu'un amendement de coordination sur cet article.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement de coordination CE520 du rapporteur.

M. Michel Piron. Cet amendement vise à substituer au mot « et » le mot « ou ». Je rappelle qu'il y a deux sortes de « ou » : le « ou » exclusif et le « ou » qui ne l'est pas – *vel* ou *aut* en latin. Il s'agit de savoir duquel nous parlons.

M. le président François Brottes. En l'occurrence, c'est un « ou » qui coordonne.

Mme la ministre. Il s'agit d'une coordination avec l'article 20 *ter* du projet de loi.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 12 modifié.

Article 12 bis A (nouveau)

(article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles)

Précision juridique relative à l'autorité délivrant l'autorisation nécessaire à l'établissement de foyers de jeunes travailleurs

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article résulte de l'adoption par les sénateurs, en séance, d'un amendement proposé par le groupe socialiste visant à compléter l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles afin de combler un vide juridique relatif au statut des foyers de jeunes travailleurs. Il s'agit de désigner formellement dans la loi l'autorité compétente – l'État en l'espèce – pour délivrer l'autorisation d'installation.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 12 bis A sans modification.

Sous-section 2

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

Article 14

(article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles ; articles 1-1 [nouveau], 2 à 4-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990)

Institution d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article vise à créer un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en fusionnant le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) avec le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

En séance, neuf amendements ont été adoptés, visant pour l'essentiel :

- à renforcer la place de l'accompagnement dans le PDALHPD, en l'inscrivant explicitement parmi les objectifs du plan ;
- à inclure dans le périmètre du PDALHPD l'intégralité des champs initialement couverts par le PDALPD et les PDAHI ;
- à intégrer les associations de lutte contre l'exclusion en général (et non pas seulement contre l'exclusion par le logement) dans la gouvernance des PDALHPD ;
- à fonder les plans départementaux sur une évaluation des besoins de toute personne en situation de mal logement, quelle que soit sa forme d'habitat en prenant même en compte celles qui sont définies comme illicites comme les bidonvilles, les squats ou les cabanes ;
- à préciser que lorsque l'EPCI devient compétent en matière de lutte contre l'habitat indigne, conformément à l'article 41 du présent projet de loi, il est alors chargé de coordonner les mesures de résorption des

logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu des secteurs d'habitat informel, définies dans les PDALHPD des territoires qui les concernent.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté un amendement présenté par Mme Archimbaud, rapporteur pour avis au nom de la commission des affaires sociales, clarifiant la rédaction du champ et des objectifs assignés au PDALHPD.

En séance, les sénateurs ont adopté deux amendements :

- un amendement de précision de M. Larcher ;
- un amendement du rapporteur élargissant les mesures de suivi mises en œuvre dans le cadre des PDALHPD aux demandes d'hébergement des personnes sans domicile et précisant le champ des PDALHPD.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté à cet article six amendements de votre rapporteur afin de clarifier le contenu des PDALHPD. Outre plusieurs amendements rédactionnels, de précision ou rétablissant des dispositions supprimées au Sénat, elle a adopté :

- un amendement précisant que le dispositif d'accompagnement introduit au Sénat n'est qu'une faculté offerte aux personnes défavorisées ;
- un amendement précisant que le PDALHPD contient les mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social et d'action d'adaptation à la vie active et à l'insertion sociale et professionnelle des personnes visées par le plan ;
- un amendement précisant que le PDALHPD définit les mesures relatives à la coordination entre les acteurs contribuant à la prévention des expulsions locatives.

*

* *

La Commission est saisie des amendements CE540, CE541, CE547, CE549, CE550 et CE539 du rapporteur, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser le dispositif proposé par notre collègue Aline Archimbaud au Sénat sur le droit à l'accompagnement. Les amendements sont, quant à eux, des amendements de précision rédactionnelle.

Mme la ministre. Je suis favorable à tous ces amendements, qui apportent des précisions utiles.

La Commission adopte successivement les amendements.

Puis elle adopte l'article 14 modifié.

Article 15

(articles 5, 6, 6-1, 6-2, 6-3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990)

Fonctionnement des fonds de solidarité pour le logement (FSL)

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui précise les règles de fonctionnement des fonds de solidarité pour le logement (FSL), n'a pas été modifié en séance.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté un amendement de clarification. En séance, ils ont adopté un amendement du groupe communiste visant à empêcher qu'un bailleur puisse s'opposer au versement d'une aide du FSL destinée à solder des impayés de loyers. En effet, le recours aux aides du FSL en vue de rembourser une dette ne doit pas dépendre de l'accord du bailleur, dans la mesure où ce dernier y trouve également son compte.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 15 sans modification.

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 18

(articles L. 441-2-3, L. 442-8-2 et L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation)

Faculté de proposer des logements sociaux en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, dont l'objet est de permettre de proposer des logements sociaux en bail glissant à des ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) tout en encadrant ce dispositif, a été modifié en séance par l'adoption de deux amendements de M. Pupponi :

- un amendement modifiant le septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation afin de prévoir que le préfet tienne compte de la situation des zones urbaines sensibles pour la définition du périmètre au sein duquel les logements devant être attribués en urgence doivent être situés ;
- un amendement complétant le même alinéa de l'article L. 441-2-3 en ajoutant que, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune dans les conditions prévues au même article. Comme le précisait son auteur, cet amendement est motivé par le fait que l'application du droit au logement opposable se heurte à deux principales difficultés : l'insuffisance de l'offre de logements et sa répartition déséquilibrée entre territoires. Or, d'après lui, ce second aspect se traduit par une spécialisation de certains territoires dans l'accueil de publics fragiles, alors que d'autres suivent une logique protectionniste à l'égard de ces publics.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En séance, les sénateurs ont adopté un amendement du groupe écologiste visant à assurer la cohérence et la bonne articulation des engagements des bailleurs à reloger les personnes défavorisées au titre des accords collectifs et de l'obligation de reloger les publics prioritaires, en vertu de la décision de la commission de médiation. En effet, les accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation fixent aux bailleurs des objectifs chiffrés de relogement des personnes prioritaires identifiées via le plan départemental d'aide aux personnes défavorisées.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté un amendement de coordination avec le projet de loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

*
* *

La Commission examine l'amendement CE400 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement est en lien avec le débat que nous avons eu ici même sur le projet de loi de programmation sur la ville et la cohésion urbaine.

M. Martial Saddier. Madame la ministre, avez-vous la liste des quartiers éligibles à la politique de la ville ? Dans l'affirmative, je serais intéressé d'en avoir communication.

Mme la ministre. On m'a expliqué que, dans de telles circonstances, il faut brandir un dossier vide en déclarant avec assurance qu'on a la liste.

M. le président François Brottes. Monsieur Saddier, la loi pose des principes et la liste est établie ensuite.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 18 modifié.

Article 19

(articles L. 441-2-3, L. 442-8-2 et L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation)

Faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO)

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui vise à faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO), n'a fait l'objet d'aucune modification en séance.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Les sénateurs ont adopté un amendement de réécriture globale de cet article en séance publique, afin de permettre à la commission de médiation de prendre des décisions favorables au titre du DALO-hébergement sans exigence de régularité et de permanence à la condition qu'elle préconise comme type d'accueil un hébergement. Cette évolution a pour but de mettre un terme aux disparités de

position des commissions de médiation, dont certaines exigent le respect des conditions de régularité et de permanence dans tous les cas, alors même que les personnes accueillies dans un hébergement bénéficieront du principe d'inconditionnalité prévu par le code de l'action sociale et des familles.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 19 sans modification.

Article 20 ter (nouveau)

(article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles)

Clarification des critères d'application du principe de l'accueil inconditionnel des personnes sans abri

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article résulte de l'adoption par la commission de deux amendements présentés par la rapporteure pour avis de la commission des affaires sociales et par Mme Schurch clarifiant la définition du principe d'accueil inconditionnel. À l'heure actuelle, le premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles consacre le principe de l'accueil inconditionnel des personnes sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale dans les dispositifs d'hébergement d'urgence.

Le présent article vise à rendre ces critères alternatifs, et non plus cumulatifs.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Aux yeux de votre rapporteur, cette précision est de bon sens. En effet, l'ambiguïté de la rédaction actuelle pourrait conduire à exiger des personnes sans abri qu'elles aient suffisamment passé de temps à la rue pour se trouver dans une situation de détresse médicale, mais également psychique et sociale. Un seul de ces critères est amplement suffisant pour justifier un accueil inconditionnel. Cet article a été adopté sans modification par la Commission des affaires économiques.

*

* *

La Commission adopte l'article 20 ter sans modification.

Section 3
Simplifier les règles de domiciliation

Article 21

(articles L. 252-2, L. 264-1, L. 264-10 du code de l'action sociale et des familles ; article 102 du code civil)

Simplification des règles de domiciliation

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui vise à simplifier les règles de domiciliation, n'a pas été modifié en séance.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté un amendement présenté par Mme Archimbaud, rapporteure pour avis au nom de la commission des affaires sociales qui élargit les cas d'ouverture du droit à domiciliation à l'exercice des droits civils pour les étrangers en situation irrégulière.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur a proposé à la commission d'adopter un amendement rédactionnel sur cet article.

*

* *

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE642 du rapporteur.*

*Puis elle **adopte** l'article 21 **modifié**.*

Article 22

(articles 200-1 à 203-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Dispositions relatives à l'habitat participatif

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 22 du projet de loi traite de l'habitat participatif dont il convient de rappeler qu'il s'agit tout autant d'une philosophie spécifique que d'une manière particulière d'acquérir ou louer des logements dans un contexte de raréfaction du foncier.

L'habitat participatif permet à des particuliers de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces communs à ces derniers. Ces personnes ont également vocation à construire ou à acquérir des terrains en vue de la construction de logements, profitant notamment de bâtiments en déshérence pour les réhabiliter et donner ainsi une nouvelle vie à des constructions ou des terrains qui étaient jusque-là inutilisés.

Outre la définition des grandes lignes du logement participatif, le présent article a souhaité mettre l'accent sur deux formes spécifiques de sociétés d'habitat participatif que sont les coopératives d'habitants (articles L. 201-1 à L. 201-12 *nouveaux*) et les sociétés d'autopromotion (articles L. 202-1 à L. 202-10 *nouveaux*).

Très investie sur ce sujet dans la région lilloise, votre rapporteure a fait adopter plusieurs amendements en commission afin notamment de mieux définir la vocation de l'habitat participatif et de mieux ordonner les dispositions en faveur de cette forme d'habitat qu'il importe de promouvoir.

Par ailleurs, l'Assemblée nationale a adopté, en séance publique, deux amendements identiques présentés respectivement par Mme Laurence Abeille et M. Michel Piron, relatifs tous deux au contrat coopératif. Ces amendements ont souhaité prévoir que, dans le cadre de la création d'une coopérative d'habitants, la redevance due à la coopérative et, par exemple, le loyer et les charges que les ménages devraient continuer à payer dans l'attente de leur nouveau logement ne devaient pas se cumuler pendant la période de construction des logements, au risque de décourager certains ménages à participer à une société coopérative d'habitants.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

La Commission des affaires économiques du Sénat a adopté plusieurs amendements dont les principaux sont les suivants :

- un premier amendement présenté par Mme Marie-Noëlle Lienemann a été adopté afin de séparer le lien qui pouvait exister entre la participation au capital et l'existence d'un droit de jouissance, pour les organismes d'HLM. Il est ainsi prévu que, dans les cas où un organisme HLM, une société d'économie mixte ou un organisme agréé qui exerce des activités de maîtrise d'ouvrage (articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation) détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société ;

- à l'initiative de M. Joël Labbé, la commission a également approuvé un amendement insérant un nouvel article L. 200-7 *bis* et complétant par la même occasion l'article L. 202-2 afin d'autoriser les deux formes de sociétés d'habitat participatif définies par le présent article à développer des activités et à offrir des

services à leurs associés ainsi que, à titre accessoire, à des tiers non associés, ces opérations faisant l'objet d'une comptabilité séparée ;

- enfin, un amendement de M. Claude Dilain, rapporteur au nom de la Commission des affaires économiques, a été adopté afin de limiter, en cas de cession, la majoration de la valeur des parts sociales de façon plus précise. Plutôt que de choisir comme critère de majoration le « taux du livret A » (qui avait été adopté par l'Assemblée nationale comme critère de référence), il a limité strictement l'évolution à l'indice de référence des loyers (IRL), qui correspond à la mesure la plus fidèle de l'évolution du coût de la vie.

En Séance publique, le Sénat a tout d'abord adopté un amendement, le Gouvernement émettant un avis de sagesse, afin d'exiger de toute société d'habitat participatif qu'elle justifie, avant même le commencement des travaux de construction ou d'aménagement, d'une garantie financière qui ne soit pas nécessairement, comme l'avait souhaité l'Assemblée nationale, une « garantie financière d'achèvement des travaux ». Estimant que le mécanisme de la GFA applicable en matière de vente ne pouvait être transposé aux sociétés d'habitat participatif, le Sénat a supprimé la référence à la notion « d'achèvement » de l'immeuble, renvoyant à un décret le soin de fixer les modalités de cette garantie.

Il a également adopté un amendement important permettant aux personnes qui souhaiteraient s'engager dans une société d'habitat participatif d'effectuer un apport sous forme de « parts sociales en industrie ». Cette forme d'apport, qui peut s'effectuer sous la forme de services, de travail ou de mise à disposition de connaissances professionnelles, n'est pas considérée aujourd'hui comme un apport en capital social, les parts afférentes n'étant de ce fait pas cessibles. Pour autant, le Sénat a souhaité, là encore avec un avis de sagesse du Gouvernement, permettre que des souscripteurs effectuent ce type d'apport, facilitant ainsi l'accès à un logement pour des personnes dont les moyens financiers peuvent être limités.

Le Sénat a, par ailleurs, adopté un amendement prévoyant que l'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés. Il a également été prévu que tout locataire n'ayant pas la qualité d'associé devrait signer cette charte avant d'entrer dans les lieux, cette signature confirmant son engagement à respecter les principes et la philosophie de la société d'habitat participatif à laquelle il souhaite adhérer.

Enfin, le Sénat a adopté un amendement permettant aux sociétés d'habitat participatif de se porter caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, afin de leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de son objet social, ainsi que par les cessionnaires des parts sociales, afin de leur permettre de payer leur prix de cession.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure ne peut tout d'abord que se féliciter de constater que l'habitat participatif n'est pas considéré comme une idée originale voire farfelue, mais bien comme une forme alternative crédible pour favoriser le logement de personnes dont les moyens financiers peuvent être limités ou dont les envies peuvent nécessiter de concevoir des projets immobiliers à part entière.

Votre rapporteure a tout d'abord fait adopter un amendement complétant la dénomination des « sociétés d'autopromotion » qui, en vérité, peuvent avoir deux objets très différents. En prévoyant des attributions en propriété, ces sociétés se destinent à disparaître une fois achevée la phase d'acquisition et de construction. En revanche, si elles prévoient une attribution en jouissance, elles peuvent perdurer au-delà de la construction. L'amendement a donc eu pour finalité d'introduire cette notion « d'attribution », ces sociétés se dénommant donc « sociétés d'attribution et d'autopromotion ».

La Commission des affaires économiques a également adopté un amendement présenté par votre rapporteure afin de déterminer l'objet de la garantie obligatoire dont les sociétés d'habitat participatif doivent justifier avant tout commencement des travaux de construction de l'immeuble, lequel objet n'était jusqu'alors pas mentionné à l'article 22. En effet, la définition de l'objet d'une garantie obligatoire relève du domaine de la loi et ne peut être renvoyée au pouvoir réglementaire sous peine de risque de sanction d'incompétence négative du législateur. Il est donc apparu nécessaire de prévoir que cette garantie doit avoir pour objet l'achèvement de l'immeuble afin d'éviter que les membres des sociétés d'habitat participatif investissent une part importante de leur patrimoine, voire s'endettent, sans jamais obtenir l'achèvement et donc la jouissance du bien qu'ils destinaient à leur habitation

Votre rapporteure, qui avait déjà eu l'intention de déposer un amendement à cet effet lors de l'examen du texte en première lecture, a fait adopter un amendement relatif à la charte que doivent signer les demandeurs d'un logement locatif social dans le cadre d'une société d'habitat participatif qui, tout en rejoignant les motifs visés par l'amendement de Mme Marie-Noëlle Lienemann adopté au Sénat, en élargit la portée. Ainsi, en vue de faire en sorte que tout logement locatif social relevant de l'habitat participatif soit concerné, cet amendement a tout d'abord souhaité insérer ces dispositions au niveau des principes généraux, et non pas au niveau des dispositions relatives aux seules sociétés d'autopromotion. En outre, afin de permettre aux futurs associés et locataires de prendre pleinement connaissance, de comprendre puis d'accepter formellement les modalités de fonctionnement au sein du collectif, il a également été proposé d'étendre la communication de ce type de documents à toute personne qui souhaite devenir locataire social d'une société d'habitat participatif, le refus de signer ces engagements pouvant être de nature à lui opposer un refus à sa demande de logement social.

La commission a également adopté un amendement de précision de votre rapporteure relatif au mécanisme anti-spéculatif veillant à ce que les personnes vendant des parts sociales d'une coopérative d'habitants ne puissent effectuer de plus-value excessive lors de leur cession, la recherche du profit s'accordant mal avec la philosophie même de l'habitat participatif. Alors que l'Assemblée nationale avait conservé la rédaction initiale du projet de loi qui pour toute évolution prenait comme indice de référence le taux du livret A, le Sénat a, comme on l'a signalé, préféré lui substituer un autre étalon, à savoir l'indice de référence des loyers (IRL). Tout en retenant cette nouvelle référence, votre rapporteure a néanmoins souhaité revenir à la rédaction de l'Assemblée nationale qui lui semblait plus souple, le plafond devant être « notamment indexé » et pas seulement « correspondre » à l'évolution de cet indice.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE562 de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Nous avons voté en première lecture la définition des sociétés d'habitat participatif, qui peuvent recouvrir deux formules juridiques : la société coopérative d'habitants et la société d'autopromotion.

La société d'autopromotion peut elle-même avoir deux objets très différents. En prévoyant des attributions en propriété, elle se destine à disparaître une fois achevée la phase d'acquisition et de construction. Si elle prévoit une attribution en jouissance, elle peut perdurer au-delà de la construction. Cet amendement a pour objectif d'introduire cette notion de société d'attribution.

Mme la ministre. Avis favorable.

M. le président François Brottes. Que se passe-t-il au décès de l'un des associés, s'agissant des héritiers ?

Mme la rapporteure. On ne crée pas une nouvelle forme juridique de société. On se contente de préciser les formes existantes qui sont déjà des sociétés d'attribution, soit en propriété, soit en jouissance. Les règles qui s'appliquent sont donc les mêmes que celles qui prévalent aujourd'hui pour n'importe quelle société de ce type.

M. Martial Saddier. Il est difficile d'étudier en détail des amendements aussi longs. Nous regrettons une nouvelle fois la manière dont nous travaillons et réservons nos interventions pour l'hémicycle.

Mme la rapporteure. Nous avons jugé préférable de reprendre l'ensemble du texte issu du Sénat, en soulignant les quelques modifications que nous souhaitions y apporter. Comme vous pouvez le constater, elles sont minimes.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE561 de la rapporteure.

Puis elle examine l'amendement CE563 du même auteur.

Mme la rapporteure. Ceux qui se lancent dans l'habitat participatif peuvent se demander s'ils sont soumis ou non à la garantie d'achèvement comme dans une construction classique. Or ce n'est pas parce qu'ils sont en habitat participatif ou en autopromotion qu'il ne peut pas leur arriver de connaître des accidents de la vie, des difficultés ou des désaccords. Il fallait donc sécuriser, par des termes plus précis, cette notion de garantie d'achèvement, qu'il n'était pas possible de renvoyer au décret ; en effet, la définition de l'objet d'une garantie relève du domaine législatif.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine l'amendement CE564 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement, dont nous avons évoqué le principe en première lecture, rejoint un amendement de Mme Marie-Noëlle Lienemann adopté au Sénat.

L'attribution d'un logement locatif social répond aux règles normales du code de la construction et de l'habitation, auxquelles nous ne souhaitons pas déroger. Mais, au-delà des ces critères d'attribution, comment prendre en compte la dimension participative de ce type d'habitat ?

Nous avons répondu par le parallélisme des formes : aujourd'hui, celui qui se voit attribuer un logement social, au moment de la signature du bail, signe aussi le règlement intérieur qui lui est annexé. Nous avons assimilé le règlement intérieur d'un logement classique aux statuts ou à la charte de l'habitat participatif. Ainsi, de la même manière que celui qui ne veut pas accepter le règlement intérieur perd le logement HLM qui lui a été attribué, le locataire d'un logement social qui ne veut pas souscrire aux statuts ou à la charte de l'habitat participatif verra son attribution de logement devenir caduque.

M. le président François Brottes. Une fois qu'il a signé les documents et qu'il s'est installé dans le logement social, est-il possible de lui faire quitter les lieux s'il ne respecte pas les statuts ou la charte ?

Mme la rapporteure. Non, on se situe en amont, au moment de l'attribution. Si le locataire ne respecte pas la charte de l'habitat participatif ou les statuts de la société, il se trouve dans la même situation que celui qui ne respecte

pas le règlement intérieur. Il n'y a pas de raison d'être plus exigeants dans l'habitat participatif que dans l'habitat classique.

Mme la ministre. J'exprimerai une petite réserve. La commission d'attribution de logements est souveraine dans l'attribution de logements locatifs sociaux, et on ne peut pas revenir sur une décision d'attribution d'une commission collégiale. Cela dit, je comprends tout à fait l'esprit de votre amendement, que je vous propose de rectifier.

Il s'agirait de remplacer la deuxième phrase du quatrième alinéa – « Le refus ou le défaut d'attestation de réception de ce document peut constituer un motif de refus d'attribution définitif » – par la phrase suivante : « Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement. » C'est le refus de signature du document qui vaut refus de l'attribution.

Mme la rapporteure. Cette rectification me convient. Notre idée était que la commission devait rester souveraine et que c'était à elle de revenir sur sa décision.

M. Michel Piron. La rédaction de Mme la ministre me semble plus sûre, mais je voudrais m'assurer que les mots « ce document » concernent à la fois les statuts et la charte ?

Mme la ministre. Oui, puisqu'on vise l'engagement d'adhésion.

La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié.

Puis elle est saisie de l'amendement CE656 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement concerne le dispositif anti-spéculatif.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE565 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement revient à élargir une disposition, que nous avons adoptée en première lecture pour les coopératives d'habitants, à l'autre forme des sociétés d'habitat participatif, à savoir les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine l'amendement CE300 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Le projet de loi définit le contenu du contrat participatif qui est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance. Cependant, il ne précise pas la date d'application de ces obligations, et en particulier la date de démarrage des versements de la redevance. Clarifier cette temporalité est nécessaire, notamment parce que le coopérateur peut, par ailleurs, continuer à payer un loyer et ses charges. Le cumul avec la redevance de coopérateur peut s'avérer difficile à supporter pour un ménage. Voilà pourquoi notre amendement propose qu'aucun versement ne puisse être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective.

Mme la rapporteure. Cet amendement est déjà satisfait par le dernier alinéa de l'article L. 201-8, adopté en première lecture.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE301 de Mme Michèle Bonneton.

Mme la rapporteure. Cet amendement est déjà satisfait par l'alinéa 25 de l'article 22.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 22 modifié.

Article 22 bis AA

(article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation)

Encadrement des dispositions des contrats de bail et du règlement intérieur des logements-foyers

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Aux termes de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation (article créé par la loi SRU du 14 décembre 2000), les logements-foyers désignent des établissements destinés aux logements collectifs à titre de résidence principale, comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non (chambre, le plus souvent) et des locaux communs affectés à la vie collective (restauration, blanchisserie...).

Destinés à des populations diversifiées (jeunes travailleurs, personnes âgées, étudiants), ces logements-foyers sont pour elles de véritables logements dans lesquels ces personnes sont appelées à vivre pendant des années. À cet égard, les personnes qui y résident doivent pouvoir y vivre librement, sous réserve de

respecter les dispositions du règlement intérieur de l'établissement, dont l'article L. 633-2, alinéa 3, précise qu'il est annexé au contrat d'entrée en jouissance.

Afin de mieux défendre les droits et libertés des personnes logées dans ce type de logements, le Sénat a donc adopté en séance publique un amendement, avec l'avis favorable de la Commission et du Gouvernement, permettant d'assurer que les gestionnaires de logements-foyers ne puissent pas arbitrairement imposer en dehors du cadre fixé par la loi dans le droit commun des restrictions à la jouissance de l'usage privé du domicile principal constitué par la chambre du foyer ou par le studio de résidence sociale.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 22 bis AA sans modification.

Article 22 bis A

(article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation)

Mise en place d'un comité de résidents dans les logements-foyers

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Aux termes de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, tout logement-foyer comprend un conseil de concertation qui, composé à la fois de représentants du gestionnaire et de représentants des personnes logées, est une instance de consultation dont l'avis est requis sur toute modification du règlement intérieur, sur tout projet de travaux, sur tout projet susceptible d'avoir des incidences sur les conditions de logement et de vie des occupants...

Afin d'améliorer encore davantage la concertation et le dialogue entre le gestionnaire d'un foyer et ses occupants, le Sénat a adopté un amendement visant à mettre en place, en sus du conseil existant, un comité de résidents.

Ce comité, élu par l'ensemble des résidents du foyer, a pour objet de représenter les personnes logées dans le foyer dans leurs relations avec le gestionnaire de l'établissement. Il désigne par ailleurs en son sein les personnes qui ont vocation à siéger au sein du conseil de concertation. Associant ainsi les usagers de l'établissement à la vie et à la gestion de ce dernier, le comité de résidents permet d'offrir une protection supplémentaire aux personnes logées au

sein des logements-foyers et qui, parfois fragiles ou vulnérables, peuvent ainsi compter sur une protection supplémentaire.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 22 bis A sans modification.

Article 22 bis

(articles 13, 17, 18, 18-1 [nouveau], 19-1 et 33 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé)

Régime applicable aux immeubles en jouissance à temps partagé

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté en séance publique, à l'unanimité, un amendement de Mme Pascale Got relatif au fonctionnement des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé dont le fonctionnement est principalement régi par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986.

Même si les apports de cet amendement sont nombreux (son objet consistant à non seulement à mieux contrôler ces sociétés, à en clarifier et à en simplifier le fonctionnement, à faciliter la tenue des assemblées générales et à mieux informer les sociétaires), le dispositif essentiel consiste à faciliter le droit de retrait des associés quand ceux-ci détiennent des actions ou des parts dans le capital social par succession depuis moins de deux ans. Dans ce cadre, le droit de retrait est effectivement « de droit » et doit être constaté par acte notarié.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, le Sénat a tout d'abord adopté un amendement prévoyant que le retrait d'un associé d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est *de droit* lorsque l'associé est bénéficiaire des minimas sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au SMIC.

Or, en ne prenant en compte que la condition de ressources du demandeur, le risque est de permettre le retrait d'une personne qui, si elle perçoit une rémunération au SMIC, peut être propriétaire d'un patrimoine important ou membre d'un ménage aisé, ce qui risquerait de faire peser sur les autres associés, contraints de lui racheter ses parts sociales, une charge injustifiée.

Pour éviter un tel contournement de la loi, M. Vandierendonck, rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois, a présenté un amendement en Séance publique qui, tout en permettant le retrait des personnes fragiles qui ne peuvent plus assumer les charges de la société, substitue au caractère « de droit » du retrait, le retrait motivé par un « juste motif » qui devra être apprécié par le juge.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 22 bis sans modification.

Article 22 ter

(article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion)

Prolongation du dispositif permettant l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté en Commission des affaires économiques un amendement de votre rapporteur permettant de prolonger le dispositif de protection et de préservation des locaux vacants par occupation par des résidents temporaires. Celui-ci, adopté dans le cadre de la loi « MOLLE » du 25 mars 2009, avait été alors voté à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2013. La Commission des affaires économiques a adopté un amendement prolongeant ce dispositif pour cinq années supplémentaires, jusqu'au 31 décembre 2018.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a adopté en commission un amendement du rapporteur M. Claude Dilain afin de mieux encadrer juridiquement le dispositif voté en 2009.

Tout d'abord, alors que le droit en vigueur prévoit l'agrément des opérations relatives à l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires, cet amendement instaure une procédure d'agrément par l'État des organismes publics ou privés susceptibles d'avoir recours au dispositif prévu par l'article 101 de la loi « MOLLE ». En pratique, les opérations qui, dans ce cadre, font obligatoirement l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable liée au changement de destination du bâtiment tel que prévu par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, ne seront pas soumises à une demande complémentaire d'agrément.

Parallèlement, il est prévu que des contrôles *a posteriori* soient effectués par les services de l'État dans le département où est conduite l'opération afin de s'assurer de son bon déroulement et du respect des normes de sécurité.

Enfin, cet amendement prévoit qu'un premier rapport bisannuel de suivi et d'évaluation soit remis au Parlement au plus tard dix-huit mois après la promulgation de la loi pour la nouvelle période d'expérimentation que l'article 22 *ter* du projet de loi proroge jusqu'en 2018.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

La rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 22 ter sans modification.

TITRE II

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

CHAPITRE I^{ER}

Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

Section 1

Créer un registre d'immatriculation des copropriétés

Article 23

(article L. 711-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Registre d'immatriculation des copropriétés

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui institue un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires, n'a été modifié qu'à la marge en séance, par un amendement de votre rapporteur visant à ce que soit précisé au registre si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris par le préfet en vertu de ses prérogatives en matière d'insalubrité ou de péril.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, cinq amendements, dont quatre rédactionnels, ont été adoptés par les sénateurs.

En séance, les sénateurs ont adopté un amendement de rédaction globale présenté par le rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois. Outre un effort de lisibilité, cet amendement poursuit les objectifs suivants :

- limiter la transmission d'informations au registre à des éléments précis, relevant de documents existants, que le syndicat n'aura pas de difficultés à fournir. Compte-tenu de la limitation des données à fournir à l'établissement public en charge de la tenue du registre, et du fait que ces documents sont de toute façon déjà produits par les copropriétés, le régime simplifié pour les copropriétés de moins de dix lots est supprimé ;
- simplifier les modalités de publicité des informations contenues dans le registre en posant le principe de la publicité des données, publicité encadrée par décret en Conseil d'État pris après consultation de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) ;
- modifier le régime de sanction applicable en cas de carence du syndic en donnant compétence au juge judiciaire, et supprimer l'amende à l'encontre du syndic lorsque l'immatriculation est effectuée par le notaire ;
- préciser que les frais d'immatriculation engagés par le notaire au moment de la vente immobilière devront être supportés par le syndic défaillant. Si le syndic n'est pas rémunéré pour son mandat, ces frais devront être supportés par le syndicat, qui bénéficie de l'immatriculation ;
- supprimer la sanction du retrait des subventions publiques dont bénéficierait le syndicat lorsque celui-ci n'est pas immatriculé ou si les données d'immatriculation le concernant n'ont pas été mises à jour. Le rapporteur pour avis s'est inquiété de la proportionnalité d'une telle sanction.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

À l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté huit amendements. Pour l'essentiel, ces amendements poursuivent des objectifs rédactionnels, et visent à réorganiser les dispositions de l'article 23 quelque peu éclatées suite à l'adoption, au Sénat, de l'amendement du rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois.

Au-delà de précisions rédactionnelles, ces amendements permettent :

- de supprimer l'automatisme de la publicité des informations contenues dans le registre. Il reviendra ainsi à la Commission nationale informatique et libertés (CNIL) de préciser les données pouvant être

portées à la connaissance du public. Aux yeux de votre rapporteur, cette précision est particulièrement importante s'agissant des syndicats bénévoles ;

- de garantir l'accès au registre pour l'État et les collectivités territoriales ;
- à un copropriétaire de mettre en demeure le syndic de procéder à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires en cas de défaillance ;
- de rétablir les dispositions votées par l'Assemblée nationale s'agissant des sanctions, tout en allégeant le dispositif initialement prévu.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE521 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le titre I modifiait la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs ; le titre II, quant à lui, se propose de revoir les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relative aux copropriétés et à leur gestion.

Cet amendement de nature essentiellement rédactionnelle tend à réorganiser les dispositions votées par le Sénat à la suite de l'adoption d'un amendement du rapporteur pour avis de la Commission des lois.

Mme la ministre. Avis favorable. Dans la mesure où le registre peut comprendre les noms de particuliers, il est important de solliciter l'avis de la CNIL sur les modalités de la publicité et son étendue.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE58 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Le Sénat a allégé le dispositif d'immatriculation, ce qui est une amélioration très importante. Mais celui-ci prévoit toujours la transmission, chaque année, à un service central, des comptes et des cinq annexes comptables ainsi que celle du diagnostic technique global quand il est réalisé.

Il est préférable de prévoir la transmission de la nouvelle « fiche synthétique » créée par l'article 25, et qui inclut d'ailleurs des données financières.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à réduire l'ampleur des données transmises par les syndicats, et ne va donc pas dans le sens d'une bonne information du syndicat et des copropriétaires. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE522 du rapporteur, CE59 de M. Jean-Marie Tetart, CE109 et CE110 de M. Lionel Tardy.

M. le rapporteur. L'amendement CE522 procède à une réorganisation des dispositions.

M. Dino Cinieri. L'amendement CE59 a le même objet.

M. Lionel Tardy. L'article 23 cède à la mode en créant un fichier de plus. Il prévoit la transmission par les syndicats de copropriétaires de documents importants – diagnostic technique global, comptes et budgets – pourtant déjà récapitulés dans la fiche synthétique prévue par l'article 25. Dans un souci de simplification, l'amendement CE109 propose donc de transmettre plutôt cette fiche.

Par ailleurs, tout fichage doit entraîner la création d'un droit d'accès. L'amendement CE110 tend à rétablir sur ce point le texte initial, moyennant quelques modifications de bon sens s'agissant d'un fichier de cette taille. Le droit d'accès des copropriétaires, indispensable pour rectifier les erreurs éventuelles, est bien sûr maintenu, de même que celui de l'État et des collectivités territoriales, à condition d'en préciser les modalités par un décret pris après avis de la CNIL, comme il est d'usage en matière de fichiers. En revanche, il n'est pas souhaitable de prévoir un droit d'accès des tiers, en raison des risques d'utilisation du fichier à des fins commerciales.

Bien qu'opposé à la création de ce fichier, je considère que l'adoption de cet amendement pourrait constituer un compromis acceptable.

M. le rapporteur. Je suis défavorable aux amendements CE59 et CE109, qui tendent à nouveau à amoindrir la quantité de données transmises. Quant à l'amendement CE110, il est satisfait par l'amendement CE522.

Mme la ministre. Avis favorable au CE522 ; défavorable aux autres amendements.

*La Commission **adopte** l'amendement CE522.*

*En conséquence, les amendements CE59 et CE109 **tombent**.*

*Puis la Commission **rejette** l'amendement CE110 de M. Lionel Tardy.*

*Elle **adopte** ensuite successivement les amendements de coordination CE523, CE524, CE527 et CE525 du rapporteur.*

Puis elle examine l'amendement CE526 du même auteur.

Mme la ministre. Avis favorable.

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

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE528 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à rétablir en partie les dispositions votées par l'Assemblée nationale s'agissant des sanctions. Ces dernières sont allégées, et leur mise en œuvre n'est plus confiée au juge, mais au teneur du registre.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 23 modifié.

Article 24

[rouvert pour coordination]

Entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation des copropriétés

Cet article a été adopté conforme au Sénat.

Toutefois, il a été rouvert en commission afin d'adopter un amendement de coordination.

*

* *

La Commission adopte l'amendement de coordination CE649 du rapporteur.

En conséquence, l'article 24 est ainsi rédigé.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

(articles L. 721-1 à L. 721-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Information des acquéreurs

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui renforce l'information des acquéreurs de lots de copropriété par le biais des annonces et des documents annexés à la promesse de vente ou à l'acte authentique, a été modifié en séance par l'adoption de quatre amendements de votre rapporteur :

- un amendement prévoyant, d'une part, que le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic et, d'autre part,

que les contrats prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic quand il ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai d'une semaine - cette pénalité étant déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice ;

- un amendement visant à ce que, dans le cas des petites copropriétés de moins de dix lots, il ne soit pas imposé d'annexer à la promesse de vente ou à l'acte de vente les documents récapitulant les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat, les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ou encore l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- un amendement précisant que, à défaut d'annexion à la promesse de vente ou à l'acte authentique, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division ;
- un amendement prévoyant un calendrier de mise en œuvre des articles L. 721-1 à L. 721-3 du CCH créés par le présent article similaire à celui prévu par l'article 23 du projet de loi pour l'immatriculation des copropriétés.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté dix amendements. Outre cinq amendements rédactionnels et de précision du rapporteur, ils ont adopté :

- deux amendements identiques du rapporteur et de M. Calvet supprimant l'obligation pour le syndic de mettre la fiche synthétique à disposition de tout nouvel acquéreur ;
- un amendement du rapporteur prévoyant que, quand le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de prévoyance, le montant cumulé des cotisations au fonds versées par le copropriétaire vendeur au titre de son lot figure en annexe à l'acte de vente ;
- un amendement du rapporteur prévoyant que, s'ils existent, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux sont annexés à l'acte de vente ;
- un amendement du rapporteur prévoyant que seule l'obligation d'établissement de la fiche synthétique soit applicable selon un calendrier adapté à la taille de la copropriété, les autres dispositions du présent article étant applicables dès la promulgation de la loi.

En séance publique, les sénateurs ont adopté quatre amendements :

- un amendement du rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois visant à préciser que la fiche synthétique de la copropriété doit être mise à jour par le syndic chaque année ;
- un amendement du rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois portant à quinze jours, au lieu d'une semaine, le délai dont dispose le syndic pour fournir la fiche technique de la copropriété au copropriétaire qui en fait la demande ;
- un amendement du groupe UMP exonérant les syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation de l'obligation d'établir une fiche synthétique de copropriété ;
- un amendement du rapporteur précisant que pour les lots de copropriété, les promesses de vente ou d'achat et les actes authentiques mentionnent, outre la surface « Carrez », la surface habitable du lot.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté un amendement de coordination.

*

* *

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE233, CE234 et CE235 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Martial Saddier. On peut comprendre la volonté de garantir une certaine transparence, mais le texte prévoit une telle quantité d'informations obligatoires que les annonces immobilières, en particulier, risquent d'être illisibles. Ces amendements de simplification visent donc à maintenir un certain équilibre en ce domaine et à éviter des surcoûts trop importants pour les particuliers.

M. le rapporteur. Les auteurs souhaitent supprimer les alinéas 19 à 23, qui précisent les mentions devant figurer sur les annonces relatives à la vente d'un lot. Ces informations – le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ; le nombre de lots composant celle-ci ; le montant moyen annuel de charges payées par le vendeur – sont importantes pour l'acheteur. Je suis donc défavorable à l'idée d'en limiter l'ampleur.

Mme la ministre. Avis défavorable.

M. Martial Saddier. Le rapporteur déforme nos propos. Il ne s'agit pas de dissimuler des informations, mais de préciser le moment auquel elles sont transmises, car il se passe du temps entre la lecture de l'affiche proposant le lot à la vente et la signature de l'acte authentique chez le notaire. Il faut faire preuve de

pragmatisme : en l'état, l'application des dispositions de l'article 25 va conduire à la publication d'annonces immobilières dénuées de sens. Une petite annonce n'est pas le bon support pour de telles informations.

M. le rapporteur. Ce que prévoit l'amendement CE233, c'est de ne pas prévenir l'éventuel acheteur, dès la publication de l'annonce, que le bien mis en vente est en état de copropriété, ni de l'informer du nombre de lots constituant cette copropriété ou du montant annuel des charges dues. Ces informations me paraissent pourtant nécessaires, à ce stade, pour que le candidat à l'acquisition sache si le bien correspond vraiment à ce qu'il recherche.

La Commission rejette successivement les amendements.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE236 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Ciniéri. La promesse de vente doit rester lisible. En conséquence, plutôt que de lui annexer une multitude de documents au risque d'en surcharger le contenu, il est plus opportun de prévoir simplement la remise de ces documents lors de la signature de l'acte.

M. le rapporteur. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que précédemment.

Mme la ministre. Même avis.

M. Martial Saddier. Les mêmes informations sont réclamées à chaque étape de l'acquisition. Non seulement c'est inutile, mais cela va se traduire par des coûts supplémentaires. Les annonces immobilières, l'intervention des notaires, tout coûtera plus cher.

La Commission rejette l'amendement.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE111 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Il est irréaliste d'annexer le règlement de copropriété à la promesse de vente, qui risque ainsi de comporter plusieurs centaines de pages. Conformément à l'esprit du « choc de simplification », je propose de ne porter en annexe que des extraits de ce document. L'article 1^{er} du projet de loi prévoit d'ailleurs que le vendeur ne communique à l'acquéreur que des extraits du règlement de copropriété.

M. le président François Brottes. En tant qu'acquéreur, je serais choqué de n'obtenir que des extraits du règlement de copropriété.

M. le rapporteur. En effet. Entre la signature de la promesse de vente et celle de l'acte authentique de vente, l'acquéreur est amené à prendre une décision définitive. Pour cela, il paraît nécessaire qu'il connaisse l'intégralité du règlement de copropriété.

Avis défavorable.

Mme la ministre. L'alinéa 39 répond en partie à la préoccupation de M. Tardy : il prévoit la possibilité de remplacer certaines pièces annexées – dont le règlement de copropriété – par une attestation de remise, afin d'alléger l'acte lui-même. J'appelle donc son auteur à retirer l'amendement.

M. Martial Saddier. A-t-on cherché à évaluer les surcoûts entraînés par l'adoption de toutes ces mesures ?

M. le président François Brottes. Pour affirmer que le surcoût d'information coûtera cher et sera source de complexité, vous ne choisissez pas le meilleur exemple. Annexer le règlement de copropriété à la promesse de vente, c'est tout de même la moindre des choses.

M. le rapporteur. Être bien informé au sujet de ce que l'on achète va plutôt dans le sens d'une réduction des coûts. Ce qui coûterait plus cher, c'est plutôt le processus de sélection des extraits à placer en annexe.

La Commission rejette l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de coordination CE569 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE112 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. La loi du 10 juillet 1965 prévoit déjà de mettre le carnet d'entretien à la disposition d'un acquéreur : il est donc inutile d'annexer systématiquement celui-ci à la promesse ou à l'acte authentique de vente.

De même, la promesse de vente précise déjà la superficie du lot. L'amendement CE113 supprime donc l'obligation d'annexer à la promesse de vente une attestation qui la mentionne.

Décidément, cette partie du projet de loi mériterait de subir un « choc de simplification ».

M. le président François Brottes. On a vu des surfaces qui n'étaient pas conformes.

M. le rapporteur. En effet. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis. D'une façon générale, je trouve dommage de vouloir supprimer des informations – notamment le montant des charges et celui des frais de copropriété – pouvant apparaître très utiles dès le stade de la promesse de vente, au moment où les acquéreurs consultent leur banquier et s'appêtent à s'engager dans un emprunt.

La Commission rejette l'amendement.

Elle **rejette** ensuite l'amendement CE113 de M. Lionel Tardy.

Puis elle **adopte** l'article 25 **modifié**.

Section 3

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

Article 26

(articles 17, 18, 18-1 A, 19-1, 19-2, 20, 21, 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Amélioration de la gouvernance et de la gestion de la copropriété

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui comporte plusieurs dispositions améliorant la gouvernance et la gestion des copropriétés, a été modifié en séance par l'adoption de huit amendements. Les principaux sont les suivants :

- un amendement de M. Tetart, sous-amendé par votre rapporteur, ajoutant parmi les missions du syndic, lorsque ce dernier est soumis à la loi Hoguet, le fait de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 ;
- un amendement de M. Krabal visant à encadrer les honoraires demandés par les syndics pour les travaux exceptionnels en imposant une rémunération en pourcentage, dégressif, du montant des travaux ;
- un amendement de votre rapporteur visant à préciser que, dans le cas où l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, non seulement la voix de ce dernier n'est pas prise en compte, mais ce dernier ne peut pas être désigné mandataire d'autres copropriétaires ;
- un amendement visant à rétablir la possibilité pour le conseil syndical de prendre connaissance de toutes pièces se rapportant à la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté quinze amendements. Outre onze amendements rédactionnels ou de précision du rapporteur, ils ont adopté, pour l'essentiel :

- un amendement du rapporteur consacrant l'obligation pour le syndic d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble des décisions prises par l'assemblée générale ;
- un amendement du rapporteur visant à encadrer la possibilité pour une assemblée générale d'un syndicat secondaire de mandater le président du conseil syndical pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal : le mandat est limité à une durée d'un an et il ne sera possible que pour les décisions nécessitant une majorité de l'article 24.

En séance, les sénateurs ont adopté six amendements, dont un amendement de clarification du rapporteur, un amendement de coordination du groupe socialiste et un amendement de précision du groupe UMP. Les autres amendements adoptés sont les suivants :

- un amendement du groupe socialiste obligeant le syndic à soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat ;
- un amendement du groupe UMP créant un régime dérogatoire pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, dont le syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales. Dans ce cas précis, les copropriétaires pourront convenir librement avec le syndic de ses missions, du montant de ses honoraires, de la durée du mandat et des modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et de modalités de perception des fonds ;
- un amendement de M. Fouché précisant que le pourcentage du montant hors taxe des travaux exprimant la rémunération du syndic doit être connu préalablement à l'exécution des travaux, et ce afin de prévenir les abus.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Outre un amendement de coordination et un amendement de précision, votre commission a adopté seize amendements à cet article :

- un amendement de votre rapporteur permettant aux copropriétaires qui ne sont pas titulaires d'un lot d'habitation mais d'un box, garage, parking ou commerce de pouvoir être syndic bénévole ou coopératif ;
- un amendement de votre rapporteur visant à garantir l'effectivité de la disposition, introduite par le présent projet de loi, de rendre obligatoires les contrats d'assurance collective pour la copropriété. Pour ce faire, la souscription de ces contrats sera l'une des missions du

syndic, qui doit mettre la question à l'ordre du jour d'une assemblée générale et peut, si l'assemblée générale ne parvient pas à prendre sa décision, contracter pour le compte du syndicat. Il répercutera ensuite le coût de cette assurance dans les charges de copropriété. Cette dernière disposition fait écho à la possibilité pour le bailleur de souscrire une assurance pour le compte du locataire, créée par le présent projet de loi ;

- un amendement de votre rapporteur étendant à tous les syndicats professionnels, et pas seulement ceux soumis à la loi Hoguet, l'obligation de mise en place d'un « extranet copropriété », à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- un amendement du Gouvernement, sous-amendé par votre rapporteur, permettant à l'assemblée générale d'une copropriété de moins de 15 lots de dispenser le syndic d'ouvrir un compte séparé ;
- un amendement de votre rapporteur précisant le régime dérogatoire prévu pour les immeubles dont le syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, introduit au Sénat ;
- un amendement de votre rapporteur clarifiant la répartition des rôles entre notaire et syndic ;
- un amendement de M. Tardy fixant à un mois le délai de transmission au syndic d'un certificat attestant que le candidat à l'acquisition n'est pas copropriétaire dans la même copropriété ;
- un amendement de M. Cinieri systématisant la mise en concurrence entre syndicats pour la désignation du syndic, qu'il s'agisse d'un renouvellement ou d'un changement ;
- un amendement de votre rapporteur clarifiant les conditions dans lesquelles le conseil syndical se prononce sur les projets de contrat de syndic. Il s'agit ainsi de rendre facultative l'expression d'un avis du conseil syndical, tout en prévoyant sa transmission obligatoire aux copropriétaires, concomitamment à l'envoi de la convocation de l'assemblée générale et des projets de contrat concernés ;
- un amendement de M. Tétart, de Mme de La Raudière et de M. Tardy supprimant l'obligation de mentionner le nom du mandataire ;
- deux amendements identiques de votre rapporteur et de plusieurs députés UMP supprimant une disposition introduite en première lecture, qui permettrait à une SCI minoritaire en lots d'être majoritaire au sein du conseil syndical ;

- un amendement du Gouvernement reportant à un an à compter de la promulgation de la présente loi l'obligation d'instaurer un compte séparé.

*

* *

La Commission examine, en discussion commune, l'amendement CE43 de M. Jean-Marie Tetart et l'amendement CE507 du rapporteur.

M. Lionel Tardy. L'amendement CE43 est défendu.

M. le rapporteur. Il est satisfait par l'amendement CE507.

M. Lionel Tardy. Dans ce cas, je le retire.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement CE507.

L'amendement CE43 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE507.

Puis elle en vient à l'amendement CE532 du rapporteur.

M. le rapporteur. De même que l'article 1^{er} permet au bailleur de prendre une assurance pour le compte du locataire, il convient d'autoriser le syndic à prendre une assurance pour le compte de la copropriété, dans le cas où celle-ci ne s'assurerait pas elle-même.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE65 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Ciniéri. Le Sénat a introduit explicitement dans la loi une disposition prévoyant la possibilité non seulement pour le syndic de sous-traiter la gestion des archives, mais surtout de faire voter par l'assemblée générale une autorisation donnée au syndic de signer, au nom du syndicat des copropriétaires et aux frais de la copropriété, un contrat avec un archiveur. Or, si le syndic veut sous-traiter l'archivage, il doit en prévoir le coût dans son contrat de base et en rester responsable.

M. le rapporteur. Avis défavorable. La possibilité de sous-traiter l'archivage à un tiers indépendant est source de sécurité pour les copropriétaires, notamment en cas de conflit entre le syndicat et le syndic.

Mme la ministre. Défavorable.

M. Michel Piron. J'ai du mal à comprendre pourquoi le donneur d'ordre n'est pas responsable du fait de sous-traiter.

M. le rapporteur. Il en est responsable, mais il doit obtenir l'accord du syndicat.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE551 du rapporteur.

M. le rapporteur. L'obligation de proposer la mise en place d'un *extranet* permettant d'accéder aux documents de la copropriété ne doit pas seulement concerner les syndicats professionnels soumis à la loi Hoguet, mais tous les professionnels exerçant une activité de syndic.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine, en discussion commune, les amendements CE237 de M. Jean-Marie Tetart et CE165 et CE250 de M. Michel Piron, les amendements identiques CE48 de M. Jean-Marie Tetart et CE133 de M. Dino Cinieri, l'amendement CE282 de M. Dino Cinieri et l'amendement CE473 du Gouvernement, qui fait l'objet du sous-amendement CE643 du rapporteur.

M. Martial Saddier. Une fois de plus, les dispositions des alinéas 20 et 21 partent d'une bonne intention. Mais la multiplication des comptes bancaires va nécessairement se traduire par une augmentation des coûts, laquelle se répercutera sur les frais payés par les copropriétaires. Toutes les dispositions que nous venons d'examiner auront d'ailleurs le même effet – même si vous avez balayé cet argument d'un revers de main, monsieur le président.

M. Michel Piron. L'amendement CE165 vise à simplifier, dans la pratique, le prélèvement de la quote-part de remboursement d'emprunt collectif incombant à chaque copropriétaire. Pour faciliter l'action du syndic, il tend à dispenser ce dernier de centraliser l'encaissement de chaque quote-part et d'effectuer le versement global au nom du syndicat. L'objectif est également d'éviter les délais de transmission et d'encaissement entre le versement des copropriétaires et la perception par le prêteur.

Quant à l'amendement CE250, je considère qu'il est défendu.

M. Dino Cinieri. Le texte du projet de loi prévoit que le choix de son banquier par la copropriété est effectué à la majorité de l'article 25. Les amendements CE48 et CE133 visent à permettre également le recours à l'article 25-1, c'est-à-dire de procéder à une deuxième lecture à la majorité de l'article 24.

Quant à l'amendement CE282, il tend à protéger les copropriétaires contre la pratique qui consisterait, pour le syndic, à appliquer des tarifs dissuasifs afin d'empêcher la copropriété de choisir elle-même la banque où ouvrir le compte.

Mme la ministre. Le problème posé par le compte bancaire unique ne se pose pas de la même façon selon la taille de la copropriété. Mais, dans les très grandes copropriétés – où il n'est pas aisé, par exemple, de vérifier que telle cage d'escalier a été repeinte –, son existence rend la comptabilité beaucoup moins lisible.

Par ailleurs, s'il me paraît nécessaire que les syndics interviennent plus souvent et fassent preuve de plus de professionnalisme, leur rémunération doit également être plus transparente. La rémunération prévue par le contrat de base n'est pas toujours suffisante pour couvrir l'ensemble des prestations normales d'un syndic, ce qui amène ce dernier à percevoir des frais additionnels. Il trouve également des ressources supplémentaires en plaçant l'argent déposé sur le compte unique, ce qui n'est pas logique. Ce double système de rémunération est source de tensions entre le syndic et les copropriétaires. Or l'esprit du projet de loi est précisément d'apaiser et de clarifier les relations entre ces deux parties.

Dans la mesure où les petites copropriétés ont moins intérêt au compte séparé, l'amendement CE473 permet aux copropriétés de moins de quinze lots principaux – c'est-à-dire compte non tenu des garages et des caves –, de conserver, si elles le souhaitent, le système du compte unique. Si elles optent pour un compte séparé, le syndic ne peut facturer des frais supplémentaires.

M. le rapporteur. Je suis défavorable à l'amendement CE237, qui supprime la possibilité de recourir à un compte séparé. S'agissant de l'amendement CE165, je suis d'accord sur le fond, mais son texte pose des difficultés d'application. J'appelle donc M. Piron à le retirer afin que nous en revoyions la rédaction avant l'examen en séance publique.

Ayant proposé, en première lecture, la suppression de la « passerelle » prévue par l'article 25-1 de la loi de 1989, je ne peux qu'émettre un avis défavorable aux amendements CE250, CE48 et CE133, qui prévoient d'y recourir au moment du choix de la banque par la copropriété.

Je suis également défavorable à l'amendement CE282 : il semble normal que le syndic puisse solliciter une majoration de ses honoraires, dans la mesure où l'ouverture de comptes dans deux banques différentes occasionne des frais supplémentaires.

Enfin, je suis favorable à l'amendement du Gouvernement, sous réserve d'adopter mon sous-amendement CE643, qui précise sa rédaction afin de s'assurer que l'obligation de recourir au compte séparé ne concernera que les copropriétés de quinze lots ou plus.

M. le président François Brottes. Retirez-vous votre amendement, monsieur Piron ?

M. Michel Piron. Je le retire au bénéfice de l'engagement du rapporteur que nous travaillerons ensemble à améliorer le dispositif.

Mme la ministre. J'émet un avis défavorable aux amendements CE237, CE250, CE48, CE133 et CE282. J'émet un avis favorable au sous-amendement du rapporteur.

L'amendement CE165 est retiré.

La Commission rejette successivement les amendements CE237, CE250, CE48, CE133 et CE282.

Elle adopte le sous-amendement CE643, puis l'amendement CE473 sous-amendé.

Elle examine ensuite l'amendement CE401 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à préciser le régime dérogatoire prévu pour les immeubles dont le syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine l'amendement CE114 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. En première lecture, nous avons proposé que le décret fixant la liste des prestations des syndicats pouvant donner lieu à rémunération soit révisé annuellement, afin de ne pas entraver la liberté de commerce et d'innovation. Ce décret sera finalement publié tous les deux ans après concertation avec la profession. Dans la même logique, il convient que cette concertation ait lieu avant l'élaboration du premier décret.

M. le rapporteur. Une concertation aura bien entendu lieu avant l'élaboration de ce décret et il me paraît superfétatoire de le préciser dans la loi. Avis défavorable.

Mme la ministre. Il est vrai que la concertation est de règle dans un tel cas.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE115 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Le syndic doit être obligé d'informer les copropriétaires des liens juridiques ou financiers qu'il a avec les entreprises à qui il compte

confier la réalisation des travaux votés en assemblée générale. Il faut que les choix des copropriétaires soient éclairés quant à l'existence d'un lien entre le syndic et l'entreprise, celui-ci étant susceptible d'entraîner des abus au détriment des copropriétaires.

M. le rapporteur. Cet amendement est satisfait par l'alinéa 37 de l'article 9.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE533 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à ce que le notaire transmette au syndic la liste des partenaires liés par un pacte civil de solidarité aux membres d'une SCI se portant acquéreur.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE116 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Le notaire est dépendant de la délivrance par le syndic d'un certificat attestant que le candidat à l'acquisition n'est pas copropriétaire dans la même copropriété, ou du moins qu'il n'est pas en situation d'impayé. C'est pourquoi je propose d'imposer un délai de transmission au syndic d'un mois. Il ne faudrait pas que la délivrance de ce nouveau certificat soit susceptible de retarder inutilement la vente.

M. le rapporteur. Je suis favorable à cet excellent amendement.

Mme la ministre. Avis partagé.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte l'amendement de coordination CE534 du rapporteur.

Puis elle est saisie des amendements identiques CE506 du rapporteur, CE49 de M. Jean-Marie Tetart et CE134 de M. Dino Cinieri.

M. le rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision. Dans la rédaction actuelle, seul le changement de syndic est visé.

M. Dino Cinieri. L'amendement CE134 est défendu.

Les amendements CE506 et CE49 sont retirés.

La Commission adopte l'amendement CE134.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE505 du rapporteur et CE135 de M. Dino Cinieri.

M. le rapporteur. Le présent amendement a pour objet de clarifier les conditions dans lesquels le conseil syndical se prononce sur les projets de contrat de syndic. Il s'agit ainsi de rendre facultative la réalisation d'un avis du conseil syndical, tout en prévoyant sa transmission obligatoire aux copropriétaires. Il me semble que la rédaction de mon amendement est plus claire que celle de l'amendement CE135.

Mme la ministre. Je suis favorable à l'amendement CE505.

L'amendement CE135 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE505.

Elle examine ensuite l'amendement CE44 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Lionel Tardy. Beaucoup de copropriétaires non occupants ne connaissent pas leurs voisins et ne sauront pas à qui confier leur pouvoir de vote. Faire du président du conseil syndical le mandataire par défaut de tout pouvoir risque de le charger d'un nombre excessif de mandats et de le mettre dans l'impossibilité de les subdéléguer, faute d'autorisation.

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

Elle examine ensuite l'amendement CE251 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. Défavorable : la limite des 5 % apparaît nécessaire pour éviter une concentration des voix.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle étudie les amendements identiques CE504 du rapporteur et CE69 de M. Jean-Marie Tetart.

M. le rapporteur. Il semble que, en première lecture, notre assemblée avait mal mesuré la portée de dispositions introduites dans le projet de loi par un amendement de M. Piron et de M. Salles, et qui permettraient à une SCI minoritaire d'être majoritaire au conseil syndical d'une copropriété.

M. Dino Cinieri. Une telle disposition est antidémocratique et dangereuse. Elle n'a d'autre justification que de permettre à une SCI minoritaire en tantième d'être majoritaire au conseil syndical.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte les amendements.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE552 du rapporteur et CE360 de M. Christophe Borgel.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à restreindre la portée de l'alinéa 83 qui, dans sa rédaction actuelle, englobe l'ensemble des courriels émanant du syndic, des copropriétaires, du président du conseil syndical ou de l'administrateur provisoire. L'accord exprès des copropriétaires préalablement à l'utilisation de ce mode de communication est par ailleurs rendu obligatoire. L'amendement de M. Borgel poursuit le même objectif, mais je préfère la rédaction de mon amendement.

M. Christophe Borgel. Je retire mon amendement.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement CE552.

L'amendement CE360 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE552.

La Commission examine l'amendement CE474 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement vise à préciser la date d'entrée en vigueur de l'obligation du compte séparé. Il s'agit de prévoir un délai suffisant pour permettre aux syndicats d'ouvrir les nouveaux comptes nécessaires.

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

Puis elle adopte l'article 26 modifié.

Article 26 bis A (nouveau)

(article 17-1-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Création d'un régime de gouvernance spécifique pour les petites copropriétés

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article a été introduit au Sénat, à l'initiative du rapporteur, M. Claude Dilain, lors de l'examen du projet de loi en séance publique. Il procède à l'insertion dans la loi de 1965 d'un nouvel article 17-1-1 créant un régime de gouvernance spécifique pour les petites copropriétés de moins de dix lots à usage de logement, de bureaux ou de commerce et ayant un budget prévisionnel inférieur à 15 000 euros.

L'objectif est de faciliter l'accès au régime de syndicat coopératif par la suppression de l'obligation de constituer un conseil syndical, qui a peu de sens quand le syndicat comporte moins de dix copropriétaires.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission examine les amendements CE71 et CE45 de M. Jean-Marie Tetart, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. Lionel Tardy. L'article 26 *bis* A, introduit par le Sénat, s'apparente à une monstruosité juridique. Il n'a visiblement pas été suffisamment réfléchi et son application va immanquablement susciter de très nombreux problèmes. L'amendement CE71 propose de le supprimer, quitte à engager sans tarder une concertation avec les acteurs de la copropriété.

Quant à l'amendement CE45, il vise à supprimer l'alinéa 3. Une copropriété peut être gérée de trois manières différentes. Le projet de loi ALUR adopté par le Sénat le 26 octobre 2013 semble remettre en question cette liberté de choix en créant un article 17-1-1 dans la loi du 10 juillet 1965. Il paraît également illogique de placer ce nouvel article 17-1-1 avant l'article 17-1 alors que le projet de loi a prévu de créer un nouvel article 17-2 à insérer après l'article 17-1.

M. le rapporteur. L'article 26 *bis* A vise à faciliter la transformation des petits syndicats en syndicats coopératifs sans avoir besoin de créer un conseil syndical, évolution recommandée par de nombreux professionnels, notamment les notaires. C'est pourquoi je suis défavorable à ces amendements.

Mme la ministre. Les dispositions particulières des 2° et 3° ont vocation à s'appliquer uniquement dans le cas où la propriété est de petite taille et a opté pour la forme coopérative. L'avis du Gouvernement est donc défavorable, même si nous n'écarterons pas la possibilité d'améliorer la rédaction de l'article.

La Commission rejette successivement les amendements.

Puis elle adopte l'article 26 bis A sans modification.

Article 26 bis B (nouveau)

(article 19 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ; article L. 322-9-1 du code de l'urbanisme)

Représentation des copropriétaires au sein des associations syndicales de propriétaires

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article résulte de l'adoption, en séance, d'un amendement proposé par M. Vairetto. Il vise à préciser les modalités de représentation des copropriétaires au sein des associations syndicales de propriétaires afin de répondre aux difficultés auxquelles se heurtent les associations syndicales de copropriétaires lorsque le quorum n'est pas atteint lors des assemblées générales.

En effet, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 dispose, dans son article 19, que l'assemblée des propriétaires délibère valablement quand le total des voix des membres présents et représentés est au moins égal à la moitié plus une du total des voix de ses membres. L'introduction de ces dispositions en 2006 a rendu difficile le fonctionnement de certaines associations avec des délégués élus représentant une part importante des membres, notamment avec des délégués élus en assemblée générale dans chaque copropriété.

Cet article vise à autoriser les copropriétaires, dans chaque copropriété, à charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire *ad hoc* ou le syndic de la copropriété dûment mandaté de les représenter auprès de l'assemblée des propriétaires de l'association.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 26 bis B sans modification.

Article 26 bis (supprimé)

(article 7-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Interdiction pour les salariés du syndic et leurs proches de voter au nom d'autres copropriétaires lors de l'assemblée générale

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article résulte de l'adoption, en séance, d'un amendement de M. Tetart. Il interdit aux salariés du syndic et à leurs proches, s'ils sont copropriétaires, de porter des pouvoirs d'autres copropriétaires à l'occasion de l'assemblée générale.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont supprimé cet article, à l'initiative du rapporteur, au motif que les dispositions qu'il contenait ont été intégrées au sein de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 relatif aux règles de délégation de vote au sein de l'assemblée générale, par un autre amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat à l'article 26.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur propose à la commission de confirmer la suppression de cet article.

*

* *

La Commission adopte l'article 26 bis sans modification.

Section 4

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

Article 27

(article 8-2 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Instauration d'un fonds de prévoyance pour certaines copropriétés ; possibilité pour les copropriétés de faire réaliser un diagnostic technique global

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Lors de l'examen du projet de loi en Commission des affaires économiques, les dispositions initiales de l'article 27 – relatives à la fiche synthétique de la copropriété – ont été renvoyées au I. de l'article 25 du projet de loi. À la place, l'article 27 traite de la constitution d'un fonds de prévoyance pour certaines copropriétés.

Cet article a été modifié en séance publique par l'adoption de six amendements :

- un amendement de M. Denis Baupin, sous-amendé par le rapporteur, visant à préciser que le fonds de prévoyance peut permettre de faire face aux dépenses résultant des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- quatre amendements identiques de MM. Jacques Krabal, Philippe Goujon, Alexis Bachelay et Denis Baupin, modifiant l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965 précitée afin de prévoir que quand l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté onze amendements du rapporteur. Outre huit amendements rédactionnels et de précision, ils ont adopté, pour l'essentiel :

- un amendement créant un nouvel article 9-1 au sein de la loi du 10 juillet 1965, visant à imposer aux copropriétaires de s'assurer contre les risques dont ils doivent répondre en leur qualité soit de bailleur soit d'occupant. Cet amendement prévoit qu'ils remettent chaque année au syndic une attestation de l'assureur ou de son représentant ;

- un amendement abaissant de 50 à 10 lots le seuil de création du fonds de prévoyance ;
- un amendement visant à imposer que l'assemblée générale se prononce sur la réalisation d'un tel diagnostic, au lieu de rendre le diagnostic technique global obligatoire.

En séance, les sénateurs ont adopté trois amendements :

- un amendement du rapporteur visant à étendre l'obligation d'assurance au syndicat des copropriétaires, pour les risques de responsabilité civile dont il doit répondre ;
- un amendement du rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois créant un régime spécifique pour les petites copropriétés s'agissant du fonds de travaux. Ainsi, les copropriétés de moins de dix lots devront mettre en place un fonds de provision pour travaux, qui diffère du fonds de prévoyance sur plusieurs points :
 - le montant de la cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires ne peut être inférieur à 3 % du budget prévisionnel de la copropriété, contre 5 % s'agissant du fonds de prévoyance ;
 - la somme maximale pouvant être placée dans ce fonds sera plafonnée par décret en Conseil d'État. Une fois cette somme atteinte, le versement des cotisations sera interrompu.
- un amendement du rapporteur précisant que l'assemblée générale des copropriétaires peut choisir l'établissement bancaire dans lequel sont domiciliés les comptes séparés – compte recevant les cotisations du fonds de prévoyance et compte recevant les sommes versées au nom ou pour le compte du syndicat.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté dix-neuf amendements, dont quatorze amendements rédactionnels ou de coordination.

À l'initiative de votre rapporteur, votre commission a ainsi harmonisé la terminologie des fonds pour les grandes et les petites copropriétés. Ainsi, en lieu et place du fonds de prévoyance et du fonds de provision pour travaux, votre commission a retenu l'expression « fonds de travaux ».

Les autres amendements sont les suivants :

- un amendement du groupe socialiste supprimant une disposition introduite au Sénat obligeant les copropriétaires à remettre

annuellement au syndic une attestation d'assurance contre les risques en responsabilité civile ;

- un amendement de votre rapporteur précisant les modalités de constitution du fonds de travaux pour les petites copropriétés. En premier lieu, il supprime la cotisation différente selon la taille de la copropriété qui engendre une inégalité devant la loi difficile à justifier. En effet, le budget des petites copropriétés est souvent moins élevé du fait de l'absence d'équipements comme les ascenseurs. Il n'est donc pas nécessaire de baisser la cotisation à 3 % car l'assiette de calcul de cette cotisation est déjà plus faible. En deuxième lieu, pour les très petites copropriétés de moins de 10 lots (entendu ici au sens de lots de copropriétés et non de logements), une possibilité de déroger au fonds de travaux par décision à l'unanimité est introduite. En effet pour ces copropriétés souvent dépourvues de syndic professionnel, il faut prendre garde à ne pas compliquer la gestion par la création d'un fonds supplémentaire qui, eu égard à leur taille, alourdirait de façon disproportionnée les coûts de gestion de la copropriété et annulerait ainsi le bénéfice de la création du fonds. Enfin, en troisième lieu, si l'introduction d'un plafond au fonds de travaux est une bonne idée afin d'éviter une épargne dormante, il était nécessaire d'en revoir les modalités : il est plus légitime de laisser le syndicat des copropriétaires juger de la nécessité de suspendre ou non les cotisations au fonds plutôt que de prévoir un plafonnement automatique par décret. En effet, le but du fonds est d'inciter les copropriétaires à débattre des travaux nécessaires pour employer cette épargne et à faire des travaux. C'est pourquoi cet amendement vise à créer une clause de rendez-vous. Cela respecte l'esprit de la mesure proposée au Sénat tout en donnant une plus grande marge d'appréciation au syndicat des copropriétaires ;
- un amendement de votre rapporteur laissant la possibilité au syndic de faire un virement global depuis le compte de gestion courante à chaque appel de charges ;
- un amendement consacrant l'entrée en vigueur immédiate de l'obligation, pour chaque copropriété, de souscrire une assurance collective ;
- un amendement de votre rapporteur étendant les compétences du bureau central de tarification (BCT) à l'assurance collective pour la copropriété. Cette nouvelle assurance étant obligatoire, il paraît légitime de garantir que tous les copropriétaires et toutes les copropriétés puissent s'assurer, y compris les copropriétés dégradées. Lors de l'examen du texte en première lecture, l'Assemblée nationale a, à l'initiative de votre rapporteur, introduit un article étendant les compétences du bureau central de tarification à l'assurance habitation. Il s'agissait alors de répondre aux difficultés rencontrées par les

locataires pour s'assurer dès lors que leur contrat d'assurance, le plus souvent multi-risques habitation (MRH), a été résilié par leur précédent assureur. Cette évolution, cohérente avec les modifications apportées en première lecture, va donc dans le bon sens.

*

* *

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE361 de M. Christophe Borgel et CE67 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Christophe Borgel. Cet amendement vise à supprimer la disposition introduite au Sénat et qui oblige chaque copropriétaire, occupant ou non-occupant, à remettre au syndic une attestation d'assurance contre les risques en responsabilité civile : il ne faudrait pas faire porter aux syndicats une responsabilité qui est celle des copropriétaires.

M. Dino Cinieri. Cet amendement vise à permettre à l'assemblée générale d'obliger par un vote pris à la majorité visée par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 chaque copropriétaire à fournir au syndic une attestation de l'assurance ou de son représentant.

M. le rapporteur. J'émet un avis favorable à l'amendement CE361 et je vous demande de retirer votre amendement, monsieur Cinieri, qui me semble satisfait par l'amendement CE361.

Mme la ministre. Je partage le point de vue du rapporteur.

L'amendement CE67 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE361.

Elle adopte ensuite successivement l'amendement de coordination CE503 du rapporteur, les amendements identiques CE502 du rapporteur et CE56 de M. Jean-Marie Tetart, et l'amendement de coordination CE570 du rapporteur.

Puis elle aborde l'amendement CE595 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Cet amendement propose de supprimer, à l'alinéa 9, les mots « à l'issue de la période de dix ans définie à l'article 1792-4-1 du code civil ».

M. le rapporteur. Cet amendement vise à ce que le fonds de travaux soit constitué dès l'acquisition d'un immeuble neuf, et non plus au bout d'un délai de dix ans. S'il est vrai que ce délai peut être revu, la solution proposée me paraît excessive.

Mme la ministre. L'instauration d'un fonds de travaux dès la livraison de l'immeuble sans attendre la fin de la garantie décennale est une proposition

intéressante, mais qui risque d'être considérée comme une atteinte au droit de propriété, constitutionnellement garantie. Voilà pourquoi je m'en remets à la sagesse de la Commission.

M. Michel Piron. L'intérêt de la mesure est de permettre de lisser l'effort de provision et d'assurer la solidarité des copropriétaires dans le temps.

M. Christophe Borgel. On pourrait rechercher un délai intermédiaire entre la solution du projet de loi et la proposition de notre collègue.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE291 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Étant donné l'ampleur du chantier qui est devant nous pour améliorer l'efficacité et la sobriété énergétiques des bâtiments, nous proposons que le fonds de prévoyance finance les travaux de rénovation énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cet amendement avait été adopté en première lecture par notre assemblée, mais le Sénat a supprimé ces dispositions.

M. le rapporteur. Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont compris dans l'ensemble des travaux qui peuvent être décidés par l'assemblée générale. Je vous demande donc de retirer votre amendement.

Mme Michèle Bonneton. Il vaudrait mieux le préciser de façon explicite.

Mme la ministre. Votre amendement est en effet satisfait, ces travaux étant de ceux que le fonds a vocation à financer. Une énumération détaillée reviendrait à exclure la possibilité de décider des travaux qui ne figureraient pas sur cette liste.

Mme Michèle Bonneton. Il me semble tout de même important de souligner la nécessité de la rénovation énergétique.

La Commission rejette l'amendement.

Elle adopte successivement les amendements de coordination CE571 à CE575 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE501 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les modifications apportées par le Sénat visant à étendre le champ d'application du fonds de travaux vont dans le bon sens. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser certaines modalités. Il s'agit en premier lieu d'harmoniser le système pour gagner en lisibilité et en simplicité. En second lieu, pour les très petites copropriétés de moins de dix lots, il est proposé

d'introduire une possibilité de déroger au fonds de travaux par une décision prise à l'unanimité.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'amendement CE57 de M. Dino Ciniéri n'a plus d'objet.

La Commission examine l'amendement CE500 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser que le compte séparé doit être rémunéré, précision qui a été supprimée par le Sénat, sans doute par erreur.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de coordination CE508 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE511 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le présent amendement vise à faciliter la gestion du syndic dans le recouvrement des charges et lui laisser la possibilité de faire un virement global depuis le compte de gestion courante à chaque appel de charges.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte successivement les amendements CE514, CE515 et CE577 du rapporteur.

Elle se saisit de l'amendement CE293 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Il s'agit d'intégrer dans le diagnostic technique global l'étude de la possibilité d'aménagement de stationnement sécurisé pour les vélos dans les parties ou équipements communs d'un immeuble. Cela peut d'ailleurs concerner aussi les poussettes.

M. le rapporteur. Il est certainement judicieux de créer des stationnements sécurisés pour les vélos, mais il me semble que cette clause n'a pas sa place dans cette loi.

Mme la ministre. Nous en avons déjà longuement débattu en séance. Le diagnostic technique permet d'apprécier l'état du bien, afin notamment de pouvoir programmer des travaux de rénovation ou de réhabilitation. Je suis, vous le savez, sensible à la question du vélo, mais ici il s'agit de l'état de conservation d'un immeuble.

Mme Michèle Bonneton. Pourrait-on inscrire cet amendement ailleurs dans la loi ? Ce genre d'équipement peut être très utile.

L'amendement CE293 est retiré.

La Commission examine l'amendement CE516 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le projet de loi prévoit de rendre obligatoires les contrats d'assurance collective pour la copropriété : il ne paraît pas souhaitable de repousser l'application de cette mesure au 1^{er} janvier 2017.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE512 de M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à étendre les compétences du bureau central de tarification (BCT) à la nouvelle assurance collective pour la copropriété, en cas de difficultés.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 27 modifié.

Article 28

(articles 9,10, 10-1, 25, 26, 28, 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Modification des règles de majorité

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui modifie les règles de majorité des assemblées générales afin de faciliter les prises de décision, n'a pas été modifié en séance publique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté trois amendements de votre rapporteur, dont deux rédactionnels. Le troisième amendement précise à l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 que le cautionnement solidaire est facultatif quand le prêt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Aux yeux de M. Dilain, cet amendement vise à résoudre un problème rencontré par les copropriétés en difficulté suite à l'adoption de la loi du 22 mars 2012 de

simplification du droit. Comme il l'explique dans son rapport ⁽¹⁾, « *cette loi a prévu que tous les prêts des copropriétés doivent être assortis d'une caution pour éviter la solidarité forcée entre copropriétaires en cas de défaillance de l'un d'entre eux. Or cette obligation n'a cependant pas été écartée en cas de prêt destiné à préfinancer des subventions accordées, alors que ces subventions concernent essentiellement les copropriétés en difficulté et constituent un élément clé du redressement de ces dernières* ». Il s'agit donc de répondre à cette difficulté.

En séance, quatre amendements ont été adoptés, dont deux amendements de coordination. Les deux autres amendements sont les suivants :

- un amendement du groupe communiste prévoyant de plafonner les honoraires ou frais privatifs perçus par le syndic ;
- un amendement du groupe écologiste prévoyant la transmission aux copropriétaires d'une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Outre deux amendements de coordination, votre commission a adopté deux amendements identiques de plusieurs membres du groupe UMP et du groupe socialiste supprimant la possibilité de compter les frais d'avocat parmi les frais imputables aux seuls débiteurs.

*

* *

La Commission examine les amendements identiques CE63 de M. Jean-Marie Tetart et CE362 de M. Christophe Borgel.

M. Dino Cinieri. Le projet de loi indique que les honoraires d'avocat seront imputables aux seuls débiteurs. Cette disposition nous semble porteuse de lourdes conséquences négatives.

M. Christophe Borgel. Ces amendements visent à supprimer une disposition introduite par le Sénat, aux termes de laquelle les honoraires d'avocat sont imputés au seul copropriétaire défaillant en cas de procédure contentieuse engagée contre lui par la copropriété. Au nom de quoi, sans le moindre jugement, procéderait-on ainsi ? Il existe de plus un risque que les copropriétés maîtrisent mal les frais.

M. le rapporteur. Avis plutôt favorable. Toutefois, il faudra procéder à une réécriture d'ici à la séance publique.

(1) <http://www.senat.fr/rap/113-065-1/113-065-1.html>

Mme la ministre. Ces propositions sont judicieuses, même si, comme le souligne le rapporteur, il faudra y revenir en séance publique pour prévoir des garde-fous. Sagesse.

La Commission adopte les amendements.

Puis elle examine l'amendement CE42 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Dans le dessein d'améliorer la prise des décisions dans les copropriétés, cet amendement vise à réduire de six à trois mois à compter de la clôture de l'exercice précédent le délai de vote du budget prévisionnel destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Cette réduction du délai permettra une meilleure implication des copropriétaires et une mise en œuvre plus rapide des décisions relatives à l'entretien des parties communes et des équipements communs.

M. le rapporteur. L'idée est séduisante, mais serait très difficile à appliquer.

Mme la ministre. Même avis : trois mois, ce serait beaucoup trop court.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE292 de M. Denis Baupin et CE12 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme Michèle Bonneton. Nous proposons que la décision en matière de rénovation thermique soit prise à la majorité des présents à l'assemblée générale de copropriété, comme pour les travaux obligatoires. Cela éviterait les problèmes liés à l'assiduité des copropriétaires. Il s'agit bien sûr d'aller vers plus d'efficacité énergétique.

M. Dino Cinieri. Mon amendement vise à ajouter expressément le cas des travaux de rénovation énergétiques réalisés pour les parties communes à la liste des travaux dont le vote se fait à la majorité simple. Cela permettrait de simplifier la prise de décision.

M. le rapporteur. En matière de règles de majorité, je crois que ce texte a atteint un équilibre satisfaisant, que je vous propose de ne plus modifier.

Mme la ministre. Avis défavorable. Les règles de majorité sont effectivement revues ici en profondeur, et je pense aussi qu'il ne faut pas aller plus loin. Veillons notamment à ne pas rompre l'équilibre entre les droits des copropriétaires et les droits de la collectivité des copropriétaires. Le travail sur les règles de majorité est ouvert depuis vingt ans et aboutit enfin avec ce texte : il me paraît sage de nous en tenir là.

M. Martial Saddier. Je me bats, avec d'autres, pour la qualité de l'air intérieur et extérieur. C'est une question qu'il faut évoquer chaque fois que l'occasion s'en présente : je ne voudrais pas que ce texte omette de la mentionner.

Mme la ministre. C'est un sujet qui traverse tous nos travaux et sur lequel nous agissons. Les progrès sont grands, notamment grâce à de nouveaux matériaux de construction et de décoration. Mais je ne pense pas que cette question ait sa place ici, car le texte ne traite pas de normes ou de méthodes de construction.

La Commission rejette successivement les amendements.

Puis elle examine l'amendement CE37 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Cet amendement modifie les règles de majorité pour diverses décisions, notamment dans les domaines de l'environnement et de la sécurité, qui font partie des priorités gouvernementales. La gestion des copropriétés en serait facilitée. Cela concernerait aussi bien les copropriétés d'habitation que les copropriétés commerciales ; or, dans ces dernières, la volonté des gestionnaires d'agir en ces domaines est forte, mais freinée par les règles actuelles.

M. le rapporteur. Je l'ai dit, mon avis sera défavorable à toute modification du texte en matière de règles de majorité.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE38 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. C'est le complément du précédent.

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

Puis elle examine l'amendement CE294 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à modifier les règles de vote dans les copropriétés, en passant à la règle de la majorité simple des présents, pour faciliter la réalisation de garages à vélo au sein des immeubles d'habitation. De tels équipements permettent d'éviter les vols et incitent donc à la pratique du vélo. Ces garages peuvent d'ailleurs également convenir pour garer des poussettes.

M. le rapporteur. Je suis, je l'ai dit, défavorable à toute modification du texte concernant les règles de majorité.

Mme la ministre. Même avis.

Mme Michèle Bonneton. Je regrette que ce texte ne parle ni des vélos ni de la rénovation thermique. Cela pourrait pourtant donner des idées.

M. le président François Brottes. S'agissant du mélange, dans un même local, des vélos et des poussettes, je signale que cela pose quelques problèmes d'hygiène...

Mme la ministre. Il ne faut pas, madame Bonneton, confondre d'une part la volonté de développer la rénovation énergétique et de favoriser la pratique du vélo, et d'autre part la nature d'un projet de loi qui n'a pas vocation à servir de manifeste pour tel ou tel sujet. J'en ai d'ailleurs parlé avec M. Baupin, et nous en avons longuement débattu en séance.

Il n'y a pas de logique juridique à ce que l'installation d'un local à vélo se fasse à la majorité des présents, comme pour les travaux obligatoires. La hiérarchie des règles de majorité a un sens. Je suis plus que personne favorable au développement du vélo, mais – je le dis fermement – il est inopportun d'utiliser la question des règles de majorité de cette façon. Sur cette question, nous avançons significativement, ce qui permettra de résoudre bien des problèmes dans des copropriétés dégradées. Mon avis défavorable porte bien sur l'amendement et non sur le développement du vélo.

M. Christophe Borgel. Le groupe socialiste ne vous soupçonnait nullement de ne pas vouloir favoriser le vélo, madame la ministre.

M. Martial Saddier. Le groupe UMP n'a rien ni contre les vélos ni contre les poussettes.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle se saisit de l'amendement CE363 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Cet amendement vise à créer les conditions d'un meilleur développement de la cogestion, et donc d'une meilleure responsabilisation des syndicats de copropriétaires dans la gestion. Il paraît souhaitable à l'ensemble des acteurs d'inscrire dans la loi ce qui se pratique déjà dans les faits.

M. le rapporteur. Je ne suis pas tout à fait favorable à l'amendement. La cogestion ou la coresponsabilité ne me paraissent pas une bonne formule : il vaut plutôt mieux que chacun joue son rôle, à sa place.

Mme la ministre. Même avis.

M. Christophe Borgel. L'amendement n'appelle pas à la cogestion de l'ensemble de la copropriété ! Il s'agit de cogestion ponctuelle, pour des contrats précis – pensons à l'exemple classique de la vérification du bon nettoyage d'un immeuble : il est plus facile que le conseil syndical appelle directement l'entreprise chargée de la propreté.

Mme la ministre. Il existe une difficulté juridique : le syndic est assuré pour ses missions, à la différence des membres du conseil syndical. Or la responsabilité personnelle peut être engagée pour les erreurs ou les fautes commises : le Gouvernement ne souhaite pas placer ces personnes dans une situation de fragilité.

L'amendement CE363 est retiré.

La Commission se saisit de l'amendement CE39 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Elle examine ensuite l'amendement CE40 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. C'est également un amendement de coordination.

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

Elle examine ensuite l'amendement CE41 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Afin d'accélérer la mise en œuvre des décisions dans les copropriétés, cet amendement propose que le délai de notification des décisions de l'assemblée générale passe de deux mois à un mois. Par ailleurs, le délai de recours contre les décisions notifiées, qui est actuellement de deux mois, passerait également à un mois.

M. le rapporteur. Cela poserait de grands problèmes pratiques. Avis défavorable.

Mme la ministre. Réduire à un mois le délai de contestation serait prendre un grand risque : pensons à l'été ou aux périodes de fêtes.

L'amendement CE41 est retiré.

Puis la Commission adopte successivement les amendements de coordination CE517 et CE518 du rapporteur.

Elle adopte l'article 28 modifié.

Article 28 bis A (nouveau)

(article 24-7 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Répartition des compétences entre le syndicat des copropriétaires et l'association foncière urbaine en matière de travaux dans les parties communes

I. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article résulte de l'adoption, en séance, d'un amendement de MM. Jarlier, Leleux et Guerriau visant à insérer dans la loi de 1965 un nouvel article 24-7 prévoyant que lorsque le syndicat des copropriétaires et chacun des copropriétaires ont créé une agence foncière urbaine de restauration immobilière (AFU) ou ont adhéré à une AFU, celle-ci assure tous les travaux, sans compétence concurrente du syndicat sur les parties communes.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 28 bis A sans modification.

Article 28 bis B (nouveau)

(article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Modification des règles de majorité pour l'exercice du droit de surélévation

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article résulte de l'adoption, en séance, d'un amendement proposé par les membres du groupe écologiste, visant à modifier l'article 35 de la loi de 1965 afin de faciliter l'exercice du droit de surélévation d'un bâtiment par le syndicat des copropriétaires.

Le premier alinéa de l'article 35 prévoit que la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres. Le 1° du présent article substitue à cette exigence d'unanimité un vote à la majorité de l'article 26, soit la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Le deuxième alinéa de l'article 35 précise que la décision d'aliéner le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26,

l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la même majorité. Le 2° du présent article supprime l'obligation de recueillir l'accord des copropriétaires du dernier étage.

Le 3° procède à une modification de cohérence du troisième alinéa de l'article 35.

Enfin, le quatrième alinéa de l'article 35, relatif aux modifications des règles de majorité aux fins de surélever un bâtiment, est remplacé par deux alinéas précisant que les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs nouvellement créés, et fixant les modalités de ce droit. C'est l'objet du 4°.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 28 bis B sans modification.

CHAPITRE II

Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Section 1

Améliorer la procédure du mandataire ad hoc

Article 29

(articles 29-1 A, 29-1 B et 29-1 C [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Amélioration de la procédure du mandataire ad hoc

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui réforme la procédure du mandataire *ad hoc*, n'a pas été modifié en séance.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté trois amendements de précision et un amendement du rapporteur visant à laisser la liberté au juge pour l'imputation des frais du mandataire *ad hoc*.

En séance, les sénateurs ont adopté un amendement du rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois visant à encadrer la possibilité de recourir à des personnes physiques ou morales pour assurer les missions de mandataire *ad hoc*, en prévoyant que ce recours est exceptionnel et doit être spécialement motivé par le juge.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 29 sans modification.

Section 2

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

Article 30

(articles 29-1, 29-2 à 29-6, 27-9 à 29-14 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Modification de la procédure d'administration provisoire

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui change en profondeur la procédure d'administration provisoire, a été modifié en séance publique par l'adoption de trois amendements de votre rapporteur visant à :

- supprimer la notion de « copropriétaires de bonne foi » ;
- permettre aux sociétés publiques locales d'être un opérateur avec lequel l'administrateur provisoire peut conclure une convention dans le cadre de l'administration provisoire renforcée ;
- créer un nouvel article 29-13-1 au sein de la loi de 1965 visant à permettre au juge de suspendre le versement des cotisations au fonds

de prévoyance à la demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix quand l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde et à autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées au fonds de prévoyance pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs n'ont adopté que dix amendements rédactionnels, de cohérence ou de précision émanant du rapporteur.

En séance, les sénateurs ont adopté un amendement de clarification du rapporteur s'agissant des conditions dans lesquelles l'administrateur provisoire met en œuvre des travaux pour passer d'un chauffage collectif à un chauffage individuel. Si, dans le droit commun, cette décision doit être prise à l'unanimité des copropriétaires, le présent amendement permet au juge d'autoriser cette évolution après s'être assuré que les droits des copropriétaires ne sont pas lésés et que le choix de l'administrateur provisoire répond à un objectif d'amélioration technique et de redressement financier.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté deux amendements de coordination de votre rapporteur et un amendement de codification du Gouvernement. Par ailleurs, elle a adopté un amendement du Gouvernement visant à supprimer la mesure donnant la possibilité aux sociétés publiques locales (SPL) et sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) d'être administrateurs provisoires d'une copropriété en difficulté. En effet, le droit communautaire interdit aux SPL et SPLA de réaliser des missions situées dans le champ concurrentiel.

*

* *

La Commission se saisit de l'amendement CE480 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement supprime la mesure donnant la possibilité aux sociétés publiques locales (SPL) et sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) d'être administrateurs provisoires d'une copropriété en difficulté. Nous devons en effet respecter le droit communautaire, qui interdit aux SPL et SPLA de réaliser des missions situées dans le champ concurrentiel : ces sociétés sont des outils mis à la disposition des collectivités territoriales, leur permettant de recourir à une société commerciale sans publicité ni mise en concurrence préalables dans le cadre de prestations intégrées. Pour cela, elles doivent respecter les deux conditions posées par la Cour de justice de l'Union européenne dans un arrêt Teckal de 1999 : le contrôle exercé par le pouvoir

adjudicateur sur son cocontractant doit être analogue à celui exercé sur ses propres services ; le cocontractant doit réaliser l'essentiel de son activité pour la ou les collectivités qui le détiennent.

Pour être en accord avec des règles et ne pas remettre en cause ce principe d'exclusivité, il paraît raisonnable de supprimer les références aux articles L. 327-1 du code de l'urbanisme et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales.

M. le président François Brottes. Il s'agit bien des collectivités territoriales actionnaires, n'est-ce pas ?

Mme la ministre. Oui.

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

Puis elle examine l'amendement CE482 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement propose d'inscrire dans le code de la sécurité sociale le principe selon lequel la rémunération, par les copropriétaires occupants, de l'opérateur qui a conclu une convention avec l'administrateur pour la réalisation des travaux dans le cadre de l'administration provisoire renforcée peut ouvrir droit à l'allocation de logement. Ce n'est pas une mesure nouvelle, mais une codification sans impact financier.

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

Puis elle adopte successivement les amendements de coordination CE579 et CE580 du rapporteur.

Elle adopte l'article 30 modifié.

Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31

(articles 731-1 et 731-2 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Création d'opérations de requalification des copropriétés dégradées

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article introduit au sein du livre VII du code de la construction et de l'habitation, créé par l'article 23 du présent projet de loi, un titre III relatif au traitement des difficultés des copropriétés dégradées, qui comprend un chapitre

unique relatif aux opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). En séance, il a été modifié par l'adoption de cinq amendements de votre rapporteur dont les principaux sont les suivants :

- un amendement précisant que le dispositif d'intervention immobilière et foncière doit permettre la réalisation des travaux nécessaires à leur redressement ;
- un amendement prévoyant que les opérations pourront prévoir un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- un amendement précisant que pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le préfet, sur proposition de l'établissement public chargé de réaliser l'opération, peut user de ses prérogatives issues de la loi relative au droit au logement opposable (DALO) de même que le maire et le président de l'EPCI signataires de la convention de leurs prérogatives en matière d'arrêté de péril leur permettant de désigner ces personnes à un organisme bailleur et, en cas de refus, procéder à l'attribution d'un logement.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté quatre amendements du rapporteur. Outre trois amendements rédactionnels, ils ont adopté un amendement précisant les conditions de mise en œuvre des ORCOD d'intérêt national et notamment d'association des collectivités territoriales.

En séance, les sénateurs ont adopté un amendement du rapporteur visant à faciliter la mise en œuvre des ORCOD d'intérêt national. Ainsi, dans le cadre de ces opérations, l'opérateur chargé de leur mise en œuvre devra disposer du droit de préemption renforcé délégué par la commune, assorti de l'obligation faite à chaque propriétaire d'annexer un rapport sur la salubrité et la sécurité du bien à la déclaration d'intention d'aliéner.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté, avec l'avis favorable de votre rapporteur, trois amendements présentés par le Gouvernement visant :

- à mieux articuler l'article 31 du projet de loi, qui prévoit la transmission d'éléments relatifs à la salubrité du logement dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées à l'occasion des déclarations d'intention d'aliéner, avec l'exercice du droit de préemption de droit commun ;

- à fonder le déclenchement des ORCOD sur des critères de dégradation de l'habitat, de complexité de traitement et de coût d'investissement et non sur l'incapacité à agir de la collectivité territoriale, qui semble trop floue juridiquement.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE481 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement technique vise à mieux articuler l'article 31 du projet de loi, qui prévoit la transmission d'éléments relatifs à la salubrité du logement dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées à l'occasion des déclarations d'intention d'aliéner, avec le cadre d'exercice du droit de préemption de droit commun.

M. le rapporteur. Avis favorable.

M. Martial Saddier. Madame la ministre, qui aura-t-il la responsabilité de transmettre ces informations ?

Mme la ministre. Le titulaire du droit de préemption a la faculté de requérir des informations relatives salubrité et la sécurité d'un logement – cette demande entraînant alors la suspension du délai d'exercice de ce droit dans l'attente de leur obtention. L'article 70 instaurant une nouvelle procédure d'exercice du droit de préemption, les amendements CE479 et CE481 visent à mettre en cohérence et à simplifier les deux dispositifs en intégrant cette demande d'information au sein de la procédure générale réformée par l'article 70.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE485 du Gouvernement.

Mme la ministre. Par cohérence avec les objectifs des opérations de requalification des copropriétés dégradées, il est préférable de fonder le déclenchement de celles-ci sur des critères de dégradation de l'habitat, de complexité de traitement et de coût d'investissement. Subordonner leur caractère d'intérêt national à l'incapacité d'agir de la collectivité territoriale induirait un risque juridique important, la définition de cette incapacité étant trop lâche.

M. le rapporteur. Avis favorable.

M. Michel Piron. Je concède que cette nouvelle approche diffère de la précédente dans la mesure où elle ne se fonde plus sur l'incapacité à agir de la collectivité. Cela étant, la référence à des « enjeux majeurs », à une « complexité de traitement particulière » et à de « lourds investissements » me paraît tout aussi vague, si ce n'est davantage, que la rédaction antérieure de ce passage. Qui décidera que ces conditions sont réunies ?

Mme la ministre. Ce sont justement les bons critères d'évaluation du caractère national de ce type d'opérations, ce qui ne veut pas dire pour autant que l'intervention de l'État sera automatique. Le critère retenu précédemment était beaucoup trop lâche et beaucoup moins sûr sur le plan juridique. Il est en effet techniquement complexe de démontrer l'incapacité à agir d'une collectivité locale.

M. Michel Piron. Si je souscris tout à fait à la critique que vous portez à l'égard de la rédaction actuelle, celle que vous proposez mérite d'être améliorée.

M. le président François Brottes. Vous pourrez le faire d'ici à l'examen du texte en séance publique, monsieur Piron.

Mme la ministre. Cet article vise à instaurer la possibilité pour l'État d'intervenir au titre d'opérations de requalification de très grandes copropriétés dégradées précisément identifiées, opérations auxquelles aucune collectivité locale n'a les moyens de procéder. Or le cadre juridique initialement posé était trop lâche et fragile sur le plan juridique.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE479 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement vise à faciliter la réalisation des opérations de requalification de copropriétés dégradées, en articulant l'article 31 du projet de loi – qui prévoit la transmission d'éléments relatifs à la salubrité du logement dans le cadre de ces opérations à l'occasion des déclarations d'intention d'aliéner – avec le cadre d'exercice du droit de préemption défini dans le code de l'urbanisme.

M. le rapporteur. Avis favorable.

M. Martial Saddier. Pourquoi l'amendement dispose-t-il que l'information ne sera fournie que « le cas échéant » ?

Mme la ministre. Parce que la déclaration n'est requise qu'en cas d'insalubrité avérée.

M. Martial Saddier. Cela signifie-t-il que, en cas d'insalubrité, les informations mentionnées dans cet amendement devront être systématiquement transmises ?

Mme la ministre. Oui.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 31 modifié.

Article 32

(articles 321-1-1 [nouveau], 321-29 et 327-1 du code de l'urbanisme)

Compétence des EPF d'État, de l'AFTRP et des SPL pour mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui permet aux établissements publics fonciers (EPF) d'État, à l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) et aux sociétés publiques locales (SPL) de mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées, n'a pas été modifié en séance publique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Les sénateurs n'ont adopté que trois amendements rédactionnels du rapporteur, au stade de l'examen en commission. En séance, ils ont adopté un amendement de clarification du rapporteur visant à préciser que l'établissement public foncier est davantage chargé de la conduite que de la réalisation des ORCOD.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté un amendement du Gouvernement visant à assurer la conformité des dispositions de l'article 32 au droit communautaire.

*
* *

La Commission examine l'amendement CE483 du Gouvernement.

Mme la ministre. Il s'agit encore une fois de nous mettre en conformité avec le droit communautaire qui interdit aux sociétés publiques locales d'exercer des missions dans le champ concurrentiel. Après réflexion, le Gouvernement juge préférable de n'autoriser aucune exception au principe d'exclusivité. Bien que tolérées par le droit européen dès lors qu'elles restent résiduelles, ces exceptions sont difficilement contrôlables – une mission aussi complexe que celle d'opérateur d'administration provisoire renforcée pouvant rapidement représenter une très grosse part de l'activité de ces sociétés, supérieure au seuil de tolérance admis par la Commission européenne.

M. le rapporteur. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 32 modifié.

Article 33

(article 1607 *ter* du code général des impôts)

Utilisation de la taxe spéciale d'équipement des établissements publics fonciers d'État pour le financement des opérations de requalification de copropriétés dégradées

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui permet aux EPF d'État d'utiliser le produit de leur taxe spéciale d'équipement (TSE) pour financer les opérations de requalification de copropriétés dégradées, n'a pas été modifié en séance publique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Les sénateurs ont adopté un amendement rédactionnel sur cet article.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 34

(articles L. 252-1, L. 252-1-1 [nouveau], L. 252-3 à L. 252-6 [nouveaux], L. 253-1-1 [nouveau], L. 253-2, L. 253-5 du code de la construction et de l'habitation et article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Adaptation des dispositifs de démembrement au fonctionnement des copropriétés dégradées

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui adapte les dispositifs de démembrement au fonctionnement des copropriétés dégradées, a été modifié en séance par l'adoption de sept amendements, dont le principal est un amendement de M. Caresche visant à proposer une nouvelle rédaction de l'article L. 253-1-1, créé par le présent projet de loi, et modifié par trois sous-amendements du rapporteur. Aux termes de cet amendement, ce nouvel article comprend trois paragraphes :

- le I énonce que la convention d'usufruit indique la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propiétaire et usufruitier, précise que seul l'usufruitier peut se voir réclamer le paiement des charges de copropriété correspondant aux dépenses qui lui incombent au titre de la

convention et qu'il en supporte seul la charge définitive, et consacre le fait que les garanties prévues par la loi de 1965 ne peuvent, au titre des charges supportées par l'usufruitier, porter sur la nue-propriété ;

- le II complète certaines dispositions figurant dans le projet de loi initial s'agissant de l'identité et l'action de l'usufruitier selon le champ de la convention d'usufruit : l'intégralité des lots d'une copropriété ou seulement un ou plusieurs lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ;
- le III reprend les dispositions du dernier alinéa dans sa rédaction qui figurait dans le projet de loi initial.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Les sénateurs n'ont adopté que deux amendements rédactionnels, au stade de la commission.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 35

(articles L. 615-1 à L. 615-3 et L. 615-4-2 [nouveau])

Refonte de la procédure du plan de sauvegarde

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui procède à une réforme de la procédure du plan de sauvegarde, n'a pas été modifié en séance publique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Les sénateurs n'ont adopté que trois amendements de précision du rapporteur, au stade de la commission. En séance, ils ont adopté un amendement du groupe UMP précisant les conditions dans lesquelles la responsabilité du syndic peut être engagée si celui-ci n'a pas communiqué aux autorités publiques et à la commission chargée de proposer un plan de sauvegarde les documents nécessaires à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du plan de

sauvegarde, sous peine de sanctions disciplinaires. Ainsi, la responsabilité du syndic ne pourra être engagée que si une mise en demeure lui a été préalablement adressée, et qu'il n'y a pas répondu dans le mois qui suit.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Cet article a été adopté sans modification par la Commission des affaires économiques.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 36 bis

(articles L. 2243-2, L. 2243-3 et L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales)

Utilisation de la procédure d'abandon manifeste

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Le présent article résulte de l'adoption en séance d'un amendement proposé par les membres du groupe écologiste. Cet article modifie plusieurs articles du chapitre III du titre IV du livre II de la deuxième partie du CGCT afin de faciliter l'utilisation de la procédure d'abandon manifeste.

L'article L. 2243-2 est modifié afin de préciser que la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés par une parcelle se fait dans le fichier immobilier de la conservation des hypothèques et d'indiquer que le procès-verbal provisoire ne détermine plus la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon mais décrit la nature des désordres affectant le bien auquel il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

L'article L. 2243-3 est modifié afin de réduire de six à trois mois le délai entre la notification du procès-verbal provisoire et la constatation de l'état d'abandon manifeste par un procès-verbal définitif et donc, par voie de conséquence, le délai pendant lequel les propriétaires peuvent mettre fin à l'état d'abandon ou s'engager à effectuer les travaux nécessaires.

L'article L. 2243-4 est modifié afin d'indiquer que si le maire le demande ou si ce dernier ne constitue pas le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique dans un délai de 6 mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le président du conseil départemental peut constituer un dossier présentant le projet simplifié dans les mêmes conditions que celles prévues par le deuxième alinéa.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Les sénateurs n'ont adopté que deux amendements du rapporteur, l'un rédactionnel et l'autre de coordination, au stade de la commission.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission n'a adopté qu'un amendement de coordination juridique.

*
* *

La Commission adopte l'amendement de coordination CE535 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 36 bis modifié.

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37

(articles L. 615-6 à L. 615-10 [nouveaux]
du code de la construction et de l'habitation)

Accélération de la procédure de carence, création à titre expérimental de l'expropriation des parties communes

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui réforme la procédure de carence et crée, à titre expérimental, une procédure d'expropriation des parties communes, a été modifié en séance par l'adoption d'un amendement de votre rapporteur visant à accélérer le début de la procédure de l'état de carence en imposant aux experts de rendre leurs conclusions dans un délai fixé par le juge qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, les sénateurs ont adopté quatre amendements rédactionnels ou de précision du rapporteur. Aucun amendement n'a été adopté en séance.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre commission a adopté deux amendements :

- un amendement de votre rapporteur visant à clarifier le contenu du rapport remis par l'expert désigné par le juge sur saisine du maire. Il est ainsi précisé que si l'expert est tenu de signaler en annexe du rapport les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission, l'absence de cette annexe ne peut être invoquée pour contester la validité de la procédure ;
- un amendement de codification du Gouvernement.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE519 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser que, dans le cadre de la procédure de carence, l'expert désigné par le juge sur saisine du maire est tenu de signaler aux autorités compétentes les désordres qu'il constate au cours de sa visite des lieux.

Mme la ministre. Avis favorable.

M. Martial Saddier. Je ne comprends pas la seconde phrase de l'amendement.

Mme la ministre. L'objectif est d'éviter que l'oubli de cette annexe ne permette – à des marchands de sommeil, notamment – d'annuler l'ensemble de la procédure.

M. le rapporteur. Le rapport d'expertise comprendra une annexe dans laquelle l'expert sera tenu de signaler les désordres qu'il aura constatés. Mais le fait que cette annexe ne figure pas dans ce rapport n'invalidera pas l'ensemble de la procédure.

M. le président François Brottes. Je suppose que, même sans annexe, le rapport d'expertise fera état de ces éléments.

Mme la ministre. Tout à fait.

M. Martial Saddier. Ce n'est pas ce que je comprends à la lecture de l'amendement, monsieur le président.

M. le rapporteur. La mission de l'expert ne porte pas nécessairement sur les désordres constatés dans l'immeuble qu'il expertise. On lui demande

néanmoins d'en faire état dans une annexe à son rapport tout en précisant que la procédure pourra se poursuivre, même en l'absence de cette annexe.

M. Michel Piron. Cette annexe étant rendue obligatoire par la première phrase de l'amendement, ne serait-il pas préférable de prévoir que l'absence de communication de cette annexe ne peut être invoquée pour contester la validité de la procédure ? La référence actuelle à la présence ou à l'absence d'annexe fait en effet penser que, tout en étant obligatoire, cette annexe pourrait ne pas exister.

Mme la ministre. Cela peut très bien arriver, par exemple si un expert ne peut rentrer dans un logement parce que ses occupants ne lui en donnent pas l'accès. J'ajoute que cette procédure vise à intervenir sur les parties communes. Cela étant, certains désordres affectant les parties privatives – telles que les fuites d'eau – peuvent avoir un impact sur les parties communes. C'est pourquoi nous proposons de compléter le rapport portant sur les parties communes et la structure de l'immeuble dégradé par une annexe consacrée aux parties privatives, tout en précisant que l'absence de rédaction de cette annexe n'empêche pas la procédure de se poursuivre – sans quoi elle pourrait être bloquée indéfiniment.

M. Michel Piron. Dans ce cas, ne serait-il pas préférable d'indiquer que l'impossibilité d'établir cette annexe ne peut être invoquée ?

Mme la ministre. Je répondrai très précisément par écrit aux questions de MM. Piron et Saddier avant l'examen du texte en séance publique.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CE484 du Gouvernement.

Mme la ministre. Similaire à l'amendement CE482 à l'article 30, l'amendement CE484 vise à codifier, dans le code de la sécurité sociale, le principe selon lequel l'indemnité d'occupation versée par les copropriétaires occupants à l'expropriant ainsi que la redevance versée à l'opérateur en cas d'expropriation des parties communes peuvent ouvrir droit à l'allocation de logement.

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

Elle adopte ensuite l'article 37 modifié.

Article 38

(articles L. 23-74 du code civil)

Octroi du privilège immobilier spécial à l'opérateur de l'expropriation des parties communes

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui modifie les dispositions relatives au privilège immobilier spécial afin de tenir compte des dispositions du présent projet de loi, n'a pas été modifié en séance publique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Les sénateurs n'ont adopté qu'un amendement de coordination en séance publique.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

La Commission des affaires économiques a adopté un amendement de coordination de votre rapporteur.

*
* *

*La Commission **adopte** l'amendement de coordination CE581 du rapporteur.*

*Puis elle **adopte** l'article 38 **modifié**.*

Article 39 (supprimé)

(article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Introduction dans le statut de la copropriété de l'exception pour l'expropriation des parties communes

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui contient des dispositions de conséquence, n'a pas été modifié en séance publique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article a été supprimé en commission à l'initiative du rapporteur, à la suite de l'adoption d'un amendement à l'article 37 précisant le caractère dérogoire de la procédure expérimentale susmentionnée.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission maintient la suppression de l'article 39.

Section 5 **Mesures diverses**

Article 40

(articles 45-1 et 45-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Mesures de mise en cohérence

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui contient des dispositions de mise en cohérence, n'a pas été modifié en séance publique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative du rapporteur, les sénateurs ont adopté un amendement de coordination.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'article 40 sans modification.

CHAPITRE III

Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne

Section 1

Permettre l'unification des polices de l'habitat

Article 41

(articles L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales et
L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

Unification des polices spéciales de l'habitat indigne au profit des EPCI compétents en matière d'habitat

Cet article vise à permettre l'unification des nombreuses polices spéciales de l'habitat en organisant, dans un premier temps, le transfert des pouvoirs de polices des maires au président d'un EPCI compétent en matière d'habitat puis, la délégation des polices spéciales de la salubrité et de la sécurité publiques du préfet de département à ce même président.

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté cet article en première lecture en y ajoutant trois éléments principaux :

- A l'initiative de M. François Pupponi, un nouvel article a été créé dans le CCH afin de permettre au préfet de département de déléguer ses pouvoirs de police au maire, dans le cas où le transfert des pouvoirs de police au président de l'EPCI n'a pas eu lieu ou que l'EPCI n'est pas délégataire des aides à la pierre. Cette délégation est également conditionnée au fait que la commune dispose d'un service communal d'hygiène et de santé.
- Les conditions de la délégation des pouvoirs de police du préfet au président de l'EPCI ou au maire ont été précisées. Une convention définissant notamment les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne et les règles de recours aux services de l'État devra être signée.
- Enfin, à l'initiative de votre rapporteur, il a été précisé que ces pouvoirs de polices devront s'exercer dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cette unification des polices spéciales de l'habitat, en jugeant toutefois que le dispositif proposé n'allait pas assez loin. A l'initiative de son rapporteur, la Commission des affaires économiques a ainsi permis le transfert

des pouvoirs de police au président de l'EPCI même dans le cas où un ou plusieurs maires s'y opposeraient sur leur territoire.

En outre, le Sénat a limité le principe de remboursement, par l'EPCI, des frais afférents aux mesures prises par le préfet de département en cas de carence de son président. Cette responsabilité financière ne peut en effet être invoquée pour la police spéciale de la sécurité des immeubles collectifs à usage d'habitation dans la mesure où celle-ci est exercée, en application de l'article L. 129-6 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de l'État.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur partage le souci exprimé au Sénat que l'opposition d'un ou plusieurs maires au transfert des pouvoirs de police ne bloque pas le transfert pour les autres communes de l'EPCI. Toutefois, le dispositif adopté par le Sénat laisse un vide juridique quant à la procédure de transfert au président de l'EPCI.

En cohérence avec l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, dans lequel l'alinéa créé s'insère, votre rapporteur considère donc qu'il convient de rendre automatique le transfert des polices spéciales à l'EPCI, si celui-ci est compétent en matière d'habitat, sauf opposition du maire sur le territoire de sa commune. Cette automaticité est accompagnée d'un droit de renonciation du président de l'EPCI pour l'ensemble du territoire de l'intercommunalité si un ou plusieurs maires se sont opposés à ce transfert.

Enfin, les polices de salubrité et de sécurité publiques étant des polices de santé publique, votre rapporteur estime que l'agence régionale de santé doit être impliquée dans le mécanisme de délégation des compétences du préfet de département. Votre rapporteur propose donc plusieurs amendements visant à consulter le directeur général de l'ARS avant toute délégation des polices de l'État et à prévoir sa signature lors de la conclusion de la convention de délégation. Celle-ci devrait, par ailleurs, tenir compte du projet régional de santé et des contrats locaux de santé quand ils existent.

*

* *

La Commission aborde l'amendement CE204 du rapporteur.

M. le rapporteur. Je présenterai conjointement les amendements CE204 et CE205, qui portent sur le système de transfert des polices spéciales de l'habitat des maires vers l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) auquel leur commune a adhéré. Le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture prévoyait que ce transfert n'aurait lieu que si tous les maires des communes membres de l'EPCI l'approuvaient à l'unanimité. Le Sénat a fait en sorte que l'opposition d'un maire ne puisse empêcher les autres communes de

transférer leurs compétences. L'amendement proposé tire les conséquences de ce changement, qui laissait un vide juridique : il convient de rendre automatique la procédure de transfert à l'EPCI compétent en matière d'habitat, à moins qu'un maire ne s'y oppose sur son territoire dans un délai de six mois suivant l'élection du président de l'EPCI ou suivant la date à laquelle a été transférée la compétence en matière d'habitat. De même, il faut également prévoir un droit pour le président de l'EPCI de renoncer à exercer ses pouvoirs de police si un ou plusieurs maires s'y opposent.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE205 du rapporteur.

M. Martial Saddier. Ces amendements visent-ils bien, au sein d'un même EPCI, à autoriser certains maires à transférer une compétence, tout en permettant à d'autres de ne pas le faire ?

M. le rapporteur. Dans son projet de loi initial, le Gouvernement proposait de n'autoriser ce transfert de compétence que par l'ensemble des communes membres de l'EPCI. Des élus ont cependant exprimé le souhait de pouvoir refuser ce transfert, estimant que leur manière d'exercer cette compétence différait de celle des maires d'autres communes de leur groupement. Nous proposons donc que les communes membres de l'EPCI qui le souhaitent puissent transférer leur compétence, sans obliger celles qui ne le souhaitent pas à le faire.

Mme la ministre. Je crois avoir indiqué que j'étais prête à envisager la possibilité pour certains maires de conserver l'exercice de cette compétence. Nous avons donc mené une réflexion juridique à cette fin.

M. Martial Saddier. Je constate que l'on ouvre ici une possibilité de ne transférer que partiellement une compétence à un EPCI à fiscalité propre. Or, nos débats sur l'intercommunalité dépassant les problèmes d'habitat, nous entendrons parler de cette jurisprudence à propos d'autres compétences.

M. le rapporteur. L'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales prévoit déjà la possibilité de transfert partiel de la compétence en matière d'assainissement à l'EPCI, même en cas de refus d'un ou plusieurs maires. De plus, dans l'hypothèse où plusieurs maires refusent ce transfert, notre amendement prévoit que le président de l'EPCI le pourra lui aussi. Enfin, je vous rappelle que nous nous trouvons non seulement dans le cadre d'un transfert, des communes aux EPCI, de la compétence en matière de polices spéciales de l'habitat, mais aussi de la délégation par l'État de ses propres compétences aux maires des communes disposant de services communaux d'hygiène et de santé.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission adopte l'amendement de coordination CE207 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE206 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à permettre la consultation du directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) sur les conditions de ce transfert de compétences.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite successivement l'amendement CE208 et les amendements rédactionnels CE209 et CE210 du rapporteur.

Puis elle aborde l'amendement de coordination CE211 du rapporteur.

M. Martial Saddier. S'agira-t-il d'un avis simple du directeur général de l'ARS ?

M. le rapporteur. Oui, dans la mesure où nous ne faisons pas référence à la notion d'avis conforme. Compte tenu du double mouvement de transfert de la compétence en matière de polices spéciales de l'habitat des communes aux EPCI et de délégation de la compétence de l'État aux EPCI, et étant donné que l'habitat indigne n'est pas qu'une question d'habitat, mais aussi de santé, il est essentiel que les ARS soient consultées.

M. Martial Saddier. Pour la première fois, on inscrit donc dans la loi que, lorsqu'une commune membre d'un EPCI lui transfère une compétence, l'avis – même simple – d'un exécutif, en l'occurrence le représentant de l'ARS, est requis. On crée là un précédent qui aura des conséquences dans d'autres domaines.

M. le rapporteur. C'est pour la délégation de compétence du représentant de l'État dans le département au maire que l'avis du directeur général de l'ARS sera recueilli.

M. Michel Piron. La procédure de consultation de l'ARS me semble très souple, car non seulement c'est un avis simple et non pas conforme qui sera requis, mais, de surcroît, il est précisé que la délégation sera possible « après avis » et non « sur avis » de l'agence. On ne sera donc pas obligé d'en tenir compte.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE212 du rapporteur.

M. le rapporteur. Audrey Linkenheld et moi-même sommes très attachés au fait que l'État, même s'il délègue sa compétence en matière d'habitat indigne, puisse juger de la manière dont elle est exercée par le délégataire – commune ou EPCI – et donc qu'il conserve une certaine présence territoriale, non seulement en matière de logement, mais aussi de santé. La carte des services communaux d'hygiène et de santé mérite d'ailleurs d'être revue : si certains services exercent leur mission aussi bien, si ce n'est mieux, que ne le ferait l'État, d'autres l'exercent moins bien. Enfin, on peut s'interroger sur la pertinence du maintien de tels services dans des communes où il n'y a guère d'habitat indigne.

M. Michel Piron. On aurait pu supposer qu'un seul représentant de l'État déconcentré synthétiserait les différentes fonctions de l'État. On instaure au contraire un système dans lequel le représentant de l'État dans le département est doublé du directeur général de l'ARS. Je m'interroge donc sur le fonctionnement de l'État déconcentré.

M. le rapporteur. C'est là la toute la différence entre vous et nous – qui tendons vers l'idéal, mais en partant du réel.

M. Michel Piron. Il n'est nullement interdit d'essayer d'améliorer le réel...

M. le président François Brottes. Chacun sait que le préfet n'a pas autorité directe sur l'ARS.

Mme la ministre. Je partage l'avis du rapporteur.

La Commission adopte l'amendement.

Puis la Commission adopte l'article 41 modifié.

Section 1 bis
Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier

Article 41 bis

(article L. 133-7, L. 133-8, L. 133-9 [nouveaux] et article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation)

Information sur les risques de présence de mэрule

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article a été introduit à l'Assemblée nationale à l'initiative de Mme Chantal Guittet. Il prévoit la délimitation de zones de présence d'un risque de mэрule par arrêté préfectoral.

En cas de vente d'un bien immobilier situé dans une telle zone, l'acquéreur doit ainsi obligatoirement être informé des risques liés à la présence de ce champignon.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cet article en y ajoutant, sur le modèle des dispositions relatives aux termites, une obligation d'incinération ou de traitement sur place des bois et matériaux contaminés en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans une zone à risque.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur soutient pleinement cette disposition ainsi que les améliorations apportées par le Sénat. Elles sont de nature à protéger l'acquéreur d'un bien immobilier et à prévenir le développement de ce champignon ravageur.

*

* *

La Commission adopte l'article 41 bis sans modification.

Section 2

Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

Article 42

(articles 225-19 et 434-41 du code pénal ; article L. 1337-4 du code de la santé publique ; articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 551-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Interdiction aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine d'acheter des locaux d'habitation

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article crée une peine complémentaire d'interdiction d'acheter un bien immobilier à d'autres fins que son occupation à titre personnel, pour une durée de cinq ans, contre les personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine (article 225-19 du code pénal).

Cette peine peut également s'appliquer aux personnes ne se conformant pas aux injonctions en matière de salubrité publique ou aux injonctions de sécurité en cas d'immeubles menaçant ruine.

Afin que cette interdiction s'applique, le présent article prévoit également une vérification du casier judiciaire national par le notaire chargé d'établir tout acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a élargi la possibilité d'application de cette peine aux personnes condamnées pour n'avoir pas respecté les prescriptions en matière de sécurité d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation).

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur soutient pleinement l'ajout effectué par le Sénat.

Dans le même esprit, et afin que les sanctions instituées par le présent article contre les marchands de sommeil répondent à toutes les pratiques existantes, votre rapporteur propose que la peine complémentaire interdise également l'achat de fonds de commerce d'hôtels meublés, pour une durée de cinq ans, aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE274 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à interdire l'achat de fonds de commerce d'hôtels meublés aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements CE275 et CE276 du rapporteur.

Elle adopte ensuite l'article 42 modifié.

Article 43

(articles L. 1331-28, L. 1331-25, L. 1331-29 du code de la santé publique ; articles L. 123-3, L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ; article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales ; articles 10-1 et 24-7 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis)

Création d'une astreinte lorsque les travaux prescrits en matière d'habitat indigne n'ont pas été exécutés

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article permet aux autorités compétentes en matière de police spéciale de l'habitat de fixer des astreintes lorsque les travaux prescrits dans les cas de péril, d'insalubrité remédiable, d'insécurité dans les établissements recevant du public à des fins d'hébergement ou d'insécurité des parties communes d'un immeuble en copropriété ne sont pas effectués dans un certain délai.

L'arrêté peut prévoir le paiement d'une astreinte par jour de retard dont le montant maximal est de 1 000 euros. À l'initiative de votre rapporteur, l'Assemblée nationale a, en outre, rendu le montant de l'astreinte progressif dans le temps. Dans le cas où l'astreinte est prononcée dans le cadre d'une copropriété, son paiement est imputé aux seuls copropriétaires défaillants.

À l'initiative de M. Serge Letchimy, il a toutefois été précisé que l'application de l'astreinte ne libère pas l'autorité publique de son obligation d'exécuter d'office les travaux et mesures nécessaires pour faire cesser les menaces identifiées.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé l'ensemble de ces dispositions et soutenu leur application aux équipements communs des immeubles collectifs à usage

d'habitation. Il a donc intégré les dispositions de l'article 43 *bis* A sur l'application de l'astreinte en cas de non-exécution de travaux de mise en sécurité d'équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation à l'article 43 et supprimé par conséquent l'article 43 *bis* A. Il en a fait de même avec l'article 43 *bis* D.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 43 sans modification.

Article 43 bis A (supprimé)

(article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation)

Application d'une astreinte en cas de non-exécution de travaux de mise en sécurité d'équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, a été supprimé par le Sénat afin de le transposer à l'article 43.

La Commission des affaires économiques a confirmé la suppression de cet article.

*

* *

La Commission maintient la suppression de l'article 43 bis A.

Article 43 bis B

(article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation)

Solidarité entre propriétaires indivis

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article a été introduit à l'Assemblée nationale, à l'initiative de M. Serge Letchimy. Dérogeant au principe général de non-solidarité entre indivisaires de l'article 815-10 du code civil, il dispose que les propriétaires indivis sont solidairement tenus au paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office ainsi que des frais d'hébergement ou de relogement des

occupants dans le cas d'un arrêté de péril, d'insalubrité remédiable ou de mise en sécurité d'un hôtel meublé.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cet ajout et souhaité insérer les dispositions de l'article 43 *bis* E relatives à la solidarité des indivisaires pour le paiement d'une astreinte consécutive à la non-exécution des travaux prescrits à ce même article

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 43 bis B sans modification.

Article 43 bis C

(article L. 225-19 du code pénal ; article L. 1337-4 du code de la santé publique ; articles L. 123-3 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation)

Peine complémentaire de confiscation d'usufruit

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, introduit en première lecture à l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Jean-Christophe Lagarde, crée, en cohérence avec l'article 42 du présent projet de loi, une peine complémentaire de confiscation d'usufruit, au profit de l'État, des biens des personnes refusant d'exécuter un arrêté de péril, d'insalubrité remédiable ou de mise en sécurité d'un hôtel meublé, complétant ainsi l'arsenal des peines complémentaires encourues par les marchands de sommeil.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat et son rapporteur ont approuvé cet article, tout en exprimant certaines réserves quant au risque de démembrement de propriété qu'il comporte.

En outre, il a souhaité préciser que, en cohérence avec l'article 43 du présent projet de loi, le produit de l'usufruit confisqué et recouvré par l'État, notamment les loyers, est versé au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'article 43 bis C sans modification.

Article 43 bis D (supprimé)

(article L. 1331-29 du code de la construction et de l'habitation)

Mise en œuvre de l'astreinte dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité s'appliquant à un immeuble en copropriété

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, a été supprimé par le Sénat afin de le transférer à l'article 43.

La Commission des affaires économiques a confirmé la suppression de cet article.

*
* *

La Commission maintient la suppression de l'article 43 bis D.

Article 43 bis E (supprimé)

Solidarité des propriétaires indivis pour le paiement d'une astreinte fixée dans le cadre d'un arrêté de péril, d'insalubrité ou de mise en sécurité

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, a été supprimé par le Sénat afin de le transférer à l'article 43 bis B.

La Commission des affaires économiques a confirmé la suppression de cet article.

*
* *

La Commission maintient la suppression de l'article 43 bis E.

Article 44

Application de l’astreinte aux travaux prescrits antérieurement à la publication de la loi

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L’ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article permet d’appliquer le principe de l’astreinte, créée par l’article 43 du présent projet de loi, aux arrêtés de péril, d’insalubrité remédiable et d’insécurité dans un immeuble recevant du public à usage d’hébergement, qui ont été pris avant la publication de la présente loi.

Dans le cas où les travaux prescrits par l’arrêté n’ont pas été réalisés, l’autorité administrative peut, après mise en demeure dans un délai d’un mois, imposer à la personne tenue de réaliser les travaux le paiement d’une astreinte de 1 000 euros maximum par jour de retard.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cette disposition qui permettra d’imposer aux quelque 5 000 arrêtés en stock la réalisation des travaux prescrits et non exécutés.

En cohérence avec les dispositions de l’article 43, le Sénat a, en outre, précisé que l’astreinte peut s’appliquer également aux arrêtés d’insécurité d’équipements communs dans un immeuble collectif (article L. 129-2 du code de la construction et de l’habitation), pris avant la publication de la présente loi, et être progressive dans le temps

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l’adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l’article 44 sans modification.

Article 45

(articles L. 543-1 et L. 543-2 du code de la construction et de l'habitation)

Mise à la charge des propriétaires défaillants du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social des travaux et mesures prescrits

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, adopté à l'Assemblée nationale en première lecture, permet aux autorités d'imposer aux propriétaires défaillants, en cas de non-exécution des arrêtés d'insalubrité ou d'insécurité, le paiement, outre des travaux exécutés d'office et des frais de relogement des locataires, d'un forfait supplémentaire, représentant 8% de ces dépenses, afin de financer les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social générés par lesdits travaux.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cette disposition et profité de la création d'un chapitre du CCH sur les « *Procédures applicables aux propriétaires défaillants* » pour codifier, dans un article unique, les dispositions relatives aux astreintes qui s'appliquent dans le cadre des immeubles en copropriété, et qui étaient, dans la version de l'Assemblée nationale, mentionnées à l'article 43 du présent projet de loi.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Cette modification permet de codifier la procédure applicable aux astreintes en cas de non-exécution des travaux prescrits dans le cadre des copropriétés, imposant le paiement de ces astreintes aux seuls copropriétaires défaillants. Aussi, votre rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 45 sans modification.

Article 46

(articles L. 542-2, L. 542-6, L. 553-4, L. 542-7-1, L. 831-3, L. 831-7, L. 831-8 et L. 835-2 du code de la sécurité sociale ; article 10 de l'ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans la collectivité départementale de Mayotte ; article 42-1 de l'ordonnance n° 2002-411 du 27 mars 2002 relative à la protection sanitaire et sociale à Mayotte)

Modification de l'octroi et du versement de l'allocation logement en cas d'indécence

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, réforme les conditions d'octroi et de versement de l'allocation logement par les caisses d'allocations familiales en cas d'indécence.

Afin de ne pas pénaliser le locataire habitant dans un logement indécent mais seulement le propriétaire défaillant, il prévoit que, si le versement des allocations demeure suspendu, le locataire peut réduire le montant du loyer dont il s'acquitte des sommes auxquelles il aurait pu prétendre au titre de l'allocation logement. Cette diminution, contrairement au droit actuel, ne peut fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

Si, dans un délai de 18 mois, le bailleur réalise les travaux mettant fin à l'indécence, il peut bénéficier du versement des allocations non perçues. En outre, à l'initiative de M. Mathieu Hanotin, l'Assemblée nationale a précisé en première lecture, qu'à l'occasion de la suspension du versement des allocations, l'organisme payeur doit informer le bailleur de l'existence d'aides publiques (ANAH) pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a adopté, à cet article, dix amendements rédactionnels et de coordination dont un réservant le rétablissement du versement de l'allocation au seul locataire, et non au bailleur, en cas de situation de surendettement reconnue par la commission de surendettement des particuliers.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 46 sans modification.

Article 46 bis A

(article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation)

**Financement des travaux d'auto-réhabilitation par
l'Agence nationale de l'habitat**

Cet article, introduit en première lecture par l'Assemblée nationale, autorise l'Agence nationale de l'habitat à financer les travaux d'auto-réhabilitation, souvent effectués par des personnes démunies, dans le cas où ils ont été accompagnés par des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation).

Il a été adopté par le Sénat avec une simple modification rédactionnelle.

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 46 bis A sans modification.

Article 46 bis

(articles L. 129-3, L. 521-3-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation)

**Hébergement mis à la charge du propriétaire dans le cadre des mesures
relatives à la mise en sécurité des équipements communs d'un immeuble
collectif à usage d'habitation**

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale en première lecture à l'initiative de Mme Audrey Linkenheld, élargit l'obligation de relogement ou de prise en charge des frais de l'hébergement des occupants d'un immeuble par le propriétaire, au cas de l'évacuation d'un immeuble par décision du maire ou du président de l'EPCI en raison de menaces graves et imminentes causées par l'état des équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation.

Cette obligation de prise en charge par le propriétaire n'existe, pour l'instant, que dans le cas des arrêtés de péril, d'insalubrité ou d'insécurité des hôtels meublés.

Le Sénat a approuvé cette disposition ne la modifiant que pour opérer des coordinations.

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 46 bis sans modification.

Article 46 quater

(article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Sécurisation juridique des procédures d'évacuation

Cet article a été introduit en première lecture à l'Assemblée nationale à l'initiative de votre rapporteur. Il permet, en modifiant le code des procédures civiles d'exécution, de mettre fin à la confusion entre une expulsion, mesure ordonnée par le juge, et une évacuation, mesure de police administrative justifiée par l'urgence et ne nécessitant pas une décision de justice préalable.

Il a été approuvé par le Sénat, après une clarification rédactionnelle opérée par le rapporteur M. Claude Dilain.

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 46 quater sans modification.

Article 46 sexies A

(article L. 111-6-1 et articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un logement existant

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, introduit à l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Jean-Noël Carpentier, ouvre à la possibilité à un EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut à la commune, d'instaurer, dans une zone délimitée, une autorisation préalable aux travaux conduisant à la division de logements. Dans les zones tendues, la division abusive d'immeubles est en effet une des sources importantes du développement de l'habitat indigne.

Cette procédure d'autorisation préalable a vocation à faire mieux appliquer, de manière préventive, l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation interdisant les divisions de logements dans des immeubles frappés d'arrêtés d'insalubrité ou conduisant à la création de locaux à usage d'habitation indécents ou d'une superficie inférieure à 14 m².

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative de son rapporteur M. Claude Dilain, le Sénat a adopté trois amendements précisant et élargissant cette disposition :

– L'article L. 111-6-1, servant de base à cet article, a tout d'abord été modifié afin de préciser que l'interdiction de créer, par division, des logements d'une superficie inférieure à 14 m², excluait du calcul de cette surface les installations ou pièces communes (salle de bains, toilettes...) mises à disposition des nouveaux locaux ;

– La définition de la zone potentiellement concernée par la mise en place de cette autorisation a ensuite été élargie afin que des quartiers de caractères divers, et notamment ceux comprenant majoritairement de l'habitat individuel ancien ne présentant pas par avance de signes de dégradation avancée, puissent également être inclus ;

– Enfin, la notion de division de logement a été remplacée par celle, plus englobante et déjà énoncée à l'article L. 111-6-1, de division « d'immeuble existant », dans la mesure où ce type de division peut s'appliquer à des bâtis qui n'étaient pas affectés initialement à l'habitation.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

À la suite des discussions en Commission des affaires économiques, des difficultés d'ordre juridique et constitutionnel liées à la nouvelle définition des zones potentiellement concernées sont apparues. Votre rapporteur a donc souhaité proposer une nouvelle rédaction en vue de la séance publique afin que le texte soit à la fois suffisamment précis tout en permettant de couvrir les situations rencontrées localement.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE509 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Nous avons débattu en première lecture de la possibilité pour les collectivités locales de subordonner à autorisation d'urbanisme les travaux susceptibles d'entraîner la division de maisons en plusieurs appartements. Le Gouvernement ayant expliqué à juste titre qu'instituer un régime d'autorisation général et non zoné présentait un risque d'inconstitutionnalité, Jean-Noël Carpentier et moi-même avons proposé de limiter ce régime à certaines zones. À l'initiative de son rapporteur Claude Dilain, le Sénat a ensuite adopté une rédaction alternative qui me paraît de nouveau risquée. Afin d'éviter que cette disposition ne disparaisse totalement du texte à l'issue de son vote définitif, je propose de rétablir la rédaction adoptée à l'Assemblée nationale, tout en précisant que Claude Dilain et moi-même partageons les mêmes intentions.

Mme la ministre. Comme la rapporteure, je souhaite modifier la rédaction de cet article, mais le rétablissement de sa version initiale ne me semble pas la solution idéale, car elle présente elle aussi des fragilités au regard du droit constitutionnel. Je lui propose donc de retirer son amendement afin d'en rédiger un qui soit plus satisfaisant et plus efficace d'ici à la séance publique.

M. le rapporteur. Je suis également favorable au retrait de cet amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE364 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Il s'agit de conférer aux immeubles, résidences ou appartements ayant été divisés par lots le statut d'habitat collectif, de telle sorte que le maire dispose des pouvoirs de police liés pour pouvoir régler certaines difficultés.

M. le rapporteur. Une telle clarification juridique faciliterait en effet l'intervention du maire. Toutefois, elle présente aussi le risque de transformer en habitat collectif des habitats qui ne relèvent pas de cette catégorie, par exemple un pavillon divisé en deux logements séparés.

D'autre part, l'article R. 111-18 du code de la construction et de l'habitation fonde la définition du bâtiment d'habitation collectif sur la superposition de « plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ». Pour toutes ces raisons, je vous suggère de retirer votre amendement ; à défaut, j'émettrais un avis défavorable.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 46 sexies A sans modification.

Article 46 sexies (supprimé)

Rapport sur la création d'un fonds d'avance pour les travaux d'office

Cet article, introduit à l'Assemblée nationale en première lecture, prévoyait la remise d'un rapport du Gouvernement au Parlement, sur la faisabilité technique et financière de la création d'un fonds d'avance, via la Caisse des dépôts et consignations, mis à disposition des collectivités ou de leurs délégataires afin de se substituer aux propriétaires défaillants dans la réalisation des travaux d'office.

Dans un souci de simplification du texte, et parce qu'une telle étude peut être demandée sans disposition législative, la Commission des affaires économiques du Sénat a souhaité supprimer cet article.

Avec le soutien de votre rapporteur, la Commission des affaires économiques a confirmé cette suppression.

*

* *

La Commission maintient la suppression de l'article 46 sexies.

Article 46 septies

(articles L. 634-1 à L. 634-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Autorisation préalable de mise en location

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, introduit à l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Mathieu Hanotin et du groupe SRC, autorise les EPCI compétents en matière d'habitat, ou à défaut les communes, à mettre en place, dans des zones présentant une forte proportion d'habitat dégradé, une autorisation préalable de mise en location.

Cette disposition plus contraignante que le droit existant, car préventive, permet à la collectivité d'interdire, dans un délai de 15 jours, la mise en location d'un logement si celui-ci ne respecte pas les critères de décence tels que définis à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Dans ses débats en séance publique, l'Assemblée nationale a tenu à préciser que cette décision devait être motivée et indiquer les travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux critères de décence.

En cas de non-respect de cette interdiction, le bailleur se voit exposé au paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €, dont le produit est versé à l'Agence nationale de l'habitat.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative de son rapporteur, M. Claude Dilain, la Commission des affaires économiques du Sénat a tout d'abord supprimé cet article en raison des risques juridiques et opérationnels qu'il pourrait comporter.

La commission a, en effet, argué du risque que les collectivités ne soient pas en capacité d'instruire les dossiers de demande d'autorisation dans des conditions optimales générant de nombreuses difficultés dans la prise de décision.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location pourrait, par ailleurs, valoir constat de décence du logement, entraînant la responsabilité de la collectivité en cas d'accident ultérieur. L'absence d'autorisation préalable faute de dépôt pourrait également fragiliser les droits du locataire. Enfin, selon la Commission des affaires économiques du Sénat, cette disposition présente le

risque que les « marchands de sommeil » se déplacent dans les zones non soumises à autorisation préalable réduisant ainsi l'efficacité du dispositif.

Toutefois, à l'initiative M. Vandierendonck au nom de la Commission des lois et du groupe communiste, républicain et citoyen, cet article a été réintroduit en séance publique par le Sénat. À cette occasion, le délai à l'issue duquel le silence de l'administration vaut acceptation tacite a été allongé de 15 jours à un mois afin de le faire coïncider avec le délai de préavis applicable au congé émanant du locataire dont les conditions sont mentionnées à l'article 2 du présent projet de loi. Enfin, par parallélisme avec l'article 46 *octies*, le Sénat a précisé, en séance publique, que la zone délimitée pour l'application de l'autorisation préalable pouvait ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers afin d'inclure, par exemple, une copropriété dégradée dans une zone où l'habitat dégradé n'est pas fortement présent.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Votre rapporteur entend les préoccupations développées par la Commission des affaires économiques du Sénat sur les risques que pourrait poser ce dispositif si son champ n'était pas strictement encadré. Il rappelle, à cette occasion, que la mise en œuvre d'un tel système par les EPCI ou les communes n'est en rien obligatoire. Les collectivités sont donc libres de ne pas l'instaurer si elles considèrent qu'il représente des risques ou une lourdeur de gestion trop importante.

De plus, votre rapporteur considère que la définition d'un périmètre précis d'application par les collectivités qui choisiront de mettre en place un tel dispositif dote ces dernières, avec l'autorisation de mise en location prévue à l'article 46 *octies*, d'un arsenal efficace pour lutter contre l'habitat indécemment.

Toutefois, afin de répondre à certaines préoccupations justement exprimées par la Commission des affaires économiques du Sénat, votre rapporteur a proposé à la Commission, qui les a acceptés, trois amendements :

- précisant que le bailleur n'ayant pas obtenu une autorisation préalable ne peut pas arguer de la nullité du bail pour donner congé ou demander l'expulsion du locataire de bonne foi ;
- prévoyant que la délivrance d'une autorisation à titre tacite ne doit pas préjuger du caractère décent ou non indigne du logement, pour lequel le locataire doit pouvoir continuer à faire valoir ses droits devant les autorités compétentes ;
- et rappelant que la délivrance d'une autorisation préalable de mise en location ne doit en rien entraver la mise en œuvre des polices spéciales de la salubrité ou de la sécurité publiques.

Enfin, à l'initiative de votre rapporteur, la Commission des affaires économiques a adopté un amendement visant à ce que la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location s'articule avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Le système de l'autorisation préalable est, en effet, un bon outil pour alimenter l'observatoire des logements indignes mis en place dans le cadre de ce plan.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE238 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Martial Saddier. Nous considérons que la rédaction actuelle de l'article comporte un certain flou juridique.

M. le rapporteur. Ce dispositif de déclaration et d'autorisation de mise en location, sur lequel nous avons beaucoup travaillé, n'a rien de flou : les collectivités pourront décider de le mettre en place ou non, et cela dans des zones bien précises. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE214 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE215 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les alinéas 6 et 7, qui conditionnent le caractère exécutoire de la délibération de l'EPCI ou de la commune à l'approbation du représentant de l'État dans le département ou du ministre chargé du logement, sont contraires au principe de libre administration des collectivités territoriales. Il convient de les supprimer.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE216 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le défaut d'autorisation préalable ou la location contraire aux prescriptions de l'autorisation ne doit pas pénaliser les droits de l'occupant de bonne foi.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle passe à l'examen de l'amendement CE217 du rapporteur.

M. le rapporteur. La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location ne doit en rien entraver la mise en œuvre des polices spéciales de la salubrité ou de la sécurité publique.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE219 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il convient de veiller à ce que ces nouveaux dispositifs s'articulent avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées que nous venons d'instituer.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 46 septies modifié.

Article 46 octies

(articles L. 635-1 à L. 635-5 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Déclaration de mise en location

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui représente une alternative au dispositif de l'article 46 septies, au choix des collectivités, a été introduit à l'Assemblée nationale en première lecture l'initiative de Mme Audrey Linkenheld.

Il prévoit, de manière moins contraignante, le dépôt d'une déclaration de mise en location dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, dans des zones délimitées par l'EPCI ou la commune au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne.

Il doit permettre aux collectivités d'être mieux informées des logements mis en location dans des zones à risques afin de pouvoir agir efficacement contre l'habitat indigne ou indécent.

Cet article opère ainsi une généralisation et une pérennisation de l'expérimentation permise, pour une durée de cinq ans, par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Outre plusieurs amendements rédactionnels, le Sénat a adopté un amendement de son rapporteur, M. Claude Dilain, visant à ce que le périmètre d'application de la déclaration de mise en location puisse ne concerner qu'un ensemble immobilier afin d'inclure, par exemple, une copropriété dégradée située dans une zone où il n'y aurait pas d'autres immeubles présentant des risques d'habitat indécents.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

À l'initiative de votre rapporteur, la Commission des affaires économiques a adopté un amendement rédactionnel permettant d'inverser, dans le code de la construction et de l'habitation, l'ordre des chapitres relatifs respectivement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location.

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE220 du rapporteur.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE221 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les alinéas 6 et 7 de l'article 46 *octies* sont, pour les mêmes raisons que précédemment, contraires au principe de libre administration des collectivités territoriales. Il convient donc de les supprimer.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 46 octies modifié.

Article 46 nonies

(article L. 1515-1 du code de la santé publique)

Extension à Mayotte des dispositions du code de la santé publique relatives aux périmètres d'insalubrité et aux locaux dangereux

Cet article a été introduit à l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Ibrahim Aboubacar. Il permet d'appliquer à Mayotte l'article L. 1331-25 du code de la santé relatif aux périmètres d'insalubrité définis par le préfet dans lesquels l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux et installations est définitive. Le Sénat a élargi la portée de cet article en permettant que l'article L. 1331-24 du code de la santé publique, relatif aux locaux dangereux pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, s'applique également à ce département d'outre-mer.

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 46 nonies sans modification.

**TITRE III
AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES
DU LOGEMENT**

**CHAPITRE I^{ER}
Réformer les procédures de demande d'un logement social pour plus de
transparence, d'efficacité et d'équité**

Article 47

(articles L. 441-1, L. 441-2-1, L. 441-2-6, L. 441-2-7 à L. 441-2-9 [nouveaux] et L. 472-3
du code de la construction et de l'habitation)

Réforme de la procédure de demande de logement social

Cet article vise à améliorer la coordination et la transparence de la procédure de demande de logement social en dotant les acteurs locaux de nouveaux outils de gestion partagée et en garantissant aux demandeurs de nouveaux droits.

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

En première lecture, l'Assemblée nationale a renforcé le pilotage du système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE) en créant, à côté de l'ANIL, un Comité d'orientation chargé de donner un avis sur les évolutions du SNE et composé des représentants de l'État, de ceux des EPCI dotés

d'un PLH, des bailleurs sociaux, des réservataires ainsi que des associations de locataires et d'insertion des personnes défavorisées.

Si la gestion du SNE était bien confiée à l'ANIL, l'Assemblée avait souhaité, en outre, préciser que le pilotage du développement et de la gestion du système était conjointement assuré par l'État et les bailleurs sociaux à travers l'Union sociale pour l'habitat.

L'Assemblée nationale a, par ailleurs, étendu les nouveaux droits garantis aux demandeurs de logement social. Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID), devait, ainsi, fixer un délai maximal, ne dépassant pas un mois (deux mois dans les zones tendues) pour accorder un rendez-vous physique aux demandeurs de logements sociaux. Ceux-ci pourront également, dans le cadre du nouveau service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIADL), consulter le bilan annuel de l'attribution des logements sociaux.

Enfin, l'Assemblée nationale a souhaité que le PPGDLSID encadre les systèmes de cotation des demandes de logement ou de location choisie quand des territoires ont décidé de les expérimenter.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Par un amendement du rapporteur en commission, le Sénat a prolongé le perfectionnement du pilotage et de la gestion du SNE voulu par l'Assemblée nationale en confiant la gestion du SNE, non plus à l'ANIL, mais à un groupement d'intérêt public *ad hoc* regroupant l'État, les bailleurs sociaux et les représentants des réservataires. En conséquence, le dispositif de co-pilotage par l'État et l'USH ainsi que le comité d'orientation ajoutés par l'Assemblée nationale se sont trouvés supprimés.

Au niveau local, un amendement présenté par Mme Marie-Noëlle Lienemann, a été adopté pour que le dispositif de gestion partagée des dossiers (GPD) respecte, en Ile-de-France, un cahier des charges régional établi par le Préfet de région.

Enfin, le Sénat a adopté, en séance publique, un amendement visant à accorder aux personnes âgées de plus de soixante-cinq ans, en situation de sous-occupation d'un logement social et qui accepteraient un changement de logement, une priorité dans l'attribution de logements sociaux. Selon son auteur, cette disposition faciliterait l'obtention, par les personnes âgées, d'un logement plus adapté à leur situation personnelle.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Tout en partageant pleinement la volonté de régler plus facilement les situations de sous-occupation et le relogement des personnes âgées concernées, votre rapporteure a estimé que l'ajout du Sénat présentait des risques de blocage importants dans les attributions. L'actuel article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, dispose en effet que les personnes âgées de plus de 65 ans bénéficient d'un droit au relogement par le bailleur en cas de départ volontaire pour cause de sous-occupation, sachant que l'article R. 641-4 du CCH définit précisément la sous-occupation comme un écart de plus 2 entre le nombre de pièces et le nombre de personnes composant le foyer. Une personne âgée ou un couple de personnes âgées est donc en situation de sous-occupation si elle est locataire d'un 4 pièces ou plus mais en situation d'occupation normale si elle est locataire d'un 3 pièces. Dans ce contexte réglementaire, fixer un critère de priorité absolu pour les personnes de plus de 65 ans aux commissions d'attribution dès lors qu'elles sont en sous-occupation pourrait conduire à obliger les membres d'une CAL à accepter systématiquement d'attribuer les 3 pièces disponibles à ces personnes âgées au détriment des ménages avec enfant y compris dans des territoires où le logement des familles est problématique. Pour éviter ce risque de blocage et laisser une marge d'appréciation aux CAL selon les réalités locales, il a été jugé préférable de supprimer l'ajout du Sénat.

Votre rapporteure a également souhaité poursuivre le travail qui avait été entamé en première lecture afin de garantir l'accès au logement social des personnes en instance de divorce. Ainsi, la Commission des affaires économiques a adopté, sur sa proposition, deux amendements visant, d'une part, à ce que le conjoint divorcé ou séparé du demandeur bénéficie de la même ancienneté que la demande conjointe initiale, et, d'autre part, à ce que les couples en instance de divorce par consentement mutuel puissent individualiser leur niveau de ressources dès la présentation d'une attestation d'un organisme de médiation familiale et sans attendre la liquidation définitive des biens.

Enfin, votre rapporteure a indiqué que, si la création d'un GIP pour gérer le SNE représentait une avancée, la suppression, par le Sénat, du comité d'orientation n'était pas opportune. Afin que le SNE corresponde au mieux aux besoins et pratiques locales des utilisateurs, votre rapporteure a donc proposé à la Commission des affaires économiques de réintroduire cette instance composée, notamment, de représentants des collectivités territoriales et des associations de locataires.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE385 de la rapporteure.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. En cas de procédure de divorce contentieuse, les textes actuels prévoient que la présentation par le demandeur de

logement social de l'ordonnance de non-conciliation lui permet de bénéficier de l'individualisation de ses ressources avant le jugement de divorce.

En revanche, en cas de divorce par consentement mutuel, le règlement des questions financières n'intervient qu'à l'issue de la procédure, avec l'homologation de la convention de divorce. Il est alors trop tard pour que l'un des membres du couple puisse déposer une demande de logement social.

L'amendement comble cette lacune. Il permet aux associations de médiation familiale d'attester de la séparation d'un couple afin que l'un de ses membres puisse demander un logement social pour lui-même, sans attendre l'homologation du juge.

Cet amendement est un premier pas. Il ne marque aucune défiance à l'égard des avocats puisque la médiation familiale n'a pas vocation à se substituer à eux. En revanche, il apporte une solution simple aux couples en instance de divorce qui sont aujourd'hui privés d'accès au logement social pour des raisons administratives.

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

M. le président François Brottes. C'est octroyer un avantage certain aux couples qui divorcent par consentement mutuel...

Mme la ministre. C'est bien plutôt réparer un désavantage à leur détriment. Alors qu'en cas de séparation contentieuse, la présentation de l'ordonnance de non-conciliation autorise à déposer une demande autonome de logement social, les modalités de règlement du divorce par consentement mutuel ne le permettent pas actuellement.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CE386 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Quelle que soit la procédure de divorce choisie, cet amendement permet au conjoint divorcé ou séparé du demandeur d'un logement social d'obtenir que soit prise en compte pour l'examen de sa propre demande l'ancienneté de la demande initiale du couple.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission examine l'amendement CE193 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Cet amendement peut paraître étonnant de la part du président du groupe Gauche démocrate et républicaine puisqu'il tend à majorer les plafonds de ressources conditionnant l'attribution de logements sociaux.

En raison du préjugé qui veut que le logement social soit réservé aux familles les plus en difficulté, préjugé sur lequel reposent en particulier nombre de dispositions de la loi « Boutin », quantité de familles sont exclues du bénéfice de ce type de logements. Or chacun sait que, dans un immeuble, la présence même d'une seule famille un peu aisée peut contribuer à l'équilibre social en jouant un rôle de régulation et de conseil. Je suis convaincu que certaines difficultés actuelles pourraient être surmontées grâce à la mixité sociale dans les immeubles. J'ai le souvenir de maires qui, habitant des logements sociaux, y gagnaient de mieux mesurer les difficultés de leurs administrés.

J'ajoute que le fait d'exclure ces familles du logement social contribue aussi à une inflation des loyers dans le parc privé.

Mme la rapporteure. J'adhère complètement à la démonstration du président Chassaigne. Cette conception qui nous est commune d'un modèle universaliste du logement social, certes ouvert d'abord aux plus démunis mais sans exclusive, était à l'origine de notre contestation de la politique du gouvernement précédent. La loi « Duflot 1 » est la preuve de notre attachement à ce modèle.

Pendant, le relèvement du plafond de ressources que vous proposez, monsieur Chassaigne, ferait peser une menace sur ce modèle : l'Union européenne pourrait contester une conception extensive du logement social et remettre en cause son caractère de service d'intérêt économique général.

Nous n'avons pas de désaccord philosophique – je pense avoir prouvé en première lecture que je partage votre conception –, mais je suis malgré tout défavorable à cet amendement.

Mme la ministre. Cette question sensible a déjà donné lieu à un débat qui, vous savez, s'est cristallisé sur le fait que des élus occupaient des logements sociaux.

Il me semble qu'en la matière, il faut distinguer deux sujets : celui de l'accès au logement social et celui du droit à s'y maintenir.

Il ne me paraît pas anormal d'éviter de placer en position difficile des élus qui, avant d'exercer un mandat leur assurant des revenus plus confortables, avaient pu accéder à un logement social à raison du niveau de rémunération lié à leur activité professionnelle ; or c'est ce qui se produirait, une fois qu'ils reviendraient à leur ancien métier à la fin de leur mandat, si on les excluait de ce logement. Le paiement temporaire d'un surloyer est de nature à régler le problème, me semble-t-il.

L'accès au logement social est difficile surtout pour les plus précaires – ce qui justifie la création du « super-PLAI » (prêt locatif aidé d'intégration). Sachant que 62 % de la population française y est déjà éligible, je ne crois pas que relever le plafond de ressources de 10 % soit une bonne chose, d'autant que nous ne constatons pas que les personnes relativement favorisées aient du mal, lorsqu'elles le souhaitent, à obtenir un logement de la sorte dans des quartiers difficiles ou paupérisés. Leur candidature est au contraire bien accueillie par les bailleurs, sensibles à l'apport que représente le paiement d'un surloyer.

Vous posez une question légitime, mais vous n'y apportez pas la réponse adéquate. Le droit au maintien peut se justifier dès lors que l'aisance relative du locataire est temporaire et sous réserve du paiement d'un surloyer pendant cette période. En revanche, l'accès au logement social doit être réservé aux presque deux tiers de la population française qui se situent en dessous du plafond de ressources actuel.

M. André Chassaigne. J'entends ce que vous dites à propos de l'accès au logement social. Il me semble en revanche que le surloyer met en cause le droit au maintien. Je vais donc retirer mon amendement en me réservant d'analyser de façon plus approfondie vos réponses.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE387 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. La loi « Boutin » comporte des dispositions en vue de résorber la sous-occupation des logements sociaux. Sont notamment concernées les personnes âgées occupant des logements devenus trop grands pour elles et à qui sont proposés des logements plus conformes à leurs besoins.

Le texte adopté par le Sénat instaure une priorité pour l'attribution d'un logement social au profit des plus de 65 ans qui se trouvent dans cette situation. Je ne conteste pas l'idée qui sous-tend cette disposition. Cependant, la réglementation actuelle ne considérant pas qu'il y a sous-occupation lorsqu'une personne occupe un trois-pièces, la mesure reviendrait à donner la préférence à ces personnes âgées plutôt qu'à des familles pour l'attribution de tels logements que je regarde comme de grands logements – en tout cas comme des logements familiaux. C'est pourquoi je propose de la supprimer, quitte à réfléchir à une autre rédaction plus adaptée.

Mme la ministre. Je suis sensible aux arguments de la rapporteure. En outre, je ne suis pas certaine que cette disposition relève du domaine législatif. Je m'en remets donc à la sagesse de la Commission.

M. François Pupponi. On dénonce souvent la sous-occupation des logements par les personnes âgées mais celles-ci, qui vivent parfois dans le même quartier depuis cinquante ans, y créent du lien social. J'ai toujours refusé qu'on

impose à un veuf ou à une veuve de quitter le logement où ils ont tous leurs souvenirs. Je suis donc opposé à l'amendement du Sénat.

M. Michel Piron. Il me semble que la solution consiste à inviter les bailleurs sociaux à proposer à ces personnes un autre logement dans le même quartier, et si possible dans le même immeuble. La sous-occupation est un problème réel, mais les personnes qui ont vécu trente ans dans un immeuble y représentent un élément de stabilité précieux pour les nouveaux arrivants.

Je suis donc pour une mobilité qui ne soit pas aveugle et qui reste circonscrite au quartier. Il ne faut tomber ni dans l'excès de brutalité ni dans l'angélisme excessif.

M. Jean-Claude Mathis. Je partage ce qui a été dit. N'oublions pas non plus que les personnes seules reçoivent chez elles leur famille, en particulier leurs petits-enfants.

M. André Chassaing. La disposition introduite par le Sénat peut-elle avoir pour effet d'obliger les personnes âgées à quitter leur logement ? Si ce n'est pas le cas et si, comme il est écrit dans l'exposé sommaire, « *l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation dispose déjà que ces personnes bénéficient d'un droit au relogement par le bailleur en cas de départ volontaire pour cause de sous-occupation* », sa suppression est sans conséquence et notre débat sans objet.

M. le président François Brottes. Si on n'organise pas la mobilité, elle ne se fera jamais. Il ne faut pas y obliger mais en ménager la possibilité.

Mme la rapporteure. Depuis la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi MOLE, le bailleur peut proposer au locataire un logement plus petit en cas de sous-occupation, mais la disposition ne s'applique pas aux personnes de plus de 65 ans, qui sont protégées. Si mobilité il y a les concernant, elle ne peut être que volontaire.

Cependant, les bailleurs désireux de favoriser cette mobilité volontaire se heurtent à des difficultés, tenant au manque de logements plus petits au sein du même quartier et, lorsqu'il y en a, au montant de leur loyer, souvent comparable dans le neuf à celui de grands logements dans l'ancien – sinon plus élevé. Ce sont ces difficultés que l'auteur de l'amendement sénatorial cherchait à surmonter en instituant au profit des personnes âgées volontaires un droit de priorité en commission d'attribution. Mais, je le répète, cette mesure revient à faire systématiquement passer les familles en second pour l'attribution de trois-pièces.

Il me semble qu'il faut laisser au bailleur la liberté de décider, en commission d'attribution, de choisir entre une famille et une personne âgée. D'où ma préférence pour le *statu quo*.

M. le président François Brottes. Vous avez le sentiment que vous ne réglez pas le problème, mais que le Sénat ne le fait pas non plus...

Mme la ministre. Chacune de ces positions a en effet ses limites.

J'entends les propos de M. Pupponi et je reçois d'ailleurs des témoignages de bailleurs confrontés au problème humain que pose le déménagement de personnes fragilisées par un deuil, à qui on offre un accompagnement bien insuffisant. J'entends également l'argument de la rapporteure. La disposition adoptée par le Sénat pourrait en effet conduire à donner la priorité pour l'attribution d'un logement à des personnes déjà logées par rapport à des personnes qui ne le sont pas ou qui le sont mal. Il faut sans doute laisser le choix aux bailleurs.

Dans l'intérêt de la mixité sociale, je suis plus favorable à un droit au maintien accompagné d'un surloyer qu'à des conditions d'accès différenciées, dont les effets positifs ne sont jamais assurés : plus le plafond de ressources est élevé, plus les bailleurs tendent à choisir des familles dont le revenu est proche de ce plafond, et plus on exclut de fait les plus précaires.

M. François Pupponi. Une personne âgée contrainte de changer de logement en raison d'une opération de rénovation urbaine a non seulement la souffrance de voir son immeuble détruit, mais elle subit de surcroît une augmentation de 250 euros de son loyer ! Il faut trouver un système pour protéger ces gens qui ont largement contribué à financer le logement social en s'acquittant rubis sur l'ongle de leur loyer pendant trente ou cinquante ans.

La Commission adopte l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, elle rejette l'amendement CE252 de M. Michel Piron.

La Commission est saisie de l'amendement CE7 de M. Philippe Bies.

M. Philippe Bies. Cet amendement autorise l'accès des agences d'urbanisme aux informations du système national d'enregistrement (SNE) de la demande locative sociale correspondant à leur périmètre d'étude.

Mme la rapporteure. En première lecture, j'ai démontré, par le dépôt de plusieurs amendements, mon soutien aux agences d'urbanisme dans leur volonté d'être parties prenantes d'un certain nombre de dispositifs. Elles seront ainsi associées au plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs que nous créons. Cependant, en l'espèce, le SNE ne présente pas pour elles d'intérêt dans la mesure où il concerne les seules données du logement social.

De surcroît, la confidentialité et la transmission des données peuvent être source de difficultés. J'émet donc un avis défavorable.

Mme la ministre. La rapporteure a raison. Seuls les acteurs qui enregistrent les demandes ou sont susceptibles de contribuer au traitement de celles-ci doivent avoir accès aux données individuelles du SNE. En revanche, les données statistiques rassemblées dans un info-centre national sont à disposition des agences d'urbanisme.

M. Philippe Bies. Je vais retirer l'amendement, mais je veux rappeler le rôle des agences d'urbanisme dans l'observation des politiques locales. Elles sont sollicitées pour les politiques de l'habitat et pour les politiques relatives au logement social. L'accès aux données que nous souhaitions leur donner était évidemment restreint à leur périmètre d'étude.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE389 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement permet à un organisme de logement social d'utiliser, avec l'accord du demandeur, les informations recueillies à l'occasion d'une demande de logement social, afin de proposer à ce demandeur l'accession sociale à la propriété au travers du prêt social location-accession (PSLA). Un demandeur de logement social qui est éligible au PSLA ne se le voit pas proposer car l'accession sociale à la propriété et le logement social sont gérés par deux filiales différentes de l'organisme. Je dois reconnaître que la transmission entre elles s'effectue déjà dans les faits, mais elle a besoin d'être encadrée juridiquement.

Mme la ministre. Je ne suis pas sûre que cette mesure soit de nature législative, mais elle est favorable au demandeur de logement social. J'y suis donc favorable.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CE390 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il n'est pas nécessaire de prévoir un décret en Conseil d'État pour déterminer les conditions dans lesquelles l'État confie à un groupement d'intérêt public la gestion du système national d'enregistrement.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission examine l'amendement CE391 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Avec l'accord du Gouvernement et des acteurs du logement, le Sénat a décidé de confier la gestion du SNE à un groupement d'intérêt public en lieu et place de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL). Ce faisant, il a supprimé le comité d'orientation que l'Assemblée nationale avait créé en première lecture afin que les premiers concernés, les collectivités locales et les associations de locataires, disposent d'un droit de regard sur ladite gestion. L'amendement rétablit ce comité d'orientation.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission examine en discussion commune les amendements CE194 de M. André Chassaigne et CE394 et CE529 de la rapporteure.

M. André Chassaigne. Cet amendement s'inscrit dans la continuité de notre échange précédent. Vous n'êtes pas des socialo-libéraux ou des écolo-libéraux. Il me paraît dès lors surprenant que vous imaginiez un Gosplan du logement – j'exagère volontairement, contre mon habitude –, une grande machine gérant les attributions de logement à partir de données et de cotations.

Je dis non ! L'humain doit passer avant tout ! Les commissions doivent privilégier une approche humaine des questions de logement.

Mme la rapporteure. Je rappelle que le projet de loi ALUR n'a pas vocation à introduire un système de cotation de la demande, ni un mécanisme de location choisie. La concertation sur les procédures d'attribution n'a pas abouti à un tel choix, à ce stade, parce que des questions demeurent sur l'organisation territoriale et surtout, monsieur Chassaigne, parce que l'on a tenu à ce que ces commissions – dont, je le rappelle, le fonctionnement n'est pas modifié – continuent à privilégier un traitement humain des demandes.

Que dit en fait le texte ? Que les territoires, ou des villes comme Grenoble ou Rennes, déjà engagés dans des systèmes de cotation ou de location choisie – puisque l'absence de Gosplan leur laisse précisément cette liberté –, et que ceux qui ont la volonté de faire de même doivent s'inscrire dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu par le projet de loi. Aucun bailleur ne peut emprunter cette voie sans une discussion préalable avec les autres partenaires du territoire – communes, bailleurs, représentants de l'État, associations de locataires, agences d'urbanisme, etc. Ces initiatives ne doivent pas être individuelles, mais partagées.

Je suis donc défavorable à l'amendement de M. Chassaigne. L'amendement CE529 est défendu. Quant à l'amendement CE394, il supprime la référence à l'expérimentation, notion qui a un sens juridique précis : elle renvoie à la possibilité d'une généralisation ultérieure, ce qui n'est pas envisagé dans le projet en l'état.

Mme la ministre. Monsieur Chassaigne, il est toujours agréable de se voir décerner de bon matin le titre d'organisatrice du Gosplan. Je vous remercie. Ce projet de loi m'aura décidément valu un nombre impressionnant de qualificatifs.

Je partage l'analyse de la rapporteure sur deux points : premièrement, nous ne sommes pas dans le cadre d'une expérimentation ; deuxièmement, on ne peut pas dire que ce dispositif s'oppose à l'humain. On reproche principalement aux décisions des commissions d'attribution leur caractère aléatoire, voire parfois discriminatoire. La cotation permettra de leur donner un fondement plus objectif, sans pour autant déterminer absolument l'attribution du logement. Il ne s'agit que d'une aide à la décision, appuyée sur des critères relatifs à la situation de l'immeuble, au quartier, à la situation du demandeur, etc. Dans les zones dans lesquelles la demande excède l'offre, ce serait une erreur de croire que cet outil est malvenu.

La concertation sur la procédure d'attribution n'a pas permis de dégager un consensus sur la généralisation de ce dispositif. C'est pourquoi le projet de loi ne la propose pas alors même qu'il y a là un outil précieux d'aide à la décision. En revanche, il ne me semble pas pertinent d'empêcher les collectivités de se doter d'un tel outil si elles le souhaitent. Je suis donc défavorable à l'amendement CE194.

Favorable à l'amendement CE394, je m'en remets à la sagesse de la Commission sur l'amendement CE529. La publicité de la grille de cotation peut en effet dissiper les doutes sur l'existence de critères dissimulés.

Mme la rapporteure. Je maintiens l'amendement CE529, non que je m'oppose à la transparence mais parce que la disposition que je propose de supprimer pourrait nourrir les craintes de M. Chassaigne en laissant penser que la grille de cotation serait susceptible d'être généralisée – ce qui, je le répète, n'est pas le cas à ce stade.

M. Michel Piron. Sur le sujet, il faut se garder de deux excès : le premier est la tentation du plan que dénonce M. Chassaigne, décidément atteint de révisionnisme aigu, voire gagné par un libéralisme débridé (*Sourires.*) ; le second est l'absence de toute règle dont le même M. Chassaigne semble se faire le promoteur en la décorant du nom de traitement humain, mais qui en réalité autorise le fait du prince. Il faut, comme Mme la ministre l'a dit, définir un minimum de critères sur lesquels appuyer une décision qui laisse leur place aux considérations humaines. Pour résumer, il faut adopter la position médiane d'un centrisme raisonnable...

M. André Chassaigne. De même que « rosée du matin n'arrête pas le pèlerin », les débats du matin n'empêchent pas la vivacité des échanges ! Cela étant, les amendements de la rapporteure répondant pour partie à mes inquiétudes, je retire le mien.

L'amendement CE194 est retiré.

*La Commission **adopte** successivement les amendements CE394 et CE529.*

Elle est saisie de l'amendement CE196 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Alors que les communes sont de plus en plus dessaisies de leurs responsabilités dans ce domaine, je souhaite réaffirmer leur rôle en matière de logement.

Mme la rapporteure. J'émetts un avis défavorable car je conteste votre appréciation. Les communes ne sont pas dessaisies puisqu'elles sont associées à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. En outre, l'organisation des commissions d'attribution n'est pas modifiée ; les communes, qui y sont représentées, pourront donc continuer à y faire valoir leur point de vue.

Mme la ministre. Même avis.

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

Elle examine l'amendement CE402 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Les salariés représentant les associations de locataires bénéficient d'un congé pour siéger au conseil d'administration ou de surveillance d'un organisme HLM, mais non à la commission d'attribution des logements, où leur présence serait encore plus utile. L'amendement vise à combler cette lacune. Nous avons déjà, en première lecture, essayé de répondre aux sollicitations des associations de locataires sur ce point, sans parvenir à une solution satisfaisante.

Mme la ministre. Je ne suis pas opposée au principe, mais je vous demanderai de retirer cet amendement, la disposition requérant la consultation du ministère du travail.

M. le président François Brottes. Pour un employeur, ce n'est pas la même chose que d'accepter un congé une fois par mois ou deux fois par semaine...

Mme la rapporteure. Ma troisième tentative aura donc échoué ! J'espère que la quatrième sera la bonne et que nous aboutirons lors de l'examen en séance. En attendant, j'accepte de retirer l'amendement.

*L'amendement est **retiré**.*

*La Commission **adopte** l'article 47 **modifié**.*

Article 47 bis A (nouveau)

(article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation)

Réunions virtuelles des commissions d'attribution en zone détendue

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation dispose aujourd'hui que les commissions d'attribution de logement sont composées de six membres qui se réunissent pour examiner, au minimum, trois demandes par logement disponible.

À l'initiative de Marie-Noëlle Lienemann, cet article additionnel a été introduit au Sénat afin d'autoriser à titre expérimental, et pour une durée de trois ans, la tenue de commissions d'attribution dématérialisées, dans les zones détendues. Selon son auteure, cette mesure permettrait des économies et une simplification des procédures, dans des zones où les commissions ont peu de demandes à examiner.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Bien que souscrivant pleinement aux objectifs de simplification liés à cet ajout sénatorial et sans nier les bonnes pratiques qui peuvent déjà être expérimentées dans certains territoires, votre rapporteure considère que la transparence des attributions de logements sociaux n'est pas pleinement garantie en l'état. En effet les notions de « zones détendues » et de « dématérialisation » peuvent, sans autre précisions, être très diversement interprétées. Si les zones détendues sont, par exemple, celles qui ne sont pas tendues au sens la loi du 18 janvier 2013, alors elles peuvent englober tous les territoires couverts par une obligation de 20% de logements sociaux et donc les exonérer des conditions classiques d'attribution... De même si la dématérialisation devait se limiter à l'envoi de courriers électroniques entre membres de la CAL sans prévoir de délibération collective même virtuelle, celle-ci pourrait nuire à la transparence de la procédure et empêcher l'appréciation, au cas par cas, de la situation personnelle du demandeur.

Au vu des risques de détournement qu'il comporte, votre rapporteure a donc proposé la suppression de cet article afin d'y retravailler en vue de la séance publique.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE530 de la rapporteure, tendant à la suppression de l'article.

Mme la rapporteure. Dans les territoires où l'offre est supérieure à la demande, l'organisation des commissions d'attribution peut se révéler fastidieuse, surtout lorsqu'elle oblige leurs membres à de longs déplacements pour traiter un nombre d'attributions limité. La rédaction retenue par le Sénat, autorisant des décisions par voie électronique, m'apparaît néanmoins dangereuse dans la mesure où elle ne donne pas de définition des zones « détendues » pour lesquelles cette réunion dématérialisée serait possible. Si l'on s'en tient à la définition de la loi « Duflot 1 », cela ferait déjà beaucoup. Il me semble donc préférable de supprimer l'article à ce stade, pour rechercher en vue de l'examen en séance une rédaction qui concilierait souci de simplification et garantie d'équité et de transparence.

Mme la ministre. Vos craintes me semblent fondées. Il convient de retravailler cette mesure avant la séance. Dans cette attente, je m'en remets à la sagesse de la Commission.

La Commission adopte l'amendement. En conséquence, l'article est supprimé.

Article 47 ter A (nouveau)

(article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation)

Suppression du plafonnement par rapport à la surface du supplément de loyer de solidarité

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Le supplément de loyer de solidarité est payé par les ménages habitant un logement social, lorsque leurs revenus dépassent de plus de 20 % le plafond de ressources en vigueur pour l'attribution de ce logement. En application de l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation, ce supplément fait l'objet d'un double plafonnement :

- L'un, introduit par la loi du 4 mars 1996, limite à 25 % du revenu total du ménage, le montant du loyer ayant fait l'objet d'un supplément. Le PLH peut porter cette limite à 35 % ;
- L'autre, introduit par la loi du 25 mars 2009, limite ce supplément à un plafond par mètre de carré habitable, fixé par décret.

À l'initiative de Marie-Noëlle Lienemann, la Commission des affaires économiques du Sénat a supprimé ce deuxième critère de plafonnement, en considérant qu'il ne bénéficiait qu'aux ménages les plus aisés. La suppression de ce plafond n'augmenterait ainsi le supplément de loyer que pour 400 ménages à Paris.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission examine en présentation commune les amendements CE197 et CE198 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Ces amendements sont inspirés par le souci de défendre la mixité sociale dans l'habitat social.

Mme la rapporteure. Pour les raisons déjà exposées, j'émet un avis défavorable sur les deux amendements, mais surtout à l'encontre du second, qui tend à relever fortement le seuil à partir duquel peut être perçu un surloyer : il traduit une conception particulièrement large de l'universalité du logement social !

Mme la ministre. Monsieur Chassaigne, nous avons un véritable désaccord de fond. On peut admettre le droit au maintien, notamment pour des personnes dont les revenus sont susceptibles d'évoluer ensuite à la baisse. En revanche, le paiement d'un surloyer répond à une exigence de justice. Comment justifier que des personnes dont les revenus ont significativement augmenté ne s'acquittent pas d'un loyer qui, malgré ce supplément, reste inférieur au loyer moyen ? Je ne comprends pas votre position. Je suis donc défavorable aux amendements dans lesquels vous proposez, explicitement ou de manière plus hypocrite selon le cas, de supprimer le surloyer.

La Commission rejette successivement les amendements CE197 et CE198.

Elle adopte l'article 47 ter A sans modification.

CHAPITRE II

Améliorer le contrôle du secteur du logement social

Article 48

(articles L. 342-1 à L. 342-20 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Création de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À la suite d'un amendement du Gouvernement présenté en séance publique, l'Assemblée nationale a adopté une version totalement remaniée cet article qui prévoit désormais la création d'une Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), par fusion de l'Agence nationale pour la participation

des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) et de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS).

Ce nouvel établissement public aura vocation à contrôler l'ensemble des acteurs du logement social et pourra proposer au ministre chargé du logement des sanctions lourdes contre les organismes ne respectant pas la réglementation ou l'emploi conforme des subventions qui leur sont octroyées : sanction pécuniaire pouvant aller jusqu'à 2 millions d'euros, suspension et révocation des dirigeants, mise sous administration provisoire et interdiction de bénéficier de toute aide publique.

L'ANCOLS s'est également vu confier une mission d'évaluation générale et de production de statistiques sur le logement social.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a souhaité mieux définir la mission d'évaluation de l'ANCOLS en précisant qu'elle pouvait prendre soit la forme d'études transversales, soit, à l'occasion d'une mission de contrôle, la forme d'une évaluation individuelle d'un organisme, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux et financiers (**alinéa 25**).

À l'initiative de son rapporteur, le Sénat a également prévu la remise d'un rapport public annuel. Enfin, il a été précisé, en séance publique, que ce nouvel établissement public serait placé sous la tutelle du ministre chargé du logement.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure soutient pleinement la création de cette agence unique de contrôle du logement social.

Dans le cadre du contrôle et de l'évaluation des organismes agréés aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, il est souhaitable que soit mieux garantie l'information de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) afin que cette dernière profite des informations de l'ANCOLS pour assurer son rôle de « tête de réseau ». Votre rapporteure a ainsi proposé à la commission que l'UESL soit systématiquement informée des suites qui sont données aux contrôles des comités interprofessionnels du logement (CIL) par l'ANCOLS et que les modalités de collecte des données auprès de ces mêmes organismes soit déterminées après avis de l'Union.

Enfin, la Commission des affaires économiques, à l'initiative de votre rapporteure, a précisé que, dans le cas où un organisme HLM est mis sous administration provisoire par le ministre chargé du logement, les pouvoirs des assemblées d'actionnaires (nomination des commissaires aux comptes, approbation des comptes annuels, etc.) demeurent.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE467 du Gouvernement.

Mme la ministre. Le Gouvernement considère que cette disposition introduite par le Sénat, qui vise à placer sous la seule tutelle du ministère chargé du logement l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), marque une rupture injustifiée par rapport à la situation actuelle, la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) et l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) appelées à être regroupées dans ce nouvel établissement public étant sous la tutelle conjointe du ministère du logement et du ministère de l'économie. En outre, les modalités de tutelle des établissements publics de l'État relèvent du pouvoir réglementaire. Il convient donc de supprimer du projet toute mention relative à la tutelle de la future agence.

Mme la rapporteure. Bien que la tutelle soit un sujet très intéressant, sur lequel nous aurons d'ailleurs à revenir, je me range à l'argument selon lequel cette disposition est de nature réglementaire.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE537 de la rapporteure.

Elle est saisie des amendements identiques CE52 de M. Éric Straumann et CE146 de M. Alain Suguenot.

M. Éric Straumann. Il convient d'éviter la superposition des missions de l'ANCOLS et de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) afin de garantir la cohérence entre les fonctions de pilotage assurées par l'UESL et les fonctions de contrôle assurées par l'Agence.

En effet, l'évaluation de la gouvernance, de l'efficacité, de l'organisation territoriale et de l'activité de production des organismes collecteurs et de leurs filiales constitue l'une des missions essentielles dans le pilotage d'un réseau. L'accord interprofessionnel national du 18 avril 2012 visant à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'accès à l'emploi et la lettre d'engagement mutuel entre l'État et l'UESL de novembre 2012 attribuent ce rôle à l'UESL, en ce qui concerne le réseau Action Logement.

Aussi, il convient de prévoir que l'ANCOLS n'évaluera pas les organismes dont le pilotage relève de l'UESL, afin d'éviter un doublon.

M. Alain Suguenot. Il importe en effet de ne pas créer un doublon.

Mme la rapporteure. Il n’y a pas de doublon. Aujourd’hui, la MILOS contrôle les organismes de logement social – les offices publics de l’habitat et les entreprises sociales pour l’habitat – tandis que l’ANPEEC contrôle les comités interprofessionnels du logement (CIL). Il n’y a pas de raison que la fusion des deux structures fasse disparaître le contrôle exercé sur les CIL.

Je suis défavorable à ces amendements car je considère qu’il est du rôle de l’ANCOLS de contrôler aussi les CIL. Cette compétence n’enlève rien à l’UESL, qui demeure la tête de réseau de ces comités.

En première lecture, le Gouvernement a parfaitement exposé les relations qui doivent exister entre l’UESL et l’ANCOLS. Je présenterai d’ailleurs moi-même quelques amendements de clarification supplémentaire, afin de favoriser la bonne information entre les deux structures et d’éviter les doublons.

Cette réponse vaut défense de l’amendement CE417 ainsi que des quatre amendements suivants.

Mme la ministre. Je partage l’avis de la rapporteure. L’UESL a pour mission de mettre en œuvre tous les outils nécessaires au bon fonctionnement du réseau et d’en assurer le suivi. L’article 57 lui confie de surcroît de nouvelles compétences en la matière. En revanche, de même que la Cour des comptes évalue les politiques de l’État, la mission d’évaluation doit être le fait d’un organisme extérieur – en l’occurrence de la future agence, prenant la succession de l’ANPEEC. Considérer que l’UESL, dont les pouvoirs d’animation et de pilotage du réseau sont renforcés, dispose de cette compétence créerait une confusion des genres.

C’est pourquoi je suis défavorable aux amendements identiques. En revanche, je suis favorable à l’amendement CE417 : il ne me semble pas inutile de consulter l’UESL sur la récolte des données puisqu’elle peut avoir à les utiliser.

M. Michel Piron. Je désapprouve également les amendements identiques. Le pilotage n’est pas le contrôle. Au vu des expériences passées, il est important de distinguer la fonction de contrôle dévolue à l’ANCOLS du pilotage dévolu à l’UESL.

La Commission rejette les amendements identiques.

Elle adopte ensuite l’amendement CE417 de la rapporteure.

Puis elle adopte, successivement, les amendements de clarification CE542 et CE403 et les amendements rédactionnels CE536 et CE538, tous de la rapporteure.

Elle examine l’amendement CE543 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à préciser les pouvoirs de l'administrateur provisoire.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle étudie l'amendement CE365 de Mme Catherine Coutelle.

Mme Jacqueline Maquet. Cet amendement a pour objet de favoriser la parité au sein du conseil d'administration de l'ANCOLS.

Mme la rapporteure. J'émet un avis favorable à l'adoption de cet amendement ; ce n'est pas la première fois que l'on met à profit un projet de loi « thématique » créant un organisme pour faire progresser la cause de la parité.

Mme la ministre. L'amendement dispose que cette parité sera « favorisée » selon des modalités fixées par décret. La loi pour l'égalité entre les femmes et les hommes précisera les méthodes utilisables à cette fin, mais je suis favorable à ce qu'une disposition de cette nature figure également dans le présent projet de loi.

M. le président François Brottes. Comment organise-t-on la parité entre sept membres ?

Mme la ministre. Il y aura quatre hommes et trois femmes ou trois femmes et quatre hommes – sauf à poser une règle imposant de privilégier la présence des femmes, ce qui porterait de droit le nombre de celles-ci à une unité de plus que celui des hommes, mais telle n'est pas l'option retenue ici.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine les amendements identiques CE53 de M. Éric Straumann et CE147 de M. Alain Suguenot.

M. Alain Suguenot. Le montant maximal du prélèvement sur les fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) s'élève aujourd'hui à 7,3 millions d'euros. Le texte prévoit de le porter à 10 millions d'euros, mais cette augmentation de près de 3 millions d'euros ne semble pas justifiée car la création de l'ANCOLS doit être l'occasion de réaliser des économies d'échelle par l'intégration des moyens de l'ANPEEC et de la MIILOS.

M. Éric Straumann. L'amendement CE147 est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Le texte fait référence à un plafond et non à un prélèvement effectif, l'objectif étant seulement d'anticiper d'éventuels besoins. Si la fusion peut favoriser des économies d'échelle à court

terme, des évolutions peuvent en effet apparaître souhaitables à moyen terme et il n’y a pas lieu de les empêcher en posant dans la loi un plafond trop bas.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette les amendements identiques.

Puis elle étudie, en discussion commune, les amendements CE55 de M. Éric Straumann et CE423 de la rapporteure.

M. Éric Straumann. Cet amendement tend à supprimer l’obligation faite à l’UESL et aux CIL de communiquer les informations statistiques au ministre chargé du logement. Cette obligation apparaît en effet redondante avec la mission confiée à l’ANCOLS de produire des statistiques, cet établissement public pouvant fournir l’ensemble des données susceptibles d’être réclamées par le ministère. En outre, la rationalisation des informations par le biais de l’ANCOLS devrait réduire le coût de production et de traitement de ces données.

Mme la rapporteure. Il me semble que la production de données statistiques par l’ANCOLS devrait se faire en bonne intelligence avec les principaux acteurs concernés, en premier lieu l’UESL, mais peut-être aussi l’Union sociale pour l’habitat (USH). Ayant entendu les réactions de l’UESL sur la manière dont s’effectue la transmission de ces données, j’ai déposé un amendement précisant que le décret organisant celle-ci devait être pris après avis de l’UESL : cette rédaction, monsieur Straumann, me paraît préférable à la vôtre qui supprime totalement la transmission de données.

Mme la ministre. Même position. Alors que le gouvernement précédent avait procédé par décret, le projet de loi opère un retour à la contractualisation entre l’État et Action Logement : ce changement considérable implique de la transparence et de la fluidité dans les échanges d’information. Dès lors, même si je n’y suis pas opposée, il ne me semble pas utile que la loi impose expressément une concertation sur les modalités de collecte de données : cela va sans dire.

En revanche, l’amendement supprimant la possibilité pour le ministre chargé du logement de demander la transmission de données des CIL et de l’UESL contrarierait un pilotage équilibré de la politique du logement, à laquelle Action Logement participe utilement.

La Commission rejette l’amendement CE55.

Elle adopte l’amendement CE423.

Puis elle adopte l’article 48 modifié.

CHAPITRE III

Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social

Section 1

Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

Article 49

(articles L. 411-2, L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2, L. 422-3, L. 445-2, L. 442-8-1 et L. 442-8-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Extension des missions des opérateurs du logement social

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a approuvé l'extension et la clarification des missions des organismes d'habitation à loyer modéré dans un certain nombre de domaines : l'hébergement d'urgence, le traitement des copropriétés dégradées et l'habitat participatif.

Elle a, par ailleurs, précisé et facilité l'exercice de certaines compétences. À l'initiative de votre rapporteure, elle a ainsi ouvert la possibilité aux organismes HLM de revendre directement les logements rachetés au titre de la garantie d'achat, à condition de respecter les normes de prix et de plafonds de ressources prévus pour l'accession sociale à la propriété. Elle a clarifié les modalités de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à des personnes publiques et autorisé, pour une période d'expérimentation de six années, les organismes HLM à s'associer à une société civile immobilière (SCI), à condition qu'elle réalise au moins 25 % de logements sociaux.

Enfin, l'Assemblée a adopté une disposition permettant d'intégrer, avant 2017, le plafonnement total des loyers dans les conventions d'utilité sociale signée entre les bailleurs sociaux et l'État.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cette clarification du mandat des organismes de logement social, tout en l'élargissant encore à de nouveaux domaines.

Ainsi, sur proposition de Mme Marie-Noëlle Lienemann, la Commission des affaires économiques du Sénat a, introduit une disposition permettant à tous les organismes HLM d'exercer, de manière subsidiaire, la mission de syndic de copropriété pour des immeubles acquis ou construits par des bailleurs sociaux, ainsi que, dans des conditions fixées par décret, pour tous autres types d'immeubles à usage d'habitation (**alinéa 23**).

Afin de faciliter le développement de partenariats locaux dans le domaine du logement social, elle a également adopté une disposition autorisant les OPH à détenir des parts dans des organismes à caractère mutualiste ou coopératif, alors que cette possibilité n'est aujourd'hui ouverte qu'aux organismes privés d'HLM (**alinéa 27**).

En séance publique, le Sénat a ensuite permis aux organismes HLM d'adopter le statut d'intermédiaire en opération de banque (IOB) afin de mieux accompagner les candidats à l'accession sociale à la propriété (**alinéa 17**).

Enfin, avec l'objectif affiché de stimuler la construction de logements et de favoriser la mixité sociale, le Sénat a introduit plusieurs dispositions autorisant les organismes HLM à réaliser et vendre, en zone tendue, des logements intermédiaires (**alinéas 10, 35 et 66**) et à vendre des logements à une personne privée, dans le cadre d'une opération de construction de logements sociaux, sur des terrains ayant été acquis avec une décote grâce à la loi du 18 janvier 2013 (**alinéas 78 et 79**).

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Bien que favorable à ce que les organismes HLM disposent de nouveaux outils pour accomplir leur mission, votre rapporteure estime que certains ajouts effectués au Sénat sont de nature à fragiliser leur statut de service d'intérêt économique général (SIEG). Or, seul ce statut leur permet, au regard du droit européen, de bénéficier d'avantages fiscaux et sociaux et d'aides d'État.

Dans le contexte actuel de pénurie de logements sociaux et de difficultés à atteindre les objectifs ambitieux fixés par le Président de la République en matière de construction de logement, votre rapporteure considère, en outre, que les organismes HLM ne doivent pas s'éloigner de leur cœur de métier et de leur mission principale qui sont précisément la construction et la gestion de logements sociaux.

Votre rapporteure a donc proposé à la Commission, qui l'a accepté, de supprimer les dispositions introduites au Sénat permettant aux différents organismes HLM d'adopter le statut d'intermédiaire en opération de banque, qui ajouterait de fait un métier exigeant et complexe à leur métier principal de bailleur, non moins complexe et exigeant... La Commission des affaires économiques, avec le soutien de votre rapporteure, a également supprimé les alinéas 78 et 79, sur la VEFA dite « inversée » à destination d'opérateurs privés non sociaux.

Par ailleurs, à l'initiative de votre rapporteure, la Commission des affaires économiques s'est opposée à la disposition introduite au Sénat par MM. Dallier et Dubois visant à sécuriser les présidents et les membres d'un conseil de surveillance d'un organisme HLM au regard des risques encourus au titre de la prise illégale d'intérêt. Il apparaissait en effet délicat de créer un régime

déroatoire spécifique aux dirigeants et administrateurs d'organismes HLM alors que ce problème est récurrent à d'autres mandats.

*

* *

La Commission examine, en présentation commune, les amendements CE404, CE405 et CE406 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le Sénat a souhaité doter les offices publics de l'habitat (OPH), les entreprises sociales de l'habitat (ESH) et les sociétés d'économie mixte d'HLM (SEM-HLM) du statut d'intermédiaires en opération de banque dans le cadre de l'accession à la propriété. Je peux comprendre l'intention, mais ce métier est spécifique et les OPH, les ESH et les SEM-HLM doivent se concentrer sur le leur.

Mme la ministre. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Commission pour apprécier ces dispositions introduites par le Sénat.

La Commission adopte successivement les amendements.

Puis elle aborde l'amendement CE640 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le Sénat a introduit à l'article 49 deux alinéas qui visent à prémunir les présidents et les membres d'un conseil de surveillance d'un organisme HLM ou d'un CIL contre les risques encourus au titre de la prise illégale d'intérêt. On peut comprendre là aussi l'objectif recherché, mais il est délicat de créer un régime déroatoire sur ce sujet. Je propose donc la suppression de ces alinéas.

Mme la ministre. Même avis. Je suis très sensible à ce souci des sénateurs d'assurer une meilleure protection aux dirigeants et administrateurs des organismes d'HLM, mais ceux-ci assument une mission de service public et doivent être soumis aux règles de la commande publique.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE366 de Mme Jacqueline Maquet.

Mme Jacqueline Maquet. Cet amendement vise à supprimer les ventes dites « ventes en état futur d'achèvement (VEFA) inversé », qui permettent aux organismes HLM, de manière encadrée et à titre expérimental pour une durée de cinq ans, de vendre à des opérateurs privés des logements libres réalisés en accessoire dans une opération de construction de logements sociaux conduite sur des terrains acquis dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des

obligations de production de logement social. L'idée est louable au regard de l'impératif de mixité sociale, mais n'est pas de nature à faciliter la construction de 150 000 logements sociaux, conformément à l'objectif fixé par le Gouvernement.

Mme la rapporteure. Je ne nourris aucun doute sur la capacité des organismes HLM à effectuer de la VEFA au profit de promoteurs privés – ils en ont les compétences, les qualifications et manifestement l'envie –, mais notre priorité réside dans la construction de logements sociaux, à laquelle ils doivent donc se consacrer. J'émet par conséquent un avis favorable à l'adoption de cet amendement.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 49 modifié

Article 49 bis A (nouveau)

(articles 207 et 1384 C du code général des impôts)

Neutralisation fiscale de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais en société anonyme d'habitations à loyer modéré

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais (SOGINORPA) était un acteur atypique dans le paysage des bailleurs sociaux. Héritière du patrimoine immobilier des Charbonnages de France, elle gérait plus de 62 500 logements, dont 22 000 conventionnés, dans la région Nord-Pas-de-Calais. La loi du 18 janvier 2013 a décidé de transformer la SOGINORPA en société anonyme d'HLM de droit commun.

Or, en se transformant en organisme HLM, la SOGINORPA change de statut fiscal. En particulier, elle ne devient plus imposable à l'impôt sur les sociétés. En application du code des impôts, elle se verrait donc soumise à une taxation immédiate des bénéfices et plus-values latentes.

Afin que cette transformation ne pénalise pas financièrement ce nouvel organisme HLM, cet article additionnel, adopté par le Sénat, modifie l'article 207 du code général des impôts pour exonérer d'impôt sur les sociétés les bénéfices, plus-values latentes et profits résultant de la transformation de la SOGINORPA. Il modifie également l'article 1384 C pour prolonger le bénéfice de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements de la SOGINORPA ayant bénéficié des aides de l'ANAH.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 49 bis BA (nouveau)

Coordination des conséquences de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais en société anonyme d'habitation à loyer modéré

Cet article additionnel, adopté par le Sénat en séance publique, vise à traiter les conséquences de la transformation de la SOGINORPA en société anonyme d'HLM.

Afin que tous les logements soient conventionnés sans remettre en cause les droits acquis des occupants, cet article prévoit que les ayant-droits des mineurs, qui bénéficient d'un droit au logement gratuit conformément au décret n° 46-1433 du 14 novembre 1946 relatif au statut du personnel des exploitations minières et assimilées, ne soient pas soumis aux critères de priorité d'attribution des logements sociaux et de plafonds de ressources, ni au supplément de loyer de solidarité.

Par ailleurs, par dérogation à l'article L. 445-1, la première convention d'utilité sociale (CUS) signée par le nouvel organisme HLM pourra être inférieure à six ans afin que son calendrier soit aligné avec celui des autres CUS de la région Nord-Pas-de-Calais.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE203 de Mme Jacqueline Maquet.

Mme Jacqueline Maquet. Cet amendement vise à corriger une erreur matérielle en remplaçant l'échéance du 30 juin 2016 par celle du 30 juin 2017.

Mme la rapporteure. Avis favorable. L'adoption de cet amendement placera la SOGINORPA – qui gère le patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais – dans les mêmes conditions que les autres bailleurs quant à l'échéance des conventions d'utilité sociale (CUS).

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 49 bis BA modifié.

Article 49 bis B (nouveau)

(articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation)

Possibilité pour les bailleurs sociaux de s'associer à des opérateurs privés pour la construction et la gestion de résidences hôtelières à vocation sociale

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Les résidences hôtelières à vocation sociale, définies à l'article 631-11 du code de la construction et de l'habitation, sont des établissements d'hébergement commercial, dont 30 % de la capacité d'accueil doit être réservée à des publics en difficulté, orientés par le Préfet de département. Les organismes HLM peuvent construire et gérer de tels établissements.

À l'initiative de Mme Marie-Noëlle Lienemann, la Commission des affaires économiques du Sénat a souhaité que les différents types d'organismes HLM puissent s'associer à des opérateurs privés afin de développer la construction de RHVS.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'article 49 bis B sans modification.

Article 49 quinquies (nouveau)

(articles L. 214-34 et L. 214-114 du code monétaire et financier)

Autorisation des cessions de la nue-propriété de logements locatifs sociaux par les organismes de placement collectif immobilier et les sociétés civiles de placement immobilier

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article, introduit par le Sénat à l'initiative de son rapporteur M. Bérith-Débat, modifie l'objet des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), régis par le code monétaire et financier.

Ces deux types de société agissent de manière croissante dans le secteur du logement social à travers l’usufruit locatif social (ULS) créé par la loi portant engagement national pour le logement de 2006. Ce mécanisme permet aux OPCI et SCPI de financer la construction de logements sociaux et d’en détenir la nue-propriété alors que les bailleurs sociaux disposent, pour 15 ans minimum, de l’usufruit.

Afin de faciliter ces opérations, cet article modifie l’objet social des OPCI et SCPI en leur permettant explicitement de ne détenir que la seule nue-propriété sans avoir eux-mêmes à mettre en location les logements. Il les autorise également à céder cette nue-propriété, notamment à la fin de la convention d’usufruit de 15 ans, sans qu’ils aient eux-mêmes mis en location ces biens.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l’adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l’article 49 quinquies sans modification.

Article 50

(articles L. 365-1, L. 411-2, L. 481-6 et article L. 481-8 [nouveau]
du code de la construction et de l’habitation)

Agrément des sociétés d’économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L’ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article encadre l’activité des sociétés d’économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux en leur appliquant les dispositions relatives aux organismes HLM. Sans être juridiquement un organisme HLM au sens de l’article L. 411-2 du code de la construction et de l’habitation, les SEM bénéficient aujourd’hui des mêmes exonérations fiscales et aides spécifiques de l’État. Le projet de loi adopté par l’Assemblée nationale en première lecture a donc prévu qu’elles soient soumises, comme les organismes HLM, à un agrément du ministre chargé du logement et qu’elles aient l’obligation de lui transmettre ses comptes financiers. Une comptabilité séparée entre leur activité de logement social et leurs autres activités devrait, en outre, être instaurée.

Par ailleurs, à l’initiative de votre rapporteure, l’Assemblée nationale a adopté, en séance publique, un amendement faisant des représentants des locataires des membres à part entière, avec voix délibérative, des conseils d’administration des SEM gérant des logements sociaux.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé l'instauration d'un agrément, tout en prévoyant que celui-ci serait automatique dans le cas où une SEM aurait déjà signé une CUS avec l'État au moment de la publication de la présente loi. Il a, par ailleurs, adopté un amendement faisant explicitement référence, pour les SEM, à la décision 2012/21/UE de la Commission européenne sur les services d'intérêt économique général, justifiant le bénéfice d'exonérations fiscales et d'aides d'État.

Enfin, en cohérence avec l'alignement des SEM sur le droit commun des organismes HLM, le Sénat a prévu des mécanismes de fusion, d'achat et de vente du patrimoine des SEM à des organismes HLM.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

À l'initiative de M. Philippe Bies et du groupe SRC, la Commission des affaires économiques a adopté, avec l'avis favorable de votre rapporteure, un amendement précisant que la transmission de patrimoine d'organismes HLM à des SEM n'est autorisée que pour celles des SEM qui réalisent exclusivement leur activité dans le champ du logement social. Dans ce cadre, la Commission a également limité la rémunération des actionnaires des SA de HLM en plafonnant le prix de cession des actions à leur montant d'acquisition, estimant qu'il convenait de limiter la lucrativité des SA de HLM pour que leur statut de service d'intérêt économique général soit renforcé.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE367 de M. Philippe Bies.

M. Philippe Bies. Cet amendement technique vise à moderniser les conditions de regroupement entre les acteurs du logement social.

Mme la rapporteure. La voie proposée est la bonne et j'émet donc un avis favorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CE368 du même auteur.

M. Philippe Bies. Il s'agit de donner voix délibérative aux représentants des locataires siégeant dans les conseils d'administration des SEM.

Mme la rapporteure. Cette demande a été satisfaite en première lecture, à mon initiative : si ces représentants « ne prennent pas part au vote sur les

questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme », cela implique qu'ils votent lorsque ces logements sont en cause.

M. Philippe Bies. J'accepte de retirer mon amendement, encore que sa rédaction me semble préférable à une disposition *a contrario*.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 50 modifié.

Article 51 bis A (nouveau)

(article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation ; article L. 451-2 du code rural et de la pêche maritime ; article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs)

Prolongation du contrat de bail d'habitation au-delà de la date d'expiration d'un bail à construction ou du bail emphytéotique

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article, introduit par la Commission des affaires économiques du Sénat, vise à permettre aux contrats de bail d'habitation d'arriver à leur échéance, même dans le cas où ils se situeraient dans des immeubles faisant l'objet d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction arrivant à échéance.

L'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation dispose en effet que, dans de tels cas, les titres d'occupation s'éteignent de plein droit, ce qui conduit les locataires à ne pas pouvoir bénéficier du bail de 3 ans garanti par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 51 bis A sans modification.

Article 51 bis (supprimé)

Rapport au Parlement sur l'application du supplément de loyer de solidarité

Cet article, introduit à l'Assemblée nationale, et qui visait à ce qu'un rapport du Gouvernement sur l'application du supplément de loyer de solidarité soit transmis au Parlement à l'issue de l'enquête 2013, a été supprimé par le Sénat dans un souci de simplification du texte.

*

* *

La Commission maintient la suppression de l'article 51 bis.

Article 52

(articles L. 421-6, article L. 421-7-1 [nouveau], L. 443-7, L. 443-11, L. 443-12 et L. 443-15-2-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Rattachement des offices publics de l'habitat (OPH) et harmonisation du droit applicable à la cession de logements locatifs sociaux

Cet article rattache de manière obligatoire les OPH communaux aux EPCI compétents en matière d'habitat d'ici le 1^{er} janvier 2017.

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté cet article en première lecture avec trois modifications principales :

- Elle a tout d'abord distingué les cas des communes déjà membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat de celles qui le deviendraient. Dans le premier cas, le rattachement est obligatoire d'ici à 2017 tandis que dans le second, un délai de quatre ans, à partir de la prise de la compétence habitat par l'EPCI, est institué avant d'opérer le rattachement ;
- L'Assemblée nationale a ensuite permis aux collectivités territoriales de rattachement d'utiliser librement une part limitée de l'excédent de liquidation d'un OPH dissous, à hauteur de la dotation initiale de la commune en valeur actualisée ;
- Enfin, à l'initiative de votre rapporteure, la possibilité de vendre un logement social à un autre organisme HLM ou à une SEM avant le délai de droit commun de 10 ans a été élargi aux organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a adopté cet article en le modifiant sur quatre points :

- À l'initiative de son rapporteur, M. Claude Dilain, la Commission des affaires économiques du Sénat a permis que l'excédent de liquidation d'un OPH dissous soit attribué à une SEM de construction et de gestion de logements sociaux. En séance publique, un amendement du groupe communiste, républicain et citoyen a, en outre, supprimé la disposition, introduite par les députés, permettant le libre emploi d'une part limitée de l'excédent de liquidation par la collectivité territoriale de rattachement ;
- Un amendement du groupe socialiste ajoutant **la région** à la liste des collectivités de rattachement d'un OPH a ensuite été adopté. Ses auteurs ont estimé que ce rattachement était cohérent pour les OPH

dont l'activité et le patrimoine s'étendent sur toute une région, comme le permet déjà l'article L. 421-5 du code de la construction et de l'habitation. Les sénateurs ont, par ailleurs, supprimé la possibilité, à compter du 1^{er} juillet 2014, de rattacher un OPH à plusieurs départements. Seul l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines, aujourd'hui dans ce cas, est concerné et devra donc être rattaché soit à un seul département, soit à la région.

- En séance publique, les sénateurs ont également inscrit le principe d'une déchéance des collectivités territoriales ou des établissements publics de rattachement, prononcée par le préfet, en cas de défaillance caractérisée par le fait de ne pas désigner de représentant ou de ne pas être représentée au sein du conseil d'administration pour une période de plus de six mois.
- Enfin, à l'initiative du groupe écologiste, la vente d'un logement social a été conditionnée au respect d'une norme minimale de performance énergétique. Ce nouveau critère vient s'ajouter aux conditions d'ancienneté et d'habitabilité déjà énoncées à l'article L. 443-7 du CCH.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure a souhaité que l'on revienne à la rédaction initiale de l'Assemblée nationale permettant d'attribuer en libre emploi aux collectivités territoriales de rattachement une part limitée du boni de liquidation d'un OPH dissous. Sans remettre en cause le fait que l'apport initial des collectivités soit évidemment et exclusivement réutilisé en faveur du logement social, il reste ainsi possible que le boni serve partiellement à abonder les ressources générales des collectivités locales dans un contexte de tension forte sur les finances locales.

La Commission des affaires économiques a également adopté un amendement supprimant l'introduction qu'avait faite le Sénat d'une nouvelle norme de performance énergétique pour la vente de logements sociaux. D'une part cette disposition aurait créé une distinction injustifiée entre bailleurs sociaux et promoteurs privés ou particuliers en matière de conditions de vente. D'autre part, compte tenu des coûts importants associés aux réhabilitations thermiques pour les logements sociaux individuels, une telle obligation de mise à niveau énergétique conduirait à limiter les ventes, soit parce que, faute de financement disponible pour la réhabilitation, l'organisme HLM préférerait renoncer à la vente et maintenir le logement vacant, soit parce qu'au regard du financement mobilisé, il préférerait, après réhabilitation, et c'est heureux, le maintien dans son parc locatif social. Pour être efficace, l'établissement d'un lien entre la vente et le niveau de performance énergétique d'un logement doit donc être approfondi et s'inscrire dans une réflexion plus large et plus générale sur l'actualisation des critères de décence des logements.

Quant à la sanction des collectivités de rattachement défaillantes introduite au Sénat, votre rapporteure a présenté un amendement permettant au préfet de rattacher l'OPH concerné à une autre collectivité, à condition qu'une part significative du patrimoine du bailleur soit située sur son territoire et que celle-ci donne son accord.

Enfin, à l'initiative de M. Daniel Goldberg, la Commission des affaires économiques a adopté deux amendements visant à garantir que le rattachement d'un office public de l'habitat interdépartemental à un seul département ou une région avant le 1^{er} janvier 2017, le soit après approbation des organes délibérants de la nouvelle collectivité de rattachement concernée. Si votre rapporteure n'a pas exprimé d'opposition à ces amendements elle a toutefois rappelé, à cette occasion, qu'elle souhaitait que le rattachement d'un OPH à une région devait demeurer exceptionnel en raison de l'absence de compétence de ce niveau de collectivité dans le domaine de l'habitat.

*

* *

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE310 et CE311 de M. Jean-Luc Laurent, CE647 et CE644 de M. Daniel Goldberg, rapporteur, et CE312 de M. Jean-Luc Laurent.

M. Jean-Luc Laurent. L'amendement CE310 vise à supprimer les alinéas 1 à 11 de l'article 52. Le renforcement de la compétence « habitat » dévolue aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) représente un levier important pour renforcer les politiques locales de l'habitat. Toutefois, le rattachement obligatoire des OPH aux EPCI vient heurter une réalité historique et remet en question la gestion de proximité assurée par les communes. En outre, le projet reste silencieux sur le devenir des relations financières qui peuvent lier pour une longue durée les communes à leur office d'HLM. Le changement de collectivité territoriale de référence n'affecte pas uniquement le conseil d'administration de ces organismes, et il n'a pas à être imposé de manière uniforme. Il conviendrait, en tout état de cause, de régler l'ensemble des questions financières liées à l'établissement de ce nouveau cadre. Cet amendement tend donc à maintenir le rattachement à l'échelon communal.

Ce projet de loi joint à celui, relatif à la modernisation de l'action publique et à l'affirmation des métropoles, qui crée la métropole du Grand Paris, aura des conséquences importantes en Île-de-France, à l'échelle de la petite couronne. Le rattachement d'office des OPH à cet EPCI très spécial dépasserait le simple objectif de rationalisation pour aboutir à la création d'un bailleur hors d'échelle, regroupant 46 OPH. Ce cas illustre bien la difficulté d'appliquer systématiquement le rattachement d'office des OPH aux EPCI. L'amendement CE311 tend donc à soustraire les OPH des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne à l'obligation de rattachement

intercommunal et donc à les maintenir à l'échelon de la ou des communes concernées.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. L'amendement CE647 a été conçu comme une conséquence de l'adoption éventuelle du CE644, qui vise à supprimer la dérogation permettant à un OPH d'être rattaché à plusieurs départements. Il dispose que, s'il gère un parc de logements compris majoritairement dans un seul département, l'office sera rattaché à celui-ci – et à la région si tel n'est pas le cas. Cela confèrera davantage de légitimité à la délibération des administrateurs des OPH.

Il est proposé en outre de revenir sur la position adoptée par le Sénat, et d'aligner la date limite fixée pour procéder à cette modification sur celle qui a été retenue pour l'intégration des offices municipaux dans les offices des communautés de communes.

On aura compris qu'est visée ici une situation propre à l'Île-de-France.

M. Jean-Luc Laurent. Pour concilier l'objectif de rattachement des OPH aux EPCI avec l'ancrage historique des offices dans les communes, l'amendement CE312 propose que les administrateurs de l'OPH désignés par l'EPCI – hors les personnalités qualifiées prévues à l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation – proviennent pour moitié du conseil municipal de la commune, jusqu'alors collectivité de rattachement.

Mme la rapporteure. J'émet un avis défavorable à l'adoption de l'amendement CE310 car, si, comme vous le reconnaissez, le renforcement de la compétence « habitat » des EPCI constitue un levier important pour les politiques locales dans ce domaine, il paraît dès lors pertinent de faire des offices leur bras armé en matière de logement. Ce rattachement aux EPCI n'affaiblit nullement la gestion de proximité puisque nous avons maintenu l'ensemble des compétences actuelles des communes, notamment pour ce qui est de l'attribution des logements.

Il y a en effet lieu de se pencher sur le devenir des relations financières entre OPH et communes, mais je laisse le Gouvernement vous répondre sur ce sujet, monsieur Laurent.

La question de la composition des conseils d'administration, qui fait l'objet de votre amendement CE312, ne relève pas du domaine de la loi, mais de celui du règlement ; j'émet donc un avis défavorable, tout en considérant que des engagements pourraient être pris.

La situation que vous décrivez concerne une trentaine d'offices en France sur plus de 300, dont 24 se situent en Île-de-France. Concernant votre amendement CE311, mon avis est également défavorable, en raison du choix arrêté dans le projet de loi d'affirmation des métropoles.

J'émet un avis favorable à l'amendement CE647 à la condition que son champ reste bien cantonné à l'Île-de-France – sans cela, il paraîtrait curieux de rattacher un OPH à une région, cette collectivité ne disposant pas de la compétence en matière d'habitat. Mon avis est également favorable pour l'amendement CE644.

Mme la ministre. Je suis défavorable à l'adoption de l'amendement CE310, car le rattachement des OPH aux EPCI dotés de la compétence « habitat » constitue une mesure de rationalisation et épousera la volonté des acteurs locaux, puisque ce sont les membres de l'EPCI qui décideront de se doter ou non de cette compétence.

S'agissant de l'amendement CE311, le projet de loi sur la modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles prévoit de déléguer la gestion des OPH aux conseils de territoire. Mon avis est donc défavorable.

L'amendement CE647 propose une mesure de cohérence utile à laquelle je suis favorable – comme à l'amendement CE644.

En revanche, je suis défavorable à l'adoption de l'amendement CE312 qui complexifierait la gouvernance des OPH, mais je tiens à rappeler, monsieur Laurent, que les communes membres de l'EPCI pourront désigner des représentants au sein de l'OPH rattaché.

M. Jean-Luc Laurent. Je maintiens mes amendements car je m'inquiète d'un effort de rationalisation qui va contre l'exigence de proximité. L'amendement CE312 contribuerait en particulier à un meilleur fonctionnement alors que le projet d'affirmation des métropoles ne prévoit qu'un représentant des communes par tranche de 25 000 habitants – plus un de droit par commune – dans la future métropole du Grand Paris, ce qui ne garantira pas cette gestion de proximité.

M. François Pupponi. Les offices n'épousent pas les limites départementales en Île-de-France, et il n'existe donc pas d'offices capables d'élaborer des politiques de construction de logements comme il y en a dans les autres régions. La création de la métropole complexifiera davantage cette architecture et il paraît nécessaire de clarifier le mode de désignation des administrateurs. Je vois bien la difficulté relevée par Mme la ministre, mais l'on pourrait s'inspirer en partie des amendements déposés afin de mieux organiser les opérateurs dans cette région où la situation du logement est extrêmement tendue.

M. le rapporteur. Les conseils de territoire désigneront les administrateurs des OPH établis dans le périmètre de la future métropole, afin de conserver la proximité entre ces structures et les communes. Je partage la préoccupation exprimée par MM. Jean-Luc Laurent et François Pupponi, mais le texte sur les métropoles y répond.

M. Jean-Luc Laurent. Madame la ministre, que deviendront les rapports financiers après le rattachement aux EPCI ? Cette question est majeure du fait des emprunts en cours, des subventions versées par les communes et de leur participation aux plans de redressement élaborés dans le cadre de la procédure de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Mme la ministre. Le rattachement ne supprime ni ne modifie aucune des conventions en cours ; à l'avenir, d'autres conventions directes entre la commune et un office non rattaché à la commune – un office départemental par exemple – pourront être conclues.

Mme la rapporteure. Même si les conventions perdurent, les communes n'occuperont plus la même place dans le conseil d'administration de l'office rattaché à l'EPCI, alors que celui-ci pourrait prendre des décisions ayant des conséquences financières pour elles. Je reste favorable au rattachement, mais le règlement devrait assurer la présence des communes au conseil d'administration des offices avec lesquelles elles entretiennent un lien financier privilégié.

M. Alain Suguenot. J'appuie les propos de Mme la rapporteure, car des communes refuseront d'apporter toute garantie – certaines le font déjà d'ailleurs.

Mme la ministre. Certes, monsieur Suguenot, mais c'est pour cela qu'a été créée la CGLLS, qui permet de construire dans ces localités – et elles disposeront toujours du choix des opérateurs, qui leur permet aujourd'hui de faire appel à l'office d'une autre commune alors même qu'elles ont le leur. Le projet de loi lie simplement à la compétence « habitat » le rattachement des offices d'HLM, mais cela ne change rien sur l'engagement – ou l'absence d'engagement – de la commune en faveur de son office.

La Commission rejette successivement les amendements CE310 et CE311.

Elle adopte successivement les amendements CE647 et CE644.

Elle rejette l'amendement CE312.

Puis elle en vient à l'amendement CE407 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à rétablir la disposition, votée par l'Assemblée nationale en première lecture, permettant à une collectivité territoriale ou à un EPCI de rattachement d'employer librement une part limitée de l'excédent – et seulement de celui-ci – tiré de la liquidation d'un OPH dissous.

Sans remettre en cause le fait que cet excédent serve avant tout au financement du logement social, cette mesure est de nature à apporter aux collectivités locales des ressources dont elles ont bien besoin en cette période.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE498 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. L'alinéa 18 de l'article 52 institue une sanction en cas de défaillance de la collectivité de rattachement d'un office, défaillance caractérisée par le fait de ne pas désigner de représentant au sein du conseil d'administration pour une période de plus de six mois. Passé ce délai et après une mise en demeure, le préfet peut prononcer la déchéance de cette collectivité. Cependant, le texte n'en tire pas les conséquences pratiques ; l'amendement confère donc au préfet la faculté de nommer une nouvelle collectivité de rattachement.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine, en discussion commune, les amendements CE369 de Mme Jacqueline Maquet et CE199 de M. André Chassaigne.

Mme Jacqueline Maquet. Cet amendement vise à supprimer les conditions liées à la performance énergétique posées pour la vente d'un logement social par un organisme d'habitations à loyer modéré. En effet, l'interdiction de céder des logements ne satisfaisant pas à un niveau minimal de performance énergétique entraînera inévitablement des frais qui gonfleront le prix de la vente, écartant ainsi un certain nombre de personnes de l'accession sociale à la propriété. Cela jouera contre la fidélisation des locataires dans les quartiers en difficulté et, donc, contre la mixité sociale ; en outre, du fait de cette condition, les accédants à la propriété dans ces zones ne pourront bénéficier des primes énergétiques, qui peuvent couvrir jusqu'à 80 % du coût des travaux.

M. André Chassaigne. Mon amendement tend à substituer aux alinéas 20 à 23 deux nouveaux alinéas poursuivant deux objectifs : interdire la vente de logements sociaux dans les villes faisant l'objet d'un arrêté de carence et rendre obligatoire l'avis conforme de la commune sur de tels projets. Il s'agit de renforcer le pouvoir des élus municipaux dans la gestion du logement social.

Mme la rapporteure. S'agissant de l'amendement CE369, nous avons déjà repoussé en première lecture les amendements rendant obligatoire la mise à niveau énergétique des logements sociaux avant leur mise en vente, mais le Sénat les a, lui, adoptés en suivant notamment une demande du groupe écologiste. J'émet un avis favorable à l'adoption de l'amendement de Mme Maquet, non pas par inclination pour les passoires énergétiques, mais par souci de donner la priorité au logement social. En effet, si les bailleurs HLM mettent aujourd'hui en vente des logements peu performants du point de vue énergétique, c'est qu'ils n'ont pas les moyens de les réhabiliter, en particulier lorsqu'il s'agit de logements

individuels en secteur diffus, et le nombre de logements acquis améliorés tend à se réduire – c’est donc à juste titre que vous avez créé le « super-PLAI ».

Si l’on oblige les bailleurs à financer cette remise à niveau, pour un coût pouvant aller jusqu’à 70 000 euros par logement, il ne faut pas que ces logements quittent le parc social. En revanche, si nous laissons le texte en l’état, ce parc social comprendra de nombreux logements vacants parce qu’en mauvais état et non rénovés énergétiquement, alors que, mis en vente, ils pourraient être mis à niveau par leur acquéreur, avec l’aide de l’Agence nationale de l’habitat (ANAH). C’est pourquoi je suis favorable à l’amendement, par souci de réalisme. Au demeurant, je ne vois pas pourquoi le logement social devrait supporter une obligation de rénovation à laquelle échapperait le parc privé.

Sur l’amendement CE199, mon avis est défavorable ; nous avons déjà débattu de la question de l’avis conforme des communes lors de l’examen de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. J’avais proposé que l’éventuel désaccord entre le maire et le préfet se règle par une décision du ministre chargé du logement ; je maintiens cette position et reste opposée à l’avis conforme de la commune. La carence d’une commune entraîne le transfert automatique du droit de préemption urbain à l’État, qui dispose donc de la maîtrise de la vente des biens déclarés en vente dans le territoire de la commune.

M. le président François Brottes. Je connais peu de collectivités locales qui n’engagent pas d’argent public pour accompagner les opérations de construction de logements sociaux. Comment dès lors peut-on accepter que les communes n’aient pas d’avis conforme à rendre sur la vente d’un patrimoine qu’elles ont contribué à bâtir ? Si elles ne disposent plus de ce pouvoir, elles ne financeront plus la construction de ces logements. Il s’agit d’un sujet important qui touche toutes les opérations récentes et nouvelles.

Mme la rapporteure. La question renvoie davantage aux pratiques locales qu’à un problème de financement : certaines communes sont par principe opposées à la vente de logements HLM alors que d’autres en font une priorité. C’est pourquoi a été instituée une consultation de la commune, dont l’avis est généralement suivi par le bailleur. Mais, en cas de désaccord, il convient de prévoir un arbitrage par le préfet et, si cet arbitrage échoue, par le ministre : telle était la conclusion à laquelle nous étions parvenus lors de la discussion de la loi « Duflot 1 ».

M. le président François Brottes. Si la vente se réalise, la commune est-elle remboursée des aides qu’elle a avancées ? On ne saurait en effet accepter qu’un investissement public soit privatisé sans que la collectivité recouvre les sommes qu’elle a engagées. Le sujet est sérieux...

Mme la rapporteure. ...si sérieux, monsieur le président, qu'à votre initiative, nous avons introduit dans la loi « Duflot 1 » des dispositions visant à préserver les intérêts des collectivités ayant engagé de l'argent sous forme de subventions ou de garantie.

Mme la ministre. La rapporteure a raison. À la suite du relèvement du seuil de logements sociaux de 20 % à 25 %, certaines communes se trouvaient en difficulté parce que des bailleurs avaient vendu une partie de leur parc, réduisant ainsi le pourcentage de logements sociaux sans que le maire ait pu donner son avis. On ne peut pas mettre le maire en situation de bloquer toute initiative du bailleur pas plus qu'on ne peut permettre à celui-ci de prendre une telle décision sans en informer le maire. Nous avons donc élaboré un dispositif équilibré dans lequel le bailleur qui souhaite céder une partie de son parc demande l'avis du maire et, en cas d'avis négatif, celui du préfet. En cas de désaccord entre le préfet et le maire, la question est soumise à l'arbitrage du ministère.

Pour ce qui est de l'utilisation de l'argent public, une négociation entre le bailleur et la collectivité est tout à fait possible pour parvenir à un processus équilibré de remboursement ou de réinvestissement. Nous avons en revanche voulu éviter des situations de blocage sans possibilité d'arbitrage ou de médiation. C'est la raison pour laquelle je partage l'avis défavorable de la rapporteure sur cet amendement.

M. François Pupponi. Les ventes opérées par Icade sont à cet égard un triste souvenir.

Mme la ministre. Il ne s'agissait pas de logement social.

M. François Pupponi. Bien sûr que si. Les logements concernés étaient considérés comme du logement social et avaient bénéficié de toutes les subventions à ce titre. Ce sont donc 30 000 logements sociaux financés par l'argent public qui ont été transférés en vue de faire remonter une partie des bénéfices aux actionnaires privés d'Icade. J'ai toujours considéré qu'il s'agissait là du plus grand scandale financier des dix, voire des cinquante dernières années : des milliards d'euros ont quitté le domaine public pour passer au domaine privé – et un peu à l'État. Lorsque l'avis du maire est défavorable, les bailleurs passent en force.

Mme la ministre. Ce ne sera plus le cas.

M. François Pupponi. Cette question en amène une autre, que je poserai lorsque nous examinerons, dans un autre article, le droit de préemption. Il me semble en effet que ces biens ne peuvent pas être préemptés.

M. Alain Suguenot. Dans des communes moyennes, un maire ne se laissera pas prendre deux fois et ne donnera plus ni les terrains, ni les garanties.

Mme la rapporteure. L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi de mobilisation du foncier public et d'obligation de production de logement social, dispose que « *la décision d'aliéner est transmise au représentant de l'État dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. À défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire. En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement* ». Cette prise en compte du financement ou de la garantie des emprunts est directement issue de vos propres propositions, monsieur le président.

M. le président François Brottes. Certes, mais il n'est nullement indiqué qu'en cas de négociation, la ministre pourrait peser en faveur d'une négociation.

Mme la ministre. Elle le fait constamment – c'est même un peu son « job ». Le fait qu'un dossier remonte au ministère pour arbitrage montre précisément qu'il y a litige et le ministre doit trouver un point d'accord entre les deux positions en présence. La situation évoquée par M. Pupponi était doublement paradoxale, car les logements concernés n'étaient pas des logements sociaux sous convention et Icade, outil de la Caisse des dépôts, agissait sur instruction – même indirecte – de l'État, c'est-à-dire en fonction d'une volonté politique. Je suis consciente des conséquences très pénibles de cette affaire pour les collectivités locales.

M. François Pupponi. Certains logements vendus par Icade étaient conventionnés. La négociation s'est faite entre l'État et le bailleur, au profit de ce dernier et sur le dos des collectivités. L'État a en effet accepté qu'Icade vende ses logements et que les acquéreurs soient exonérés d'impôts locaux pendant vingt-cinq ans, sans compensation aux communes. Que pouvait faire un maire devant un tel arbitrage, qui lui faisait perdre des recettes fiscales ?

Mme la ministre. Il s'agissait clairement là, comme vous l'avez relevé, d'une volonté de l'État. J'ai rompu avec cette politique qui avait cours précédemment – nous avons déjà eu ce débat avec M. Benoist Apparu – et il n'est plus question aujourd'hui d'obligation de vente. Du reste, l'adoption de l'amendement ne résoudrait rien, car un autre gouvernement pourrait se donner les moyens d'agir différemment.

Pour parler clairement, je préfère que nous adoptions une mesure qui, parce qu'elle est équilibrée, ne pourra pas être « détricotée » par d'autres

gouvernements. C'est là une leçon reçue de mes prédécesseurs, notamment de M. Louis Besson.

M. Franck Gilard. En cas d'aliénation, quelle garantie aurons-nous que la commune qui a participé au financement des logements sociaux recouvrera une partie du produit de cette meilleure fortune ? Cela relève-t-il de la volonté de la ministre ou de la loi ?

Mme la ministre. Puisque nous refaisons ici le débat que nous avons eu lors de l'examen en séance publique de la loi « Duflo 1 », je rappelle que le blocage de la cession comporterait un risque constitutionnel, car il porterait atteinte au droit de propriété du bailleur. Celui-ci, même s'il s'agit d'une personne morale, peut en effet librement disposer de ses biens.

M. Franck Gilard. Vous ne répondez pas à ma question.

Mme la ministre. Rien ne peut le garantir formellement.

M. Franck Gilard. Pourquoi cela ?

Mme la ministre. On ne peut prévoir toutes les options liées à un éventuel retour à meilleure fortune. En cas de cession d'une partie d'un parc de logements sociaux dans un quartier, l'évaluation de ce qui serait imputable à telle partie du parc ou à telle cage d'escalier donnerait lieu à des débats sans fin et il serait très difficile de savoir si les subventions apportées vingt ou vingt-cinq ans plus tôt ont été intégralement consommées ou non, ou d'en mesurer la rentabilité. Le seul moyen de sortir de cette situation est la négociation.

Il faut également tenir compte des motivations des différentes parties. S'il s'agit par exemple de la disparition d'un parc de logements relevant de la loi SRU, qui risque de placer la collectivité dans une situation de carence sans possibilité de compenser, le ou la ministre pourra faire preuve d'une plus grande fermeté. Il peut aussi s'agir d'une évolution du parc, la cession étant destinée à permettre de construire sur un autre emplacement – où le maire ne le souhaite pas – ou de diversifier le parc en construisant d'une manière plus diffuse sur le territoire de la commune. Ce sont là des situations particulières et aucune disposition législative ne pourrait les régler toutes.

M. Franck Gilard. Ne serait-il pas plus simple de prévoir d'emblée ce retour à meilleure fortune dans les conditions organisant le prêt ou la contribution financière de la collectivité ?

M. le président François Brottes. La Commission est maintenant éclairée.

M. Franck Gilard. Non, car je n'ai pas obtenu de réponse à ma question.

M. le président François Brottes. La question peut se poser de savoir si un bailleur social est une entreprise classique, tenue comme telle à rembourser,

lorsqu'elle cède une partie de ses activités, les aides publiques dont elle a pu bénéficier. Je vais examiner la question sous cet angle. Au demeurant, la loi comporte déjà des dispositions qui, à défaut de donner des garanties certaines, ouvrent déjà des perspectives de négociation.

Mme la ministre. J'émet un avis défavorable sur l'amendement CE369. Je suis en revanche favorable à la disposition introduite au Sénat.

De fait, la vente par les organismes HLM d'un parc de passoires énergétiques à des acquéreurs souvent très précaires fabrique des copropriétés dégradées. Je suis donc très réservée quant à l'idée que les bailleurs sociaux puissent se défaire d'un parc de mauvaise qualité. L'impact de ce dispositif sur l'accès au logement est du reste mineur, car les logements relevant des classes énergétiques F et G ne sont qu'une part minime – 4,1 % – du parc social total et le flux de ventes à des personnes physiques, toutes classes énergétiques confondues, ne représente que 0,15 % du parc social. Une mesure de protection des futurs copropriétaires de copropriétés dégradées s'impose donc.

Mme la rapporteure. Mon avis reste favorable à l'amendement CE369. Je doute, au demeurant, que les chiffres que vous citez comprennent beaucoup d'immeubles collectifs ; il s'agit sans doute le plus souvent de logements individuels.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux ont déjà l'obligation de ne pas vendre de logements mal entretenus. Il faut du reste distinguer entre la performance énergétique et l'état général du bâti. La mesure envisagée concerne plutôt, je le répète, le logement individuel et peut-être faudra-t-il examiner en séance publique des dispositions permettant de faire la différence entre celui-ci et le logement collectif.

La Commission adopte l'amendement CE369.

Puis elle rejette l'amendement CE199.

Elle est saisie de l'amendement CE463 de Mme Jacqueline Maquet.

Mme Jacqueline Maquet. Cet amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

Mme Brigitte Allain. Mme la rapporteure, je ne comprends pas votre position sur la performance énergétique, alors que vous avez fait adopter hier un amendement visant à en faire l'un des critères de décence des logements. Comment pourrait-on exonérer le secteur public d'une obligation qui s'impose à un propriétaire privé vendant un logement ? Je suis donc opposée à cet amendement, comme je l'étais tout à l'heure à l'amendement CE369.

Mme la rapporteure. L'amendement voté hier, issu du Sénat, demandait en fait la remise par le Gouvernement au Parlement d'un rapport sur l'évolution du décret relatif à la décence. Je suis favorable, je le répète, à une réflexion permettant d'intégrer la performance énergétique parmi les critères de décence, mais cela ne sera possible que lorsque nous disposerons du rapport du Gouvernement ou connaissons le contenu de la loi sur la transition énergétique.

En deuxième lieu, les critères de décence s'appliquent aux logements mis en location, alors qu'il est ici question de vente. Or il se vend chaque jour entre particuliers des logements insalubres ou non conformes aux critères de décence.

En troisième lieu, je déplore que le texte adopté par le Sénat et dont l'amendement de Mme Maquet propose la suppression établisse une distinction entre le logement social et le logement privé. Peut-être pourrais-je revoir mon jugement si on imposait demain la même obligation à tous les bailleurs.

En l'état, cette mesure conduirait les bailleurs sociaux à consacrer beaucoup d'argent à des réhabilitations dont leurs locataires ne bénéficieront pas. En effet, ces logements sont le plus souvent vacants, leur réhabilitation est coûteuse et ils sont destinés à être vendus. Je ne suis pas opposée à leur réhabilitation, mais il faut alors qu'ils restent dans le parc social, où ils font précisément défaut. À défaut, on continuera à créer du logement vacant, car les bailleurs sociaux n'auront pas les moyens de réhabiliter ces locaux et ne les mettront pas plus en vente qu'ils ne pourront les louer. Avis favorable, donc, à l'amendement.

M. le président François Brottes. Mettre en vente les logements après les avoir réhabilités reviendrait à dilapider un patrimoine de qualité.

Mme Brigitte Allain. Il faudra réaliser un état des lieux afin de définir, comme obligation en est faite pour les autres logements, la situation en termes de performance énergétique.

M. le président François Brottes. Il ne s'agit pas seulement de faire un diagnostic, mais aussi de réaliser les travaux.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 52 modifié.

Article 52 bis (nouveau)

(article L. 421-12-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Cumul de fonction d'un directeur général d'office public de l'habitat (OPH)

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article, introduit en séance publique au Sénat à l'initiative du groupe UMP et de Mme Lienemann, autorise le directeur général d'un OPH à occuper une autre fonction de direction dans un organisme HLM, une SEM de construction et de gestion de logements sociaux ou un organisme agréé au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, dès lors que ce cumul est accessoire et ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire.

Selon ses auteurs, cette possibilité de cumul facilitera les synergies entre opérateurs agissant sur le même territoire ou, le cas échéant, les fusions entre organismes HLM.

Cette disposition vient préciser, pour les directeurs généraux d'OPH, agents non titulaires de droit public d'un EPIC, le principe de cumul déjà énoncé à l'article 25 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 54 bis

(article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation)

Facilitation de la mobilisation du prêt à taux zéro pour la vente de logements sociaux à leurs occupants

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, vise à assouplir les conditions d'octroi du prêt à taux zéro pour la vente de logements sociaux à leurs occupants, en baissant de 35 % à 10 % l'obligation de décote par rapport à l'évaluation du service des domaines.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cette disposition en précisant qu'elle ne s'appliquerait qu'aux offres de prêts émises à compter du premier jour du mois suivant la publication de la présente loi.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 54 quater (nouveau)

(article L. 221-7 du code monétaire et financier)

Double tutelle du ministre de l'économie et du ministre du logement sur le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et consignations

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article, introduit par le Sénat en séance publique à l'initiative du groupe socialiste, modifie la tutelle du fonds d'épargne de la caisse des dépôts et consignations. Seul le ministre chargé de l'économie exerce aujourd'hui une tutelle sur ce fonds de 123 milliards d'euros, principalement alimenté par les dépôts collectés au titre du Livret A et du livret de développement durable.

L'article L. 221-7 du code monétaire et financier dispose que les sommes de ce fonds sont employés en priorité au financement du logement social. Cet article instaure donc une double tutelle du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement, qui devront conjointement fixer les emplois du fonds d'épargne.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission est saisie de l'amendement CE468 du Gouvernement.

Mme la ministre. L'amendement tend à la suppression de cet article introduit par le Sénat.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Puis elle adopte l'article 54 quater sans modification.

Section 2

Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social

Article 55

(articles L. 423-3, L. 452-1, L. 452-1-1, L. 452-2, L. 452-2-1, L. 452-2-2 [nouveau], L. 452-4 et L. 452-4-1 du code de la construction et de l'habitation)

Réforme des missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Le projet de loi, tel qu'adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, étend les missions de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) tout en réformant sa gouvernance :

- il est créé, au sein de la caisse, un nouveau fonds de soutien à l'innovation de projets des bailleurs sociaux, alimenté par les cotisations versées à la caisse. La CGLLS se voit également confier la gestion du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux ;
- des représentants des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion siègeront désormais au conseil d'administration et à la commission de réorganisation de la CGLLS, de même que, une fois par an, et avec voix consultative, des représentants des collectivités territoriales compétentes en matière d'habitat. Par ailleurs, un mécanisme de déport est institué au sein du conseil d'administration afin qu'un membre ne puisse pas prendre part au vote dans une affaire qui le concerne directement ;
- une obligation de transmission des documents comptables des organismes HLM à la CGLLS est créée afin que celle-ci exerce au mieux sa mission de surveillance ;
- enfin, l'assiette des cotisations perçues par la CGLLS est clarifiée.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a modifié à la marge cet article. En cohérence avec l'article 47, il a tout d'abord confié à la CGLLS la responsabilité de participer au financement du nouveau GIP chargé de gérer le SNE.

Un amendement du groupe socialiste a ensuite été adopté afin de préciser que le nouveau fonds de soutien à l'innovation contribuera à la professionnalisation et à la structuration des organismes HLM. Conformément au pacte d'objectifs et de moyens signé le 8 juillet 2013 entre l'État et le mouvement HLM, le fonds de soutien à l'innovation intégrera ainsi les activités antérieures du fonds d'intervention pour le logement locatif social (FILLS).

Enfin, à l'initiative du rapporteur M. Claude Bérít-Débat, le Sénat a modifié l'assiette du prélèvement effectuée au profit de l'ANRU sur la cotisation additionnelle payée par les organismes HLM. Alors que ce prélèvement est aujourd'hui calculé à partir de la seule part variable, cet amendement l'étend à la totalité de la cotisation additionnelle.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Cette dernière modification, sous couvert de simplification, met en fait fin à une forme de péréquation dans la participation des organismes HLM à la rénovation urbaine. En effet, alors qu'aujourd'hui seuls y contribuent les organismes dotés d'une certaine capacité d'autofinancement, demain seraient concernés tous les organismes. Sur proposition de votre rapporteure, la Commission des affaires économiques a donc adopté un amendement de suppression de cette disposition.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE408 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le Sénat a adopté une disposition relative à la participation des organismes HLM au financement de la rénovation urbaine, actuellement calculée sur la part variable de la cotisation de ces organismes, qui tient compte de leur capacité d'autofinancement – autrement dit, c'est plutôt à ceux qui ont une capacité d'autofinancement qu'à ceux qui n'en ont pas que l'on demande de financer la rénovation urbaine. L'amendement du Sénat a pour effet de prendre en compte la totalité de la cotisation, c'est-à-dire non seulement la part variable, mais aussi celle qui est fonction du parc des bailleurs. Cette disposition ferait ainsi contribuer à la rénovation urbaine l'ensemble des organismes, quels que soient leur capacité d'autofinancement et le nombre de logements qu'ils possèdent. Il me semble donc préférable d'en rester à l'état actuel du texte, afin que ce soient les organismes qui en ont les moyens qui soient sollicités.

Mme la ministre. C'est là un point de désaccord avec la rapporteure, car l'amendement réduit l'assiette du prélèvement et la rend très procyclique. En outre, la difficulté à prévoir le rendement de cette disposition conduirait à prendre une marge de sécurité plus importante et, par conséquent, à prélever un produit plus élevé que le strict nécessaire. La disposition proposée serait donc contre-productive. Avis défavorable.

M. Michel Piron. Cette disposition ne relève-t-elle pas davantage du champ réglementaire que du champ législatif ?

Mme la rapporteure. Ayant consulté les organismes HLM, je maintiens qu'il est préférable de revenir à l'état initial du texte, et donc de supprimer l'alinéa 32 introduit par le Sénat.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 55 modifié.

Article 55 bis

Transmission par la Caisse de garantie du logement locatif social à l'Union sociale pour l'habitat des données relatives aux bailleurs sociaux

Cet article a été introduit à l'Assemblée nationale en première lecture à l'initiative votre rapporteure. Il permet aux fédérations de bailleurs sociaux et à l'USH de vérifier, auprès de la CGLLS, la conformité des données qui leur ont été transmises par les bailleurs sociaux.

Cette vérification permettra de faciliter la mise en œuvre du dispositif de mutualisation financière que le mouvement HLM et l'USH se sont engagés à mettre en place dans le pacte d'objectifs et de moyens signé avec l'État en juillet 2013 afin d'accompagner l'effort d'investissement des organismes.

Le Sénat a approuvé cette disposition en précisant toutefois que la transmission de données était subordonnée à l'absence d'opposition expresse de l'organisme HLM concerné.

La Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a, à son tour, précisé, à la faveur d'un amendement de votre rapporteure que l'absence d'opposition de l'organisme HLM doit évidemment être préalable à la transmission des données par la CGLLS.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement 409 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à ce que la transmission des données relatives aux organismes HLM par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) soit une procédure systématique, et non plus seulement une faculté qui lui est laissée. Cette demande émane à la fois de la CGLLS et des organismes HLM.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE410 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Mieux vaut à l'évidence que l'avis sur la transmission des données soit demandé préalablement à celle-ci !

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 55 bis modifié.

Article 55 ter (nouveau)

(articles L. 411-8 et L. 411-8-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Intégration de la mutualisation financière entre organismes d'habitations à loyer modéré au sein de la convention entre l'Union sociale pour l'habitat et l'État

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article, introduit par la Commission des affaires économiques du Sénat à l'initiative de son rapporteur M. Claude Bérit-Débat, donne une base légale au dispositif de mutualisation financière entre organismes HLM piloté par l'USH tel qu'il résulte du pacte d'objectifs et de moyens du 8 juillet 2013. Il prévoit que la convention pluriannuelle entre l'USH et l'État, mentionnée à l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, puisse définir un tel mécanisme de mutualisation financière destinée à la réalisation des programmes de construction et de réhabilitation prioritaires, dès lors que des inégalités importantes existent entre territoires.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La Commission des affaires économiques approuve cette disposition qui renforce juridiquement cette nouvelle forme de solidarité au sein des organismes du mouvement HLM. Elle a, par ailleurs, adopté deux amendements rédactionnels

de votre rapporteure visant à uniformiser, au sein de cet article et du code, la dénomination de l'Union sociale pour l'habitat.

*

* *

*La Commission **adopte** successivement l'amendement rédactionnel CE411, l'amendement de coordination CE 412 et l'amendement rédactionnel CE413 de la rapporteure.*

*Puis elle **adopte** l'article 55 ter **modifié**.*

CHAPITRE IV

Élargir les délégations de compétence en matière de politique du logement

Article 56

(articles L. 301-5-1, L. 302-1, L. 302-2, L. 302-4-2 et L. 302-4-3 [nouveaux] et L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation)

Élargissement des délégations de compétence en matière de politique du logement

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a approuvé, en première lecture, le renforcement du rôle du programme local de l'habitat (PLH) et l'extension du domaine des compétences déléguées aux EPCI que permet cet article.

Tirant les conséquences du succès des délégations des aides à la pierre depuis 2004, cet article créé un bloc **insécable** de compétences devant être déléguées si une convention est signée entre un EPCI compétent en matière d'habitat et l'État. Ce bloc doit ainsi comprendre l'ensemble des aides au logement locatif social ainsi que celle en faveur de l'habitat privé à travers l'ANAH.

Trois compétences optionnelles sont, en outre, ajoutées :

- la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO) ;
- la mise en œuvre de la politique de réquisition de logements vacants ;
- et la gestion de la veille sociale et de l'hébergement d'urgence.

En revanche, l'Assemblée nationale a exclu de toute délégation la responsabilité de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers créé par le présent projet de loi.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cette extension du champ de délégation de compétences en matière de logement en faveur des EPCI en ne lui apportant que des modifications à la marge.

À l'initiative de son rapporteur, M. Claude Bérit-Débat, le Sénat a ainsi précisé en séance publique que la convention de délégation devait définir des objectifs en termes de logement des personnes défavorisées afin que le contrôle exercé par le Préfet sur l'exécution de la convention se fasse également au regard de cette priorité.

Enfin, le Sénat a complété le bloc insécable de compétences en ajoutant, aux côtés de l'attribution des aides de l'ANAH, la responsabilité de signer les conventions ouvrant droit, pour les propriétaires privés, aux seuls avantages fiscaux, dans le cadre du dispositif de conventionnement sans travaux.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

L'ensemble de ces dispositions permet de renforcer la cohérence du bloc de compétence intercommunal en matière de logement et donne aux EPCI compétents en matière d'habitat tous les moyens d'atteindre leurs objectifs.

Votre rapporteure a, par ailleurs, proposé de mettre en cohérence le bloc insécable de compétences pouvant être déléguées aux départements avec celui des EPCI, tel que modifié par le Sénat. En application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, les départements peuvent, en effet, sur des territoires non couverts par des EPCI délégataires, signer des conventions de délégation avec l'État. Dans ce cadre, il convient donc d'ajouter la compétence de conventionnement sans travaux ANAH afin que le bloc de compétence « logement » soit homogène, qu'il soit exercé par un EPCI ou par le département.

Enfin, votre rapporteure a présenté un amendement à la Commission des affaires économiques afin de clarifier la prorogation, pour une durée maximale de deux ans, des PLH exécutoires préexistants à la modification du périmètre d'un EPCI afin que le nouvel EPCI puisse continuer à bénéficier de la délégation de compétence en matière d'habitat et d'hébergement.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE439 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à élargir certaines dispositions du texte dans le cadre d'un plan local d'urbanisme intercommunal lorsque celui-ci tient lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements de coordination CE457, CE447, CE461 et CE488 de la rapporteure.

Elle examine ensuite l'amendement CE433 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. En coordination avec la disposition introduite pour les EPCI, cet amendement tend à élargir le champ de la délégation dont peuvent bénéficier les conseils généraux au conventionnement sans travaux de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte les amendements de coordination CE497 et CE451 de la rapporteure.

Elle est alors saisie de l'amendement CE435 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à clarifier la rédaction du II de l'article L. 302-4-2 du code de la construction et de l'habitation, introduit dans le cadre du présent projet de loi, qui permet la prorogation des programmes locaux de l'habitat (PLH) préexistants lors de la modification du périmètre d'un EPCI ou de la création d'un nouvel EPCI par fusion, dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un PLH couvrant le nouveau périmètre. Cette disposition permettra de ne pas perdre les avantages du PLH existant tout en fixant une borne pour inciter un EPCI dont le périmètre a évolué à en adopter un nouveau.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement de coordination CE434 de la rapporteure.

Elle adopte l'article 56 modifié.

CHAPITRE V

Réformer la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction

Article 57

(articles L. 313-3, L. 313-8, L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15, L. 313-17 à L. 313-23, L. 313-25, L. 313-26-2, L. 313-27 à L. 313-29, L. 313-32-1, L. 313-33, L. 313-34, L. 313-35, L. 313-36 et L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation ; article 8 de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996)

Gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, revient à une définition contractuelle, et non étatique comme l'avait instituée la loi « Molle » de 2009, des emplois de la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC) entre l'UESL et l'État. Une convention quinquennale doit ainsi fixer des objectifs par catégorie d'emplois selon un fléchage territorial.

Cet article renforce également l'UESL en tant que tête de réseau des collecteurs agréés. L'Union est chargée de décliner la convention en objectifs assignés à chaque collecteur associé et pourra établir des directives qui s'imposent à eux.

Enfin, le texte élargit aux personnes hébergées le bénéfice du quart du contingent réservé des CIL, actuellement mis à disposition des seuls bénéficiaires du DALO, approfondissant ainsi la mission sociale d'Action Logement.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a approuvé cette réforme de la gouvernance de la PEEC, soulignant la nécessaire bonne coordination de ses acteurs.

Par ailleurs, outre des amendements rédactionnels et de coordination, le Sénat a, à l'initiative du groupe socialiste, souhaité élargir les emplois potentiels de la PEEC au soutien à la production de logements destinés à l'accession sociale à la propriété. En application de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, la PEEC ne peut en effet aujourd'hui soutenir que la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

Enfin, à l'occasion d'une disposition de coordination avec l'article L. 321-1 du CCH relative à l'ANAH, le Sénat a précisé de manière explicite les quatre champs d'intervention prioritaire de cet établissement public : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la rénovation énergétique, l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

À l'initiative de votre rapporteure, la Commission des affaires économiques a adopté un amendement de clarification afin de permettre à l'UESL de rembourser directement les frais des représentants des organisations syndicales et patronales engagés au titre de leurs missions menées pour l'Union en lui laissant la possibilité d'opter pour un défraiement qui ne serait pas exclusivement forfaitaire, mais sur la base des frais effectivement engagés.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE148 de M. Alain Suguenot.

M. Alain Suguenot. Cet amendement recentre les missions de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) sur le contrôle en prévoyant le transfert à l'UESL de la mission de gestion du fonds de garantie. Ce transfert est d'autant plus important que les prélèvements opérés pour le financement des politiques publiques et des contributions d'Action Logement, avec la production de 150 000 logements sociaux supplémentaires, va probablement fragiliser la situation financière des comités interprofessionnels du logement.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. L'article 48 abroge en effet l'article auquel vous vous référez. Il a ainsi été décidé de supprimer le fonds de garantie qui, comme me l'ont confirmé les auditions auxquelles j'ai procédé, n'a pas de véritable utilité aujourd'hui. En tout état de cause, l'alinéa 42 de l'article 57 permet de recréer, si nous le souhaitons, un tel fonds de soutien à l'équilibre financier des comités interprofessionnels du logement. Votre intention est donc satisfaite et je demande par conséquent le retrait de votre amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

L'amendement est retiré.

La Commission examine ensuite l'amendement CE510 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. L'UESL peut aujourd'hui rappeler les ressources non employées par l'un de ses adhérents, mais ne peut pas sanctionner financièrement un adhérent qui ne les a pas utilisées à bon escient et n'a pas rempli ses objectifs quantitatifs – produisant par exemple du logement pour les seniors alors que ses objectifs prévoyaient la production de logement pour les jeunes. Cet amendement tend donc à donner à l'UESL les moyens de mieux assurer le pilotage de son réseau.

Mme la ministre. Il faut en effet veiller à ce que les fonds ne soient pas employés à d'autres fins que celles auxquelles ils étaient destinés. Il est cependant nécessaire de limiter la possibilité pour l'UESL d'exiger d'un collecteur qui

n'atteint pas ses objectifs le versement d'une contribution au fonds d'intervention national, afin d'éviter que cette décision ne soit considérée comme une sanction. Le plafond limitant cette contribution « à concurrence des ressources non employées » est donc indispensable. Ce point technique et juridique a fait l'objet d'une discussion avec le Conseil d'État et nous allons continuer d'avancer ensemble sur cette question. Je propose donc le retrait de cet amendement. Il nous faudra veiller à la solidité juridique du dispositif.

L'amendement est retiré.

Puis la Commission examine l'amendement CE544 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement complète le texte adopté en première lecture sur les conditions de remboursement par l'UESL des frais exposés par les représentants des organisations qui en sont membres. Je propose que le remboursement, actuellement forfaitaire, puisse désormais aussi être effectué sur frais réels.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 57 modifié.

Article 57 bis

(articles L. 381-1 et L. 381-2 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Création d'un statut de tiers financement pour la rénovation de logements

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, introduit à l'Assemblée nationale en première lecture à l'initiative de vos rapporteurs, donne une base juridique au mécanisme de tiers financement, utilisé pour le portage d'opérations de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a adopté cet article en précisant de manière explicite que la finalité principale des travaux ainsi financés devait être la diminution des consommations énergétiques.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La Commission des affaires économiques a adopté un amendement rédactionnel visant à remplacer, pour plus de clarté, le terme de redevance par

celui de paiements échelonnés en contrepartie de cette offre, puis elle a adopté l'article ainsi modifié.

*
* *

La Commission est saisie de l'amendement CE288 de M. Denis Baupin.

Mme Brigitte Allain. La définition du « tiers financement » proposée par l'article 57 *bis* représente une avancée pour la transition énergétique. Cet amendement tend cependant à lever une ambiguïté rédactionnelle quant à la mission des sociétés de tiers financement, ambiguïté qui risquerait de priver du bénéfice de la TVA à taux réduit les opérations de rénovation thermique réalisées par ce moyen, car le terme de « redevance » laisse penser qu'il pourrait s'agir d'un service, assujéti à un taux de TVA à taux plein.

Mme la rapporteure. Cette rédaction améliore les dispositions introduites en première lecture par un amendement déposé par M. Goldberg et par moi-même. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis.

M. le président François Brottes. Si le financement par un tiers investisseur n'est remboursé qu'après un certain temps, par exemple lors de la vente du logement ou d'un héritage, en quoi le fait de parler de redevance globale implique-t-il que les travaux réalisés par le tiers investisseur soient assujettis à une TVA à taux plein ? Ne mentionner que des paiements échelonnés limite les modalités possibles alors qu'on peut imaginer d'autres formes de rétribution du tiers investisseur.

Mme la rapporteure. La rédaction actuelle, dans laquelle il est question d'une « redevance globale, régulière et limitée dans le temps », introduit déjà l'idée d'un paiement échelonné.

M. le président François Brottes. Je réfléchirai à la rédaction d'un amendement qui pourrait être déposé sur ce point dans le cadre de l'article 88.

Mme Brigitte Allain. L'amendement ne modifie pas le caractère échelonné du paiement, mais seulement le terme de « redevance », qui est gênant.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 57 bis modifié.

Article 57 ter (nouveau)

Habilitation du Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnances, à la simplification de la rédaction du code de la construction et de l'habitation et à codifier plusieurs lois

Cet article additionnel a été introduit par le Sénat en séance publique à l'initiative du Gouvernement. Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, il autorise le Gouvernement, dans un délai de vingt-quatre mois, à simplifier, par voie d'ordonnances, la rédaction et le plan du code de la construction et de l'habitation. Il l'autorise également à intégrer dans ce code diverses lois dont celle du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et celle du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Votre rapporteure soutient pleinement cette disposition, dont l'application sera contrôlée par le Parlement. Elle est de nature à améliorer l'accès à la réglementation dans un domaine où la succession de textes non codifiés a rendu l'identification des règles en vigueur difficile.

*

* *

La Commission adopte l'article 57 ter sans modification.

**TITRE IV
MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME**

**CHAPITRE I^{ER}
Développement de la planification stratégique**

Article 58

(articles L. 111-1, L. 111-6-1, L. 121-4 (nouveau), L. 122-1-2, L. 122-1-9, L. 122-1-12, L. 122-1-13, L. 122-1-14, L. 122-1-16, L. 122-2, L. 122-2-1 (nouveau), L. 122-3, L. 122-4, L. 122-4-1, L. 122-4-2, L. 122-4-3 (nouveau), L. 122-5, L. 122-5-1, L. 122-5-2, L. 122-8, L. 150-1 du code de l'urbanisme ; articles L. 333-1, L. 341-16, L. 350-1, L. 371-3 du code de l'environnement ; articles L. 752-1, L. 752-3, L. 752-5, L. 752-16 (nouveau) et L. 752-23 du code du commerce)

**Renforcement de la planification stratégique
et du rôle intégrateur du SCoT**

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Outre des amendements rédactionnels, les travaux de l'Assemblée nationale en Commission des affaires économiques et en séance ont permis d'introduire les modifications suivantes en première lecture :

– le délai de mise en compatibilité du plan local d’urbanisme (PLU) ou de la carte communale avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été étendu à trois ans, avec une procédure devant être engagée dès la première année ;

– l’application généralisée de la règle d’urbanisation limitée définie à l’article L. 122-2 du code de l’urbanisme pour les territoires non couverts par un SCoT a été rétablie au 31 décembre 2016 ;

– les territoires n’étant plus couverts par un SCoT sous l’effet du changement de la carte de l’intercommunalité ne sont pas soumis à la règle d’urbanisation limitée ;

– la date de « grenellisation » des SCoT, c’est-à-dire d’intégration des dispositions de l’article 17 de la loi n° 2010-788 portant engagement national pour l’environnement, a été reportée d’un an, au 1^{er} janvier 2017 ;

– l’obligation de démantèlement et de remise en état d’un terrain imposée au bénéficiaire d’une autorisation commerciale dès qu’il est mis fin à l’exploitation a été étendue à tous les commerces ;

– en matière de règles relatives aux « drive », une exception a été introduite pour les points de moins de 20 mètres carrés ;

– la prise en compte des besoins des habitants en matière d’espaces verts a été ajoutée à la définition du périmètre d’un SCoT ;

– la rédaction relative à la modification d’une directive territoriale d’aménagement a été réécrite afin d’être mise en conformité avec l’article L. 4424-14 du code général des collectivités territoriales ;

– la modification du plan d’aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) sur proposition du conseil exécutif a été réaffirmée ;

– la prise en compte des temps de déplacement a été introduite parmi les objectifs devant être pris en compte par le projet d’aménagement et de développement durable (PADD).

Par ailleurs, les débats à l’Assemblée nationale ont également porté plus spécifiquement sur la réforme des règles d’urbanisme commercial dont l’ensemble des députés souhaitent, depuis longtemps, qu’elles figurent au sein des règles d’urbanisme de droit commun. À cet effet, la Commission des affaires économiques a adopté un amendement présenté par le Gouvernement, à la demande du président François Brottes, qui a consacré le SCoT comme document de référence en la matière, le DOO (document d’orientation et d’objectifs) du SCoT ayant pour objet de définir les localisations préférentielles des commerces.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Les travaux du Sénat ont complété ou transformé plusieurs dispositions modifiées par l'Assemblée nationale :

– concernant la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT lorsque celui-ci a été approuvé postérieurement, le délai a été ramené à un an pour une modification, et maintenu à trois ans lorsque la mise en compatibilité implique une révision du PLU ;

– s'agissant des conditions dans lesquelles une charte de parc naturel régional peut tenir lieu de SCoT, la rédaction a été clarifiée concernant les modalités d'élaboration et d'évolution et prévoit que le SCoT transpose les délimitations cartographiques et les dispositions pertinentes de ces chartes a également été introduite ;

– concernant les communes se retirant du périmètre d'un SCoT, la dérogation à la règle d'urbanisation limitée votée à l'Assemblée nationale a été encadrée dans le temps, prévoyant que ces communes ne peuvent plus bénéficier de la dérogation passé un délai de six ans ;

– concernant l'urbanisme commercial, la rédaction issue de l'Assemblée nationale de l'article L. 122-1-9 relatif au volet commercial des SCoT a été supprimée par le Sénat, celui-ci estimant que l'urbanisme commercial doit faire l'objet d'un seul texte et renvoyant donc ce sujet au futur projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

De nouvelles dispositions ont par ailleurs été ajoutées ou supprimées à l'article 58 au cours des débats au Sénat :

– le seuil de 5 000 mètres carrés à partir duquel s'appliquait la limite de l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement a été supprimé. Une dérogation a par ailleurs été introduite pour les places dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables afin de ne pas les comptabiliser dans le calcul de l'emprise au sol ;

– l'association des communes limitrophes du SCoT à l'élaboration du document, prévue à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme, a été supprimée, ces communes pouvant toujours être consultées à leur demande ;

– l'impossibilité d'arrêter un périmètre de SCoT correspondant au périmètre d'un seul EPCI à compter du 1^{er} juillet 2014 a été supprimée ;

– la dérogation à la règle d'urbanisation limitée, définie à l'article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme, est accordée avec l'accord de l'établissement public de SCoT, en plus de celui du préfet de département et de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles déjà prévue par le projet de loi initial.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Conformément aux travaux menés en première lecture, votre rapporteure soutient la démarche du SCoT intégrateur et la clarification de la hiérarchie des documents d'urbanisme.

Outre des amendements rédactionnels, plusieurs propositions ont été émises par votre rapporteure afin de poursuivre ce processus de simplification et de clarification. Les régimes de mise en compatibilité des PLU avec les SCoT et des SCoT avec les normes supérieures ont été alignés. La date d'approbation du document a été retenue pour la mise en compatibilité, et non plus la date à laquelle le schéma devient exécutoire. Concernant l'échelle du SCoT, un amendement a été adopté afin de rétablir le principe prévoyant qu'un SCoT ne peut pas être élaboré à l'échelle d'un seul EPCI. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux SCoT déjà existants, et la possibilité pour un EPCI ayant un territoire correspondant à un bassin de vie d'élaborer un PLU intercommunal valant SCoT, tel que prévu à l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, est maintenue.

Votre rapporteure a, par ailleurs, apporté son soutien aux amendements proposés par Mmes Bonneton et Allain, intégrant un objectif de qualité paysagère dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ainsi que dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Concernant les surfaces de stationnement, votre rapporteure a jugé que davantage de souplesse était nécessaire afin de concilier la non artificialisation des sols via la rationalisation des places de stationnement et la préservation de l'équilibre économique des projets commerciaux. Plutôt que de fixer unilatéralement par la loi un ratio unique rapporté à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (0,75 dans le projet de loi initial et 1,5 dans la loi en vigueur), votre rapporteure a jugé préférable qu'un ratio variable puisse être fixé par le PLU pour intégrer les contraintes spécifiques à certains territoires. Ce nouveau ratio variable devra être compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (i.e. de 0,75 à 1). Il ne s'applique, par ailleurs, qu'aux permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2016, afin de garantir la sécurité juridique de cette disposition. En outre, afin de mieux lutter contre l'artificialisation des sols, il est désormais prévu que les surfaces de stationnement non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface. Enfin, de façon analogue à ce qui a été prévu au Sénat pour les places dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, un amendement du président de la Commission des affaires économiques, M. François Brottes, a été adopté prévoyant que les surfaces réservées à l'auto-partage ne soient pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol des surfaces de stationnement. Cela vise notamment à encourager la mutualisation des transports et une utilisation partagée des modes de transport.

En matière de démantèlement et de remise en état, votre rapporteure a proposé un amendement prévoyant que cette obligation n'incombait au

propriétaire du site d'implantation que dans le cas où aucune réouverture au public n'intervenait sur le même emplacement dans un délai de trois ans.

Dans la lignée des travaux conduits au Sénat en matière de schémas de carrière, un amendement a été adopté prévoyant que le préfet de région doit être consulté sur les projets de schémas régionaux de carrières des autres régions susceptibles de modifier l'approvisionnement de sa région en granulats ou en substances d'intérêt régional ou national afin de revoir le cas échéant son propre schéma. Une période transitoire a également été introduite afin que les dispositions introduites dans le présent projet de loi ne s'appliquent que dans un délai de cinq ans, étendu à dix ans en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon.

En matière d'urbanisme commercial, un amendement présenté par M. François Brottes et soutenu par votre rapporteure a réintroduit dans le projet de loi la refondation de l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme. Cet amendement donne toute son importance au DOO du SCoT afin de définir les localisations préférentielles pour installer les commerces. Il s'agit ici de concilier les enjeux commerciaux avec les aspects environnementaux et paysagers. En conformité avec notre corpus juridique, cette disposition permet d'éviter la typologie des commerces, et sera complétée par le projet de loi sur le commerce, l'artisanat et les très petites entreprises de Mme Sylvia Pinel, débattu par la Commission des affaires économiques au mois de janvier 2014.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE383 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il s'agit d'un amendement rédactionnel, visant à mettre en cohérence différents éléments du code.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte cet amendement.

Puis elle est saisie des amendements CE621 de la rapporteure et CE370 de M. Jean-Pierre Dufau, pouvant faire l'objet d'une discussion commune.

Mme la rapporteure. La question du ratio à adopter entre la surface consacrée au stationnement et la surface occupée par des ensembles commerciaux a donné lieu à plusieurs amendements. J'ai procédé, en vue de cet examen du texte en deuxième lecture, à de nouvelles auditions sur ce sujet, notamment à celles de représentants des collectivités et du monde économique. La réduction de moitié de ce ratio prévue par le texte de loi initial – le fixant à 0,75 – peut provoquer certaines difficultés. En effet, si les enseignes des grandes aires urbaines peuvent généralement absorber le surcoût lié à ce ratio, ce n'est pas le cas dans les

agglomérations de taille plus réduite, où certains magasins seraient dans l'impossibilité d'ouvrir, avec les conséquences qu'on peut imaginer sur le développement économique et sur l'emploi dans les bassins concernés.

D'autre part, compte tenu de la durée de maturation des gros projets dont il est ici question, on ne saurait appliquer ce nouveau ratio à des projets sur lequel le travail est parfois en cours depuis longtemps déjà. J'ai donc déposé un autre amendement fixant au 1^{er} janvier 2016 l'entrée en application de ce ratio.

L'objet de l'amendement CE621 n'est pas de modifier unilatéralement le plafond en le relevant, mais plutôt de permettre aux collectivités, notamment dans le cadre du plan local d'urbanisme, de décider si le ratio de 0,75 leur convient ou s'il ne vaut pas mieux, dans certains cas, le porter à 1, sachant que ces deux valeurs sont largement inférieures à celle de 1,5 définie par le droit en vigueur. Cette disposition peut satisfaire les autres amendements visant eux aussi à plus de souplesse sur ce point.

M. Christophe Borgel. L'amendement CE370 est défendu.

Mme la rapporteure. Si mon amendement CE621 n'était pas adopté, je serais favorable à l'amendement CE370. Il me semble cependant que ce dernier est satisfait par le mien et je recommande plutôt son retrait.

M. Christophe Borgel. Je le retire !

L'amendement CE370 est retiré.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement CE621.

M. Michel Piron. Je ne souscris pas à l'argumentation de la rapporteure, ni à celle que développe l'exposé sommaire qui accompagne l'amendement CE370, selon lequel « *diviser le coefficient actuel par deux mettrait en péril toute création de projet futur, avec des conséquences fortes sur l'investissement et l'emploi* ».

Je rappelle en effet qu'il est ici question des implantations commerciales et des contraintes de stationnement qui leur sont liées. On nous explique que ce problème ne se pose guère pour les grandes agglomérations – mais pourquoi donc se pose-t-il tant pour les villes moyennes ? Dans ce domaine de l'urbanisme commercial comme dans bien d'autres, nous continuons de déplorer une politique – ou une absence de politique – catastrophique. C'est parce que les installations se font en périphérie, vidant les centres-villes de commerces, que l'on accepte aujourd'hui de tels ratios pour les espaces de stationnement.

Quel est le niveau d'équipement aujourd'hui ? On sait, grâce à de nombreuses études, que les guerres de concurrence aboutissent bien plus souvent à des situations de suréquipement que de sous-équipement.

Quant à savoir s'il convient de contraindre davantage la grande distribution s'agissant des surfaces de stationnement, cela me paraît souhaitable et aller également dans le sens de certaines propositions de loi préconisant de ne plus laisser le commerce se répandre *extra muros* au détriment de la vitalité des centres-villes. L'argumentaire utilisé ici est en complète contradiction avec cet objectif. Je ne souhaiterais pas qu'il soit repris dans une future loi relative à l'urbanisme commercial.

Mme Brigitte Allain. Il est effectivement important de limiter le grignotage des espaces, notamment agricoles, par des zones commerciales qui n'en finissent pas de s'étendre. Nous nous opposerons à cet amendement qui autorise toujours plus d'étalement de ces zones alors qu'il est beaucoup plus urgent de les limiter et de ramener les commerces vers les centres-villes et les centres-bourgs.

Mme la rapporteure. Depuis le début de cette discussion, je me suis déclarée favorable à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Ne vous méprenez pas sur la portée de cet amendement. Je rappelle que, dans le droit en vigueur, le ratio est de 1,5 et que le projet de loi propose de le réduire de moitié. Nous souhaitons souvent, dans notre Commission, que les documents d'urbanisme tiennent compte des réalités locales. Le ratio de 0,75 est certes pertinent et vertueux mais, dans certains cas, un ratio de 1 peut se révéler plus adapté, quitte à le soumettre à l'avis de certaines instances en sus du contrôle de légalité assuré par le représentant de l'État. On ne peut pas réclamer la prise en compte des réalités locales et, dès qu'un projet s'engage dans cette voie, crier qu'on renonce à combattre l'étalement urbain !

M. Jean-Luc Laurent. La proposition de la rapporteure est parfaitement justifiée. S'il faut lutter contre l'étalement urbain et favoriser la ville compacte, n'oublions pas d'où l'on part. Il faut avancer avec des éléments de réglementation opérationnels qui ne mettent pas tout en péril. Gardons à l'esprit que, derrière tout cela, il y a des projets de développement économique pour lesquels on doit garder des capacités d'action.

Mme Brigitte Allain. N'est-il pas paradoxal d'affirmer dans une partie du texte l'opposition à l'étalement urbain et d'autoriser une forme de laxisme dans d'autres parties ? On ne met pas en péril les zones commerciales en limitant de manière raisonnable les surfaces de parkings, dont la majorité sont souvent vides de véhicules. Le texte initial est raisonnable et revenir à trop de souplesse ne me paraît pas un bon signe. Permettez-moi de rappeler que préserver les terres agricoles, c'est avant tout préserver notre alimentation pour aujourd'hui et pour demain.

Mme la rapporteure. Je ne vois pas de laxisme à appliquer ce ratio dès le premier mètre carré contre 5 000 mètres carrés dans le projet de loi initial, non plus qu'à proposer un ratio de 1 quand la moyenne aujourd'hui constatée dans ces opérations est de 1,2.

La commission adopte l'amendement CE621.

Elle examine ensuite, en présentation commune, les amendements CE650, CE651 et CE652 du président François Brottes.

M. le président François Brottes. En vue de faire de la norme qui sera arrêtée un levier en faveur de comportements encore plus vertueux, je propose trois dispositions que j'ai personnellement expérimentées.

La première consiste en la mise à disposition par les centres commerciaux de zones de parc relais en vue de développer la pratique du covoiturage. J'ai moi-même obtenu, au terme d'une négociation assez difficile avec l'enseigne Casino, qu'elle accepte de mobiliser une partie de son parking à cet usage. Considérant que cette utilisation peut n'être pas le fait de la clientèle du magasin et eu égard à l'effort ainsi consenti par la grande distribution dans l'intérêt général, cette zone pourrait ne pas être comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol.

La deuxième disposition consisterait à favoriser dans les mêmes conditions l'auto-partage, c'est-à-dire l'utilisation d'un même véhicule par plusieurs conducteurs, qui suppose de disposer de parkings spécifiques, identifiés comme tels. Ceux-ci seraient « sortis » de la norme, comme l'ont déjà été, il me semble, à l'initiative des sénateurs, les parkings servant au rechargement des voitures électriques.

Enfin, lorsque la grande distribution a adopté un plan de déplacements d'entreprise, et seulement dans ce cas, les places réservées aux employés qui sont néanmoins contraints de prendre leur voiture pour venir travailler pourraient de même être exclues du calcul de l'emprise des surfaces de stationnement, toujours dans le souci d'exercer un effet de levier au profit de pratiques qui ne s'imposent pas naturellement.

Mme la rapporteure. Je comprends l'effet que vous recherchez, mais je craindrais d'être taxée de laxisme si je donnais un avis favorable à tous ces amendements ! Le plus convaincant me semble être celui qui vise à favoriser l'auto-partage, en utilisant les surfaces de parking de grandes enseignes comme celles de bricolage, où il est plus indiqué pour des raisons pratiques de se rendre en voiture plutôt qu'en transport en commun. Mon avis est plus réservé sur les autres propositions, en particulier sur le parc relais dont je me faisais une idée différente.

M. le président François Brottes. En l'espèce, ces parcs relais sont dédiés au covoiturage. Les gens se donnent rendez-vous sur le parking de la grande surface pour se rendre au travail à bord d'une seule voiture. Cela ne peut se faire en centre-ville, sinon au détriment de l'accès aux commerces de proximité, mais seulement dans des endroits offrant beaucoup de places disponibles. Bien entendu, les grandes surfaces ne sont pas intéressées par cette perspective, car les pratiquants du covoiturage ne sont pas forcément des clients.

Mme Michèle Bonneton. Comment pourraient-elles le savoir ?

M. le président François Brottes. Parce qu'il y faut un espace dédié.

M. Michel Piron. Votre remède empreint de réalisme est une consécration de la maladie. Le meilleur plan de déplacements pour une grande surface est le choix de son lieu d'implantation. Dans d'autres pays, ces grandes surfaces s'installent dans la verticalité au cœur de la ville, au-dessus ou au-dessous de parkings de trois ou quatre étages. Le coût foncier n'est certes pas le même, mais ce sont des stratégies foncières qui sont à l'origine de la désertion des commerces dont souffrent aujourd'hui quantité de nos villes moyennes. Je ne peux pas souscrire à votre proposition.

Mme Michèle Bonneton. Je ne vois pas comment les remèdes proposés pourraient remédier au mal. Il y a fort à parier que les espaces dédiés aux parcs relais seront la plupart du temps désertés, tout comme ceux consacrés à l'auto-partage qui est encore fort peu développé. Quant aux places de stationnement réservées aux employés, il suffira à l'entreprise d'adopter un plan de déplacements sans l'appliquer complètement pour pouvoir les décompter. Ce n'est pas très sérieux !

Ces mesures ne sont pas à la hauteur des défis posés par l'imperméabilisation et par la consommation des sols, d'autant que ces grandes surfaces s'implantent souvent sur des terres agricoles riches. Tout cela se fait au détriment des commerces de centre-ville et des personnes qui n'ont pas de voiture pour aller faire leurs courses en périphérie, et engendre également des pollutions. Même en faisant abstraction de leur laideur, il ne faut donc pas favoriser le développement de ces parkings de la grande distribution aux alentours des villes.

La cohérence avec l'objectif général du texte commande au contraire de combattre la consommation d'espaces fonciers et de préserver, voire d'améliorer, la qualité des paysages.

M. le président François Brottes. Je ne vous autorise pas à dire que mes propositions ne sont pas sérieuses : je les ai mises en pratique et elles donnent des résultats ! Quand on veut donner des leçons sans pouvoir s'appuyer sur la moindre expérience pratique, mieux vaut faire preuve de retenue.

En face du monde idéal de M. Piron, il y a le monde réel dans lequel les implantations se développent de la manière qu'on connaît et nous essayons donc de les canaliser grâce à ce projet – de même d'ailleurs qu'il faudra y contenir les extensions qui ne manqueront pas d'être demandées. Avec les parkings, nous disposons d'un levier important et mes propositions ne visent pas à autre chose qu'à pousser à une mutualisation de surfaces aujourd'hui exclusivement consacrées à la desserte des commerces.

Le combat pour l'auto-partage prendra certes du temps, mais il faut y croire. Pour cela, il faut mobiliser de l'espace pour garer les voitures. Sinon,

autant dire que ce n'est qu'un rêve « écolo » inaccessible. La négociation pour implanter des places d'auto-partage auprès des commerces n'est pas facile – là encore, je parle d'expérience – mais il se trouve que le résultat est accessible grâce aux parkings de la grande distribution.

Enfin, aller imaginer que les entreprises pourraient élaborer un plan de déplacements uniquement pour profiter de la disposition que je suggère, sans le mettre en œuvre, c'est ignorer la complexité de cette démarche, qui implique une vaste réflexion avec les agents et avec les opérateurs de transports en commun. Se doter d'un levier pour inciter les entreprises à s'engager dans une voie où elles n'entreront pas d'elles-mêmes, afin de réaliser des économies sur le transport de leur personnel, ne me paraît pas totalement contre-productif. J'admets qu'on puisse ne pas être d'accord avec moi, mais le monde est tel que, pour arriver à la mutualisation des parkings, il faut des initiatives un tant soit peu coercitives. C'est tout le sens de ces amendements.

M. François Pupponi. Ce que propose le président Brottes, madame Bonneton, c'est de mutualiser les parkings existants pour éviter d'en aménager de nouveaux. Le problème n'est d'ailleurs pas spécifique au monde rural. Au cœur de ma ville, une grande surface s'est implantée, qui dispose de parkings. À côté, nous avons un programme de construction de logements pour lequel on nous oblige à prévoir des parkings alors que ceux du centre commercial sont déserts toutes les nuits et pourraient donc être utilisés.

Puisqu'il a été question de plan de déplacements, je veux faire état d'un problème que nous avons en Île-de-France avec le STIF. Alors qu'un permis de création de centre commercial est obtenu en deux ans, il faut cinq ans au STIF pour annoncer qu'il va créer un arrêt de bus pour desservir cette grande surface. Lorsque de telles constructions sont envisagées, les autorités en charge des transports devraient se préoccuper immédiatement de leur desserte, faute de quoi les clients seront obligés de prendre leur voiture pour s'y rendre. Ce sont des sujets qui exigent une approche globale. Je soutiens donc la position du président Brottes.

Mme Laure de La Raudière. Je me prononcerai en faveur des assouplissements proposés par M. Brottes, tout en me demandant si le débat ne pose pas la question de la pertinence des dispositions figurant à l'alinéa 29 de cet article.

M. le président François Brottes. Je ne préconise pas d'assouplissements, je crée, à partir d'une norme stricte, un effet levier pour faire d'autres choses.

Mme la ministre. Puisque tout le monde poursuit le même objectif, il ne devrait pas être si difficile de parvenir à un accord.

Comme la rapporteure apparemment, je pensais que les parcs relais étaient des parkings où l'on pouvait laisser sa voiture pour emprunter les transports en

commun. Pour le président Brottes, ce sont des espaces où les pratiquants du covoiturage peuvent éventuellement garer leur véhicule pour en partager un autre. Soit, mais, dès lors, ces espaces ne sont plus dédiés à la clientèle des grandes surfaces et ne seront donc pas considérés comme des places de stationnement. L'amendement CE650 est donc satisfait.

Quant à l'amendement CE651, je suis favorable à son adoption, les places d'auto-partage pouvant être exclues du calcul des emprises de stationnement dans la mesure où elles ont une autre vocation que l'accueil de la clientèle – y compris, éventuellement, le rechargement des batteries électriques des véhicules.

En revanche, je suis défavorable à l'amendement CE652 qui pourrait permettre de contourner le dispositif adopté à cet article. Les plans de déplacements d'entreprise n'étant pas définis et *a fortiori* mis en œuvre au stade du dépôt du permis de construire, il faudrait vérifier *a posteriori* la conformité de ce permis à un tel plan, ce qui soulèverait de grandes difficultés. Si je comprends l'esprit de l'amendement, son application nous confronterait à une impossibilité technique et j'en demande par conséquent le retrait.

M. le président François Brottes. Dans le dossier du permis de construire, il est tout à fait possible de dédier une surface à un parc relais, notion qui renvoie autant au covoiturage qu'au dépôt de voiture pour prendre un bus. Si on ne le prévoit pas, cela ne sera jamais possible. Quant à l'amendement CE652, il ne peut évidemment s'appliquer qu'à une activité économique installée et une fois que le plan de déplacements a été mis en œuvre ; je veux bien en revoir la rédaction, mais je maintiens qu'il aurait un effet levier pour l'adoption de tels plans.

Mme Michèle Bonneton. Mme la ministre m'a convaincue par ses arguments.

M. Michel Piron. Ayant salué votre démarche réaliste, j'aimerais que vous renonciez en retour à m'intenter un procès en idéalisme, monsieur le président. J'ai bien conscience que la stratégie à laquelle je faisais allusion ne peut constituer une réponse immédiate. Permettez-moi tout de même de rappeler que, dans certains des pays qui nous entourent, le problème est réglé différemment, d'ailleurs la plupart du temps à l'échelle régionale. Je redis que le meilleur plan de déplacement, c'est le choix du bon lieu d'implantation. Accordez-moi au moins de parler en connaissance de cause de quelques réalités qui, c'est vrai, nous sont étrangères.

M. le président François Brottes. Le covoiturage est une pratique que l'on rencontre plus en province que dans les grandes agglomérations, où il est très difficile de trouver des espaces pour garer les voitures, hormis les abords des stades et des gymnases et les parkings de la grande distribution. Or il faut batailler ferme pour obtenir des grandes surfaces qu'elles mettent à disposition des espaces

qui ne drainent pas forcément des clients. Mais si vous avez d'autres solutions, je suis preneur.

Mme la rapporteure. Pour ma part, monsieur Piron, je serai plus réservée que vous s'agissant de l'exemplarité allemande. Que je sache, dans ce pays, les transports en commun ne sont pas systématiquement préférés à la voiture – j'ai même le sentiment contraire – et de plus en plus de zones commerciales se créent à l'extérieur des villes.

Sur les amendements, je fais miennes les observations de la ministre. Si j'ai bien entendu votre souhait de mutualisation, monsieur le président Brottes, la rédaction proposée n'y conduit pas nécessairement puisqu'elle donne la possibilité à la fois de respecter le ratio, qu'il soit à 0,75 ou à 1, et de construire des places de stationnement pour les parcs relais ou pour les salariés de l'entreprise. Le nombre total de places *in fine* pouvant être supérieur à celui qu'impose le ratio, sans doute faudrait-il retravailler vos propositions en vue de s'assurer des résultats conformes à vos souhaits légitimes.

Je demanderai donc le retrait de l'amendement CE650, notamment pour une question de définition du parc relais, et de l'amendement CE652, mais émettrai un avis favorable à l'amendement CE651, car j'aime l'auto-partage – et je le pratique !

Les amendements CE650 et CE652 sont retirés.

La Commission adopte l'amendement CE651.

Elle examine ensuite l'amendement CE492 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Afin d'encourager un comportement vertueux, je propose de comptabiliser pour la moitié de leur surface les places de stationnement non imperméabilisées pour inciter les enseignes à les privilégier. Ces places restent des places de stationnement, mais elles sont plus conformes à notre volonté de protéger l'environnement tout en luttant contre l'étalement urbain.

Mme la ministre. La démarche me paraît bonne.

Monsieur Brottes, un ratio plus exigeant va faciliter la mutualisation en obligeant à imaginer d'autres formes d'utilisation de ces espaces. C'est ainsi qu'on peut allier mutualisation et lutte contre l'artificialisation des sols. Par son effet incitatif, l'amendement contribue à établir un équilibre. Avis favorable par conséquent.

Mme Michèle Bonneton. En acceptant trop d'exceptions, nous risquons de retomber sur le nombre de places actuellement accordées avec le fameux ratio de 1,2. S'il faut, bien entendu, encourager la non-imperméabilisation des parkings,

j'aurais souhaité une discussion commune de tous ces amendements relatifs au stationnement, qui aurait permis un débat plus cohérent. Ce vœu pourrait-il être exaucé lors de l'examen en séance ?

M. le président François Brottes. Vous ne changerez pas le règlement de l'Assemblée nationale : les amendements sont examinés dans l'ordre auquel ils s'appliquent au texte. Chacun peut prendre connaissance de tous et s'exprimer en séance sur la façon dont la cohérence de l'article concerné pourrait en être affectée.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE491 de la rapporteure et CE371 de M. Jean-Pierre Dufau.

Mme la rapporteure. Il me paraît préférable de différer l'application de ces dispositions jusqu'au 1^{er} janvier 2016 : en effet, s'il fallait revoir les projets déjà lancés pour appliquer les nouveaux ratios, il en résulterait des difficultés dont l'économie et l'emploi n'ont pas besoin.

M. Christophe Borgel. L'amendement CE371 est défendu.

Mme la rapporteure. J'en demande le retrait, car il est satisfait par mon amendement.

L'amendement CE371 est retiré.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement CE491.

La Commission adopte l'amendement.

Puis, suivant l'avis défavorable de la rapporteure, elle rejette l'amendement CE167 de M. Michel Piron.

Elle en vient ensuite aux amendements CE297 et CE298 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Le paysage ne doit pas être appréhendé sous le seul angle de la conservation, mais également sous ceux de la gestion, de l'aménagement et de la valorisation, selon les termes figurant dans la convention européenne du paysage. Les SCoT constituent des instruments particulièrement bien adaptés pour assurer cette valorisation, d'où l'amendement CE297, complété par le CE298 qui suit.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission adopte successivement l'amendement CE297 et l'amendement CE298.

Elle examine, en discussion commune, les amendements CE628 du président François Brottes et CE493 de la rapporteure.

M. le président François Brottes. L'amendement CE628 tend à rétablir le code de l'urbanisme comme référence en matière d'implantation de grandes surfaces, à travers à la fois l'intégration de ces commerces dans les schémas de cohérence territoriale et la délivrance du permis de construire valant autorisation d'exploitation. Puisque la mécanique sera mise en place par le texte de Mme Pinel, je propose d'en rester là pour l'instant. Mon propos se limite donc ici à inscrire dans la loi ALUR l'ancrage dans le code de l'urbanisme plutôt que dans un texte dont l'essentiel relèvera du code du commerce.

Mme la rapporteure. Vous m'avez encore une fois convaincue, monsieur le président. J'émetts donc un avis favorable.

Mme la ministre. À l'issue d'un long débat en première lecture, je m'étais engagée à travailler sur le sujet en lien avec Sylvia Pinel. C'est chose faite, et le projet de loi relatif au commerce comportera un volet relatif à l'urbanisme commercial. Vous souhaitez néanmoins un « point d'accroche » dans le code de l'urbanisme, point de vue que ma collègue et moi-même partageons. L'avis du Gouvernement est donc très favorable à votre amendement.

M. Michel Piron. Remettre l'urbanisme commercial dans l'urbanisme général était une nécessité, et obtenir pour cela l'aval du ministère du logement et de l'urbanisme tombait sous le sens. Que le sujet soit ensuite traité dans le cadre du code du commerce paraît contradictoire puisque cela revient à traiter l'urbanisme commercial comme un urbanisme d'exception. Je suis donc quelque peu réservé pour la suite.

Mme Brigitte Allain. Il est positif en effet que la loi sur l'urbanisme traite de cet aspect de la consommation des surfaces.

*La Commission **adopte** l'amendement CE628.*

*En conséquence, l'amendement CE493 **tombe**.*

*La Commission **adopte** l'amendement de cohérence CE494 de la rapporteure.*

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, elle **rejette** ensuite l'amendement CE253 de M. Michel Piron.*

Puis elle en vient à l'amendement CE419 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il s'agit de rétablir une disposition du texte initial, supprimée par le Sénat, aux termes de laquelle un SCoT ne peut être à l'échelle d'un seul EPCI à moins que celui-ci ne couvre un bassin de vie.

Mme la ministre. Sagesse.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE496 de la rapporteure.

Elle examine ensuite l'amendement CE620 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. En première lecture, nous avons parlé des schémas de carrières sans pour autant prendre de dispositions. Je propose de compléter celles qu'a introduites le Sénat en sorte que les décisions en matière de schémas de carrières régionaux garantissent l'approvisionnement de la région concernée ou des régions avoisinantes en matériaux nécessaires à la construction de logements.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis, sur le même sujet, elle adopte l'amendement CE622 de la rapporteure.

Elle en vient à l'amendement CE615 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement introduit une précision importante en ce qui concerne les *drives* fermiers, puisqu'elle tend à les exclure des dispositions générales relatives à ce mode de commerce. Les *drives* fermiers étant généralement des installations non permanentes, ils ne sont pas concernés par ces dispositions, mais autant s'en assurer en introduisant la notion de permanence dans le texte.

M. le président François Brottes. Quelle est la définition du *drive* fermier ?

Mme la ministre. Le *drive* fermier, c'est le marché d'une commune de 350 habitants sur Internet ! À la différence du système de l'AMAP où l'on reçoit un panier en fonction d'un montant choisi, dans le *drive* fermier, on choisit ses achats. On passe commande sur des plates-formes développées par les chambres d'agriculture et on va retirer son cageot dans un lieu mis à disposition par la collectivité. C'est un agriculteur ou un producteur qui assure l'accueil et la délivrance des cageots pendant quelques heures, une fois par semaine. Cela n'a donc vraiment rien à voir avec ce que l'on appelle communément les *drives*.

M. le président François Brottes. Le choix de la même dénomination est dès lors fâcheux.

Mme la rapporteure. C'est le terme à la mode choisi par les chambres d'agriculture, qui sont cependant inquiètes du risque de confusion. Mon intention était simplement de les rassurer.

M. le président François Brottes. Dans ces conditions, un *drive* de grande surface qui ne fonctionnerait que le week-end pourrait ne pas être considéré comme un *drive*.

Mme la rapporteure. Non, car il s'agit d'une installation permanente.

M. Dominique Potier. Je connais très bien le sujet, à la fois comme producteur et comme consommateur. Comme législateur, je ne peux qu'appuyer cet ajout de l'adjectif « permanent », qui va permettre de distinguer les opérations sans infrastructure de celles avec infrastructure.

Mme la ministre. Je suis tout aussi surprise que vous, monsieur le président, par le terme qu'ont choisi les agriculteurs, sans doute dans une intention de modernité. Simplement, comme le projet vise les *drives*, l'utilisation du terme pouvait exposer les *drives* fermiers à quelques risques.

M. le président François Brottes. Vous créez là un nid à contentieux : les distributeurs feront valoir qu'il y a deux poids, deux mesures et chercheront à en tirer avantage pour contourner la disposition.

Mme la rapporteure. Ce sont les fermiers qui parlent de *drives*, ce sont eux qu'il faudrait convaincre de prendre un autre mot. Nous le leur avons d'ailleurs dit.

Mme Laure de La Raudière. N'ayez crainte : si vous laissez l'alinéa tel quel, ils changeront d'appellation pour échapper à cette obligation de demander une autorisation d'exploitation commerciale ! En revanche, l'amendement peut gêner les AMAP qui voudraient disposer d'un point de vente permanent et faire obstacle à la création de circuits courts de distribution par les agriculteurs, allant ainsi à l'encontre de l'objectif recherché.

Mme la rapporteure. Je suis d'autant plus disposée à renoncer à cet amendement qu'après avoir entendu les intéressés, nous leur avons étendu ces dispositions relatives à l'autorisation d'exploitation commerciale en nous éloignant assez largement de leur champ d'application actuel : ainsi nous avons repris un critère de superficie alors que l'espace des *drives* est consacré pour l'essentiel, non à la vente, mais à l'entreposage. Si contentieux il doit y avoir, c'est aussi sur ce point qu'il pourrait porter. D'autre part – et je dois faire mon *mea culpa* pour avoir laissé passer cette disposition –, ont été exonérés de l'obligation d'obtenir une autorisation d'exploitation commerciale les *drives* dits accolés, alors

que leurs exploitants se révèlent moins respectueux que ceux des *drives* dits déportés des règles d'urbanisme, voire de l'esthétique !

Je vais donc retirer l'amendement, compte tenu des réticences qu'il suscite.

M. le président François Brottes. Nous sommes tous d'accord sur le fond, monsieur Potier. Il faut simplement trouver une rédaction qui évite l'effet inverse de celui que nous recherchons.

M. Dominique Potier. Il faudrait aussi éviter d'obliger les fermiers à renoncer à l'appellation qu'ils ont choisie : les considérations de *marketing* auxquelles ils ont obéi relèvent de la liberté d'entreprendre.

M. le président François Brottes. Lorsque vous empruntez une dénomination existante, vous devez vous attendre à vous voir appliquer la règle qui va avec cette dénomination ! Ainsi le veut le droit de la concurrence : même nom, même régime. On ne peut avoir le beurre et l'argent du beurre. Nous ne cherchons ici qu'à sécuriser le dispositif en précisant son champ d'application : cela pourrait faire l'objet d'une réunion de travail spécifique d'ici à l'examen en séance.

L'amendement CE615 est retiré, de même que l'amendement de cohérence CE616, également de la rapporteure.

La Commission est saisie, en discussion commune, des amendements CE618 de la rapporteure et CE270 de M. Michel Piron.

Mme la rapporteure. Le projet pose une obligation de démantèlement à la charge du titulaire de l'autorisation d'exploitation commerciale, et ce dès la cessation d'activité. Pour permettre la recherche d'un repreneur, l'amendement fixe, pour la mise en œuvre de cette obligation, un délai de trois ans après la fin de l'exploitation du *drive*. D'autre part, il précise les responsabilités respectives du propriétaire et de l'exploitant.

M. Michel Piron. Mon amendement étant plus que satisfait, je le retire.

L'amendement CE270 est retiré.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement CE618.

La Commission adopte l'amendement CE618.

Elle adopte l'article 58 modifié.

Article 58 bis A (nouveau)

(articles L. 123-13, L. 123-13-1 et L. 123-14-2 du code de l'urbanisme)

Association des chambres consulaires et des sections régionales de conchyliculture des communes littorales aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative de son rapporteur, M. Claude Bérit-Débat, et de M. Michel Bécot, la Commission des affaires économiques du Sénat a introduit un article additionnel prévoyant l'association des chambres consulaires et des sections régionales de conchyliculture des communes littorales aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

L'ordonnance n° 2010-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme avait supprimé ces acteurs de la liste des personnes associées aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme. Cet article additionnel corrige donc une erreur de rédaction de l'ordonnance du 5 janvier 2012.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale prévoyait l'association de l'État, des régions, des départements, des autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux.

Votre rapporteure estime que la modification apportée par le Sénat corrige une erreur matérielle et doit donc être adoptée.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 58 ter

Reconnaissance juridique de la démarche de l'inter-SCoT

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article a été introduit lors de l'examen du texte en séance publique à l'Assemblée nationale. Il vise à reconnaître juridiquement la démarche de l'inter-SCoT, aujourd'hui pratiquée de manière informelle dans seize territoires.

L'objectif de cette démarche est d'élaborer une vision commune de l'aménagement de l'espace et de faciliter l'échange d'informations entre les territoires. L'échelle du développement territorial est plus large et doit permettre d'avoir une meilleure utilisation de l'espace.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a supprimé cet article lors de ses travaux en Commission des affaires économiques, estimant qu'une strate de documents normatifs supplémentaires était mise en place et qu'une nouvelle source de complexité était ainsi introduite.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

À l'initiative de M. Gilles Savary, un amendement de rétablissement de l'article relatif à la démarche de l'inter-SCoT a été proposé. Votre rapporteure y a apporté son soutien dans la mesure où, précisément, la nouvelle rédaction ne rajoute pas de la complexité dans les rapports d'opposabilité entre les documents d'urbanisme et ne contrevient pas au principe de libre administration des collectivités territoriales.

*

* *

Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission adopte l'amendement CE372 de M. Gilles Savary. L'article est ainsi rétabli et rédigé.

CHAPITRE II
**Mesures relatives à la modernisation des documents de planification
communaux et intercommunaux**

Section 1
Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

Article 59
(articles L. 444-1, L. 111-4 et L. 121-1 du code de l'urbanisme)
Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 59 a pour objectif de rendre obligatoire la prise en compte dans les documents d'urbanisme de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire de la commune.

L'Assemblée nationale a adopté en première lecture cet article, avec un amendement précisant que la question du transport de marchandises devait également être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Après avoir été adopté en Commission des affaires économiques, cet article a été supprimé en Séance publique au Sénat.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure a estimé nécessaire de mettre un terme aux incertitudes juridiques en matière d'habitat léger et de résidence des gens du voyage, et a donc apporté un avis favorable à un amendement du Gouvernement rétablissant cet article. En précisant qu'un décret en Conseil d'État prévoira un engagement du demandeur sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité dans le dossier de demande d'autorisation, la rédaction de cet amendement vise à concilier les besoins d'accueil des gens du voyage, les modes de vie et d'habitat alternatifs ainsi que la nécessité d'assurer l'alimentation en eau potable et en électricité. L'assainissement des eaux domestiques usées et la sécurité incendie des occupants doivent également être pris en charge, et permettre de concilier la sécurité juridique du dispositif et la reconnaissance de la diversité des modes d'habitat.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE469 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement précise d'une part le régime juridique des habitats dits « légers » et d'autre part, en rétablissant la rédaction de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, les grands principes que doivent respecter les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

Mme la rapporteure. Avis favorable au rétablissement de cet article supprimé par le Sénat.

La Commission adopte l'amendement. L'article est ainsi rétabli et rédigé.

Section 3

Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme

Article 61

(articles L. 422-1, L. 422-8 et L. 424-5 du code de l'urbanisme)

Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Lors de l'examen en Commission des affaires économiques, la date d'entrée en vigueur du désengagement des services déconcentrés de l'État en matière d'application du droit des sols (ADS) a été reportée du 1^{er} juillet 2014 au 1^{er} juillet 2015.

À l'initiative de M. Christophe Borgel, un amendement a ensuite été adopté en séance modifiant l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme. La nouvelle rédaction prévoit que la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale et si son retrait intervient dans le délai de trois mois suivant la date de la décision, de façon analogue au retrait du permis de construire, d'aménager ou de démolir.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

La Commission des affaires économiques du Sénat a adopté un amendement de son rapporteur fixant un délai minimum d'un an avant la fin de la mise à disposition des services de l'État.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Section 5

Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme

Article 63

(articles L. 5214-16, L. 5214-23-1, L. 5216-5 et L. 5211-62
du code général des collectivités territoriales)

Transfert de compétences aux communautés de communes et communautés d'agglomération en matière de plan local d'urbanisme

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À l'initiative de votre rapporteure, un amendement a été adopté en Commission des affaires économiques reportant pour les communautés de communes le transfert de plein droit de la compétence en matière de plan local d'urbanisme (PLU). Le transfert de plein droit n'a plus lieu dans un délai de six mois mais de trois ans suivant la publication de la présente loi. Lorsque dans ces trois années, la commune engage l'élaboration ou la révision de son document d'urbanisme, elle doit toutefois prendre en compte les projets portés par la communauté de communes et recueillir son accord à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés lorsqu'une ouverture à l'urbanisation est prévue.

Une disposition prévoyant l'organisation obligatoire d'un débat annuel par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) sur la politique locale de l'urbanisme a, par ailleurs, été adoptée, sur proposition de M. Dominique Potier et avec le soutien de votre rapporteure.

Les objectifs ici affichés sont ceux d'une meilleure prise en compte des spécificités des communautés de communes et d'un renforcement de la collaboration entre les communes et les EPCI en matière d'urbanisme.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative de son rapporteur, la Commission des affaires économiques du Sénat a adopté un amendement prévoyant le transfert automatique de la

compétence en matière de PLU aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération dans un délai de trois ans suivant la publication de la loi, sauf si une minorité de blocage s'y oppose. Cette minorité a été établie au quart des communes représentant au moins 10 % de la population. Lorsque cette minorité de blocage est atteinte, la communauté de communes ou d'agglomération doit à nouveau délibérer dans les trois mois suivant l'élection de son président sur le transfert de cette compétence à la communauté. Lorsque l'EPCI se prononce en faveur du transfert, les communes membres peuvent à nouveau s'y opposer si elles atteignent la minorité de blocage. Cette « clause de revoyure » constitue une occasion nouvelle de délibérer sur le transfert de compétences à chaque renouvellement du conseil communautaire.

En séance, le Sénat a adopté trois amendements supplémentaires relatifs au transfert de la compétence PLU. Premièrement, une disposition prévoyant que les communautés de communes ou d'agglomération créées postérieurement à la publication de la loi exercent la compétence en matière de PLU, sauf si la minorité de blocage s'y oppose. Deuxièmement, la possibilité pour une communauté de communes ou d'agglomération de continuer à exercer sa compétence ne s'applique plus lorsque la procédure a été engagée avant la publication de la loi mais lorsque cette procédure a été engagée avant la date de transfert de la compétence. Troisièmement, une disposition a été adoptée permettant à l'EPCI de procéder, à la demande de la commune, à des modifications, révisions simplifiées ou mises en compatibilité du document d'urbanisme entre le transfert de la compétence et l'approbation du PLU intercommunal.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure réaffirme son attachement à l'élaboration d'un projet d'urbanisme à l'échelle intercommunale, dans le cadre d'une collaboration renforcée entre l'EPCI et la commune. Il convient toutefois de remettre à plat l'ensemble de la procédure de transfert de la compétence en matière de PLU et d'élaboration de ce document, afin de la rendre plus lisible et moins complexe.

Dans cette perspective, outre plusieurs amendements rédactionnels, votre rapporteure a proposé des amendements visant à prendre en considération les enjeux exprimés au Sénat, tout en s'assurant qu'une fois la compétence transférée, les différentes procédures pourront être facilement mises en place et répondre aux intérêts de l'EPCI et de la commune. Concernant la minorité de blocage introduite au Sénat pour les communautés de communes comme pour les communautés d'agglomération, votre rapporteure a souhaité unifier la procédure à l'égard des deux types de communautés. Votre rapporteure a par ailleurs souhaité que le seuil de cette minorité soit rehaussé aux deux tiers des communes représentant au moins la moitié de la population ou l'inverse, respectant ainsi les règles classiques de délibérations telles que prévues par le code général des collectivités territoriales. Enfin, concernant la clause de revoyure, votre rapporteure a proposé qu'elle ait lieu dans l'année suivant chaque élection du président du conseil communautaire

consécutives au renouvellement général des conseils municipaux, et non plus dans les trois mois. Lors de cette clause de revoyure, la minorité de blocage doit en outre intervenir dans un délai de trois mois après le vote de l'organe délibérant de l'EPCI, tel que le proposait un amendement de Mme Estelle Grelier.

La commission a également adopté des amendements identiques présentés par votre rapporteure et M. François Pupponi, prévoyant que dans les trois années suivant la publication de la loi, les communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent à tout moment transférer la compétence en matière de PLU. Lorsque les communes sont volontaires et avant la date de transfert de la compétence, cela permet à l'EPCI de devenir compétent sans avoir à faire jouer les mécanismes prévus par le présent article après les trois ans. La dynamique intercommunale ne doit pas être freinée durant cette phase transitoire.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CE254 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Il convient de s'assurer que le transfert de la compétence des schémas de cohérence territoriale (SCOT) aux communautés de communes à dotation globale de fonctionnement (DGF) non bonifiée est applicable dès la publication de la loi aux communautés de communes existantes.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Avis défavorable, pour des raisons que j'exposerai lors de l'examen d'amendements qui devraient répondre à votre intention, monsieur Piron.

Mme Cécile Dufлот, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Avis défavorable pour les mêmes raisons que la rapporteure.

M. Michel Piron. J'aimerais pouvoir entendre ces raisons !

Mme la rapporteure. L'amendement ne s'insère pas très bien dans la partie de l'article 63 modifiant le code général des collectivités territoriales. De plus, il entre en contradiction avec les dispositions qui figurent dans la suite de l'article puisqu'il vise à supprimer le délai de trois ans que nous avons instauré pour le transfert automatique des plans locaux d'urbanisme (PLU) aux communautés de communes. Enfin, l'exposé sommaire établit un lien avec la bonification de DGF. Dans la mesure où nous avons nous-mêmes introduit en première lecture ce délai de trois ans pour rassurer ceux qui nourrissent des craintes, l'avis ne peut être que défavorable. Je préférerais qu'on utilise la bonification comme une carotte plutôt que comme une sanction.

M. Michel Piron. Compte tenu de ces éclaircissements et dans l'attente d'amendements peut-être mieux « cousus », je retire mon amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission examine ensuite les amendements CE357, CE358, CE350, CE351 et CE349 de Mme Estelle Grelier, CE454 et CE455 de la rapporteure, CE172 de M. Jean-Luc Bleunven et CE273 de M. Michel Piron, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

Mme Estelle Grelier. L'amendement CE357 vise à revenir à la position initiale de l'Assemblée nationale, en rétablissant le transfert automatique des compétences d'urbanisme aux communautés d'agglomération et en disposant que les communautés de communes ne peuvent s'opposer au transfert qu'avec une majorité qualifiée des deux tiers des communes représentant plus de la moitié de la population totale, ou de la moitié au moins des communes représentant les deux tiers de la population, comme cela se pratique déjà dans les intercommunalités, notamment en matière de transfert de compétences.

Les amendements CE358, CE350, CE351 et CE349 sont de repli.

Mme la rapporteure. L'amendement CE357 rétablit le traitement distinct entre communautés d'agglomération et communautés de communes que nous avons introduit en première lecture. Après avoir entendu de nouveau les associations d'élus et divers acteurs, je crois désormais préférable de soumettre ces deux catégories au même régime et de conserver le texte sénatorial, qui prévoit dans tous les cas un transfert automatique dans les trois ans.

Mme Estelle Grelier. Dans ma proposition, le délai est de six mois pour les communautés d'agglomération et de trois ans pour les communautés de communes.

Mme la rapporteure. C'est pourquoi mon avis est défavorable.

Je relève cependant que votre amendement maintient le principe du consentement, auquel beaucoup de parlementaires sont attachés : le transfert automatique est systématiquement assorti d'un vote de l'intercommunalité. En outre, la majorité qualifiée que vous proposez est préférable à la minorité de blocage instaurée par le Sénat – un quart des communes représentant au moins 10 % de la population –, qui est inédite dans le fonctionnement des intercommunalités.

Je vous suggère donc de retirer ces amendements au profit de mon amendement CE455.

Mme la ministre. Vous n'ignorez pas la position initiale du Gouvernement. J'attache beaucoup d'importance à cette question, mais je n'en

attache pas moins à la démocratie parlementaire. Or, depuis des années, la position du Sénat au sujet du transfert des compétences d'urbanisme aux intercommunalités est extrêmement réservée, à tel point qu'une forte pression s'est exercée pour supprimer l'article 63. Après de longues discussions, les sénateurs ont néanmoins adopté la position de compromis qui figure dans le texte. Le Gouvernement a pris l'engagement ferme de défendre devant les députés cette position, la seule qui permette de trouver une majorité au Sénat. Je me conforme donc à cet engagement, étant entendu que l'objectif du texte est de faire du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) la règle et que les sénateurs ont souhaité qu'une minorité puisse s'opposer au transfert.

Mme Frédérique Massat, présidente. En d'autres termes, vous êtes défavorable à ces amendements.

Mme la ministre. Oui, comme je serai défavorable à tous les amendements qui visent à modifier la position que nous avons adoptée.

M. Michel Piron. Sans récuser le fait que vous assumez de nouveau l'introduction de cet outil majeur d'aménagement du territoire, je crois qu'il faut distinguer la position de principe concernant le PLUI – et je vous soutiens totalement sur ce point – et le réglage de la mécanique qui permettra de le mettre en place. À cet égard, on ne saurait parler de compromis : un compromis suppose de la part de chacun des efforts comparables. Or la proposition du Sénat revient à donner à une minorité manifeste un pouvoir exorbitant par rapport à une majorité favorable au PLUI. Loin d'être équilibrée, la position confère à des communes qui peuvent être très minoritaires le pouvoir de remettre en cause le principe que vous défendez par ailleurs.

Acceptez donc, madame la ministre, que nous défendions ce principe auquel vous êtes très attachée et que nous proposons un véritable compromis.

Mme Estelle Grelier. Étant donné la minorité de blocage instaurée par le Sénat, il est difficile d'affirmer que le PLUI deviendra la règle. Nous souhaitons faire votre bien malgré vous, madame la ministre !

Mme Laure de La Raudière. Tous les membres de l'opposition ne sont pas de l'avis de M. Piron. Le SCOT, par exemple, offre déjà beaucoup de possibilités aux intercommunalités. Cet outil permet aux communes de gagner en maturité en travaillant ensemble sur des enjeux d'urbanisme. Aller plus loin que ce qu'a voulu le Sénat reviendrait à bousculer sans nécessité certains territoires. L'équilibre trouvé convient pour tous. Il peut y avoir des situations de blocage, mais il est déjà possible aujourd'hui d'élaborer un PLUI lorsque la volonté commune existe. C'est pourquoi je partage votre avis défavorable, madame la ministre.

Mme Estelle Grelier. Nous sommes prêts, madame la rapporteure, à retirer nos amendements au profit de l'amendement CE455.

Mme la rapporteure. Ce qui complique un peu le débat, c'est que les amendements de Mme Grelier proposent une réécriture globale des alinéas 2 à 8. De ce fait, ils arrivent en discussion avant des amendements plus punctuels.

M. le président François Brottes. Je vous propose de présenter vos amendements, madame la rapporteure.

Mme la rapporteure. L'amendement CE454 précise qu'un débat doit être organisé au sein du conseil communautaire préalablement à la délibération sur le transfert de la compétence en matière de PLU. Cela devrait rassurer certains.

L'amendement CE455 tend à remplacer la minorité de blocage établie par le Sénat – un quart des communes représentant au moins 10 % de la population – par une majorité qualifiée correspondant aux deux tiers des communes représentant au moins 50 % de la population ou 50 % des communes représentant au moins les deux tiers de la population, en cohérence avec les règles majoritaires déjà en vigueur dans les intercommunalités.

Mme Annick Le Loch. L'amendement CE172 est de même nature que l'amendement CE455. Le pouvoir que le Sénat accorde à cette minorité de blocage ressemble à un droit de veto. Nous proposons donc que le seuil soit celui qui est prévu et connu pour la plupart des autres compétences dévolues aux intercommunalités. Il y va, je crois, de la légitimité démocratique de l'intercommunalité.

M. Michel Piron. Je me range volontiers à l'amendement CE455, qui est préférable à mon amendement CE273.

Mme Estelle Grelier. Il n'y a aucune raison de changer les règles de majorité qualifiée qui s'appliquent sur les autres sujets.

M. le président François Brottes. Je sais d'expérience que c'est en effet l'usage habituel.

Mme Michèle Bonneton. Il nous paraît nécessaire de ne pas faire de distinction entre communauté d'agglomération et communauté de communes, afin de donner plus de lisibilité au système et d'éviter que la collectivité se prévale de telle ou telle règle en changeant de catégorie.

D'autre part, nous estimons que les règles de majorité habituellement pratiquées par les intercommunalités sont satisfaisantes. L'amendement CE455 permettra d'éviter qu'une petite minorité dispose d'un pouvoir exorbitant par rapport à la majorité des communes et de la population.

Mme la rapporteure. Après mûre réflexion, madame Bonneton, nous avons décidé de soumettre toutes les intercommunalités au même régime. Mon amendement ne porte que sur la règle de majorité.

Madame la ministre. Le débat au sein du conseil communautaire permettra de rappeler les enjeux du PLUI et de rassurer les maires, qui, je le rappelle, élaborent le PLUI en collaboration avec la communauté. Avis favorable à l'amendement CE454.

M. le président François Brottes. Je ne voudrais pas que l'on interprète la disposition comme une autorisation à ne pas débattre si la loi ne l'indique pas explicitement. Il doit être bien entendu que toute délibération inscrite à l'ordre du jour suppose un débat.

M. Michel Piron. La communication a pris une telle place que la rumeur l'emporte de beaucoup sur l'information. Cet ajout, en effet superfétatoire, n'est que la réponse aux messages fallacieux que l'on a envoyés en masse aux maires et qui ont fini par en tétaniser certains, en leur laissant entendre qu'un PLUI pourrait leur être imposé sans discussion.

Les amendements CE357, CE358, CE350, CE351, CE349, CE172 et CE273 sont retirés.

La Commission adopte l'amendement CE454.

M. le président François Brottes. Je rappelle que le Gouvernement a émis un avis défavorable à l'amendement CE455.

La Commission adopte l'amendement CE455.

Elle est saisie de l'amendement CE352 de Mme Estelle Grelier.

Mme Estelle Grelier. Il s'agit de préciser que les délibérations sont prises après qu'un débat sur le transfert de compétences a été organisé au sein du conseil communautaire.

Mme la rapporteure. Votre amendement est satisfait par l'adoption de l'amendement CE454.

M. Jean-Luc Laurent. Il va de soi qu'une délibération doit toujours être précédée par un débat. En l'espèce, cependant, la configuration est différente : aux termes de l'amendement CE352, les éventuelles délibérations du conseil municipal visant à bloquer le transfert de la compétence en matière de PLU ne peuvent avoir lieu qu'après un débat au sein du conseil communautaire.

Mme la rapporteure. Sauf erreur de ma part, ce ne sont pas les conseils municipaux qui délibèrent, mais le conseil communautaire où ils sont représentés.

M. le président François Brottes. En règle générale, un transfert de compétences donne lieu à une délibération de l'instance intercommunale, laquelle fixe à chaque conseil municipal un délai pour délibérer à son tour. Après que les

conseils municipaux ont donné leur avis et que l'on a pu ainsi vérifier l'existence d'une majorité qualifiée, l'instance intercommunale délibère une dernière fois. Le scénario me semble différent de celui de l'amendement CE455.

M. Jean-Luc Laurent. C'est exactement cela.

M. François Pupponi. La procédure s'apparente à celle d'un débat d'orientation budgétaire, qui se déroule d'abord au sein de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), ensuite dans les conseils municipaux, avant que l'EPCI ne délibère en dernier lieu.

Mme Estelle Grelier. Dès lors que les communes ont un pouvoir de blocage, il est souhaitable que les différentes positions s'expriment au préalable dans un débat au sein du conseil communautaire.

M. le président François Brottes. Il s'agit donc d'une proposition complémentaire de l'amendement CE455. Je crains toutefois que l'amendement ne s'insère mal dans le texte. Si votre objection n'est que de forme, madame la rapporteure, il est possible de le réécrire avant la réunion au titre de l'article 88 du règlement.

Mme la rapporteure. Mon objection est de forme. Je suggère donc le retrait, d'autant que nous aurons très probablement à réécrire l'article 63 dans son ensemble à des fins de clarté. On peut comprendre les réticences de certains à l'égard du PLUI, mais ceux qui souhaitent adopter le dispositif ne doivent pas se trouver confrontés à une usine à gaz !

Mme Estelle Grelier. Nous voulons surtout éviter que l'opposition d'une commune à un transfert de la compétence en matière de PLU, dont elle aurait débattu isolément, se propage par effet de contagion avant même qu'un débat ait eu lieu au niveau communautaire. Pour le reste, nous sommes évidemment favorables à une réécriture qui améliorerait les dispositions proposées.

M. le président François Brottes. Le maire reste souverain quant au droit à délibérer du conseil municipal, mais la délibération significative aura lieu au sein du conseil communautaire.

L'amendement est retiré.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements identiques CE460 de la rapporteure et CE354 de Mme Estelle Grelier, et l'amendement CE82 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme la rapporteure. Le Sénat a adopté le principe d'une clause de revoyure. En cas de refus du transfert de la compétence en matière de PLU, la question sera de nouveau mise à l'ordre du jour dans les trois mois suivant le renouvellement de l'intercommunalité. Nous souhaitons porter ce délai à un an.

M. Éric Straumann. Le délai que nous voulions prolonger de trois mois est porté à un an ; cela nous satisfait.

Mme la ministre. Avis favorable aux amendements identiques.

L'amendement CE82 est retiré.

La Commission adopte les amendements CE460 et CE 354.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure, elle adopte ensuite l'amendement CE513 de Mme Estelle Grelier.

Puis elle en vient à l'amendement CE255 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Il est nécessaire de s'assurer de la collaboration entre une intercommunalité et l'une de ses communes membres qui réviserait ou élaborerait seule un document d'urbanisme durant le délai de transfert de trois ans.

Mme la rapporteure. Nous avons déjà prévu en première lecture le cas des procédures préalables au transfert de compétences : elles pourront aller à leur terme.

Parce qu'il est prévu que l'intercommunalité précise les modalités de sa collaboration avec les communes pour l'élaboration du PLUI, j'ai cru que vous souhaitiez, par parallélisme, que la commune fasse de même pour ce qui est de son rapport avec l'EPCI. Sachant que de nombreuses communes peuvent être concernées, un tel dispositif me paraissait trop complexe, d'autant que les modalités proposées par l'intercommunalité auront été préalablement concertées au sein de la conférence intercommunale des maires.

M. Michel Piron. Il me semble que mon amendement qui demande, par exemple, que la commune recueille « l'avis du conseil communautaire sur le projet de plan local d'urbanisme avant que celui-ci ne soit soumis à enquête publique », est plus précis que la disposition que vous évoquez. Il est essentiel d'organiser la coordination entre communes et intercommunalité dans la phase transitoire.

Mme la ministre. Monsieur Piron, afin d'assurer cette coordination, vous proposez une disposition intéressante qui introduit toutefois une obligation nouvelle et risque d'alourdir l'architecture globale du dispositif. Étant donné la sensibilité du sujet, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

M. Michel Piron. De tels arguments me convainquent au contraire de l'utilité de mon amendement. Je sais que les réticences sont nombreuses sur le terrain, mais nous ne pouvons pas permettre que des dérives se produisent durant la phase de transfert.

Mme la rapporteure. En première lecture, en commission, nous avons adopté un amendement précisant que : « À compter de la publication de la présente loi et jusqu'à trois ans après sa publication, une de ses communes membres qui engage l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme prend en compte les projets portés par la communauté de communes et recueille son accord à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés lorsque ce document d'urbanisme prévoit une ouverture à l'urbanisation. » Je faisais allusion à ce dispositif il y a un instant, mais il semble qu'il n'ait pas été repris par le Sénat. J'admets, si tel est le cas, que l'adoption d'un nouvel amendement s'imposera.

Mme la ministre. Monsieur Piron, je suggère que vous retiriez votre amendement et que nous travaillions à vérifier la pertinence du dispositif d'ici à la séance publique.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie des amendements identiques CE462 rectifié de la rapporteure et CE341 de M. François Pupponi.

Mme la rapporteure. Indépendamment des délais que nous avons fixés, les intercommunalités doivent pouvoir à tout moment élaborer un PLUI si elles le souhaitent, dans le respect des modalités de délibérations prévues.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte les amendements.

Elle examine, en discussion commune, les amendements CE356 de Mme Estelle Grelier, CE256 et CE257 de M. Michel Piron et CE421 de la rapporteure.

Mme Estelle Grelier. Cet amendement permet d'éviter de créer pour l'intercommunalité une « compétence à trou » lorsque des procédures d'urbanisme ont été entreprises avant un transfert.

M. Michel Piron. Mes amendements sont défendus.

Mme la rapporteure. Je retire mon amendement et demande à Mme Grelier et à M. Piron de retirer les leurs afin qu'un dispositif global puisse coordonner l'action des communes et de l'intercommunalité, comme cela a été promis il y a un instant.

Mme la ministre. Je partage l'avis de la rapporteure et m'engage à être particulièrement vigilante en ce qui concerne la période de transition. Madame Grelier, pour éviter les « compétences à trou », nous devons aussi traiter de la carte communale.

Les amendements CE356, CE256, CE257 et CE421 sont retirés.

L'amendement CE655 de la rapporteure est retiré.

La Commission examine l'amendement CE355 de Mme Estelle Grelier.

Mme Estelle Grelier. Il est important que les communes conservent la possibilité de transférer la compétence PLU à leur communauté sans être contraintes de s'inscrire dans les délais fixés par le présent article.

Mme la rapporteure. Cela ne paraît plus opportun après l'adoption de l'amendement CE455.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 63 modifié.

Article 64

(articles L. 121-4, L. 123-1, L. 123-1-1 [nouveau], L. 123-1-1-1, L. 123-1-4, L. 123-1-9, L. 123-1-10, L. 123-1-12, L. 123-5, L. 123-6, L. 123-8, L. 123-9, L. 123-10, L. 123-12, L. 123-12-1, L. 123-12-2, L. 123-14-1 et L. 600-7 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Modernisation du plan local d'urbanisme intercommunal

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Les travaux de votre rapporteure ont principalement consisté en une association plus étroite des communes à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal. L'objectif d'une prise en compte de l'ensemble des intérêts et des projets a guidé les travaux en commission et en séance. Le terme de « concertation » des communes membres par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a ainsi été remplacé par celui de « collaboration ». Les modalités de la collaboration entre l'EPCI et les communes membres devront être précisées dans la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU intercommunal. Un amendement a été adopté afin de permettre à une ou plusieurs communes membres d'un EPCI d'être couvertes par un plan de secteur, tel que défini à l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme. Une délibération du conseil communautaire sur l'opportunité d'élaborer un tel plan doit avoir lieu.

Enfin, le conseil communautaire devra approuver le PLU intercommunal à une majorité atteignant les deux tiers des suffrages exprimés.

Les travaux de l'Assemblée nationale ont également porté sur l'étendue et l'évaluation des PLU intercommunaux. L'élaboration d'un PLU intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) ou de plan de déplacement urbain (PDU) n'est plus obligatoire mais facultative. Lorsque le PLU

intercommunal tient lieu de PDU, les associations de protection de l'environnement doivent être consultées. La notion de « continuités écologiques » a, en outre, été intégrée aux orientations d'aménagement et de programmation des PLU. Le règlement du PLU, a par ailleurs, l'obligation de fixer les obligations minimales de stationnement pour les vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux. L'évaluation a ensuite été rationalisée, ramenée à une seule échéance. Un délai de six ans est prévu entre l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme et l'analyse des résultats, donnant lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans les territoires n'étant pas couverts par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), votre rapporteure a porté un amendement prévoyant que la charte du parc naturel régional approuvée avant la fin du sixième mois suivant la publication de la présente loi puisse comporter un chapitre tenant lieu de PLU intercommunal.

Enfin, la rédaction du projet de loi a été modifiée en matière de contentieux sur les documents d'urbanisme. Le champ du sursis à statuer a été élargi aux SCoT et aux cartes communales. En cas de sursis à statuer, les documents d'urbanisme restent applicables tant que la décision finale d'annulation ou de régularisation n'a pas été prononcée. Le champ de l'annulation partielle concerne la seule disposition jugée irrégulière, à condition que celle-ci soit détachable du reste du document et que son annulation ne bouleverse pas l'équilibre général du document.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Sur proposition de son rapporteur, la Commission des affaires économiques du Sénat a adopté un amendement prévoyant l'intervention de la commission de conciliation, définie à l'article L. 121-6 du code de l'urbanisme, lorsqu'une commune membre d'une communauté de communes ou d'agglomération émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement la concernant directement. Ce tiers médiateur disposera d'un mois pour formuler des propositions. Au cours de la nouvelle délibération, l'organe délibérant de l'EPCI devra délibérer à nouveau sur l'arrêt du PLU intercommunal, à un seuil relevé par le Sénat des deux tiers aux trois quarts des suffrages exprimés.

Un amendement de M. Pierre Jarlier a été adopté, créant une conférence intercommunale réunissant l'ensemble des maires des communes membres de l'EPCI. Les débats porteront sur le PLU intercommunal tel qu'arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI.

Les pouvoirs du préfet en matière de modification du PLU intercommunal tenant lieu de PLH ont été davantage encadrés : ils ne peuvent être mis en œuvre que lorsque le PLU ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation.

En séance publique, le Sénat a, par ailleurs, supprimé la possibilité pour les communautés urbaines de donner un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le vote à la majorité qualifiée sur le PLU qui en découlait. Les communautés urbaines ne sont également plus tenues d'avoir un débat sur les modalités d'organisation de la concertation avec les communes.

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation faisant l'objet de l'article 65 du projet de loi, les travaux du Sénat ont prévu que la délibération prenant place tous les six ans pour analyser les résultats se prononce également sur l'opportunité du maintien ou de l'évolution des zones existantes à urbaniser.

En matière de sursis à statuer, enfin, la rédaction adoptée par le Sénat a élargi la portée du dispositif : l'annulation peut avoir lieu lorsque le vice affecte une partie du PLU détachable du reste du document, les références au plan de secteur, au programme d'orientations et d'actions du PLU ou aux dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des orientations d'aménagement et de programmation ayant été supprimées. Les dispositions du code de justice administrative ont été supprimées car rendues inutiles par l'article 4 de l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Au cours de ses auditions, votre rapporteure a constaté la nécessité d'alléger la rédaction des procédures en matière d'élaboration d'un PLU intercommunal, afin de réduire la complexité du dispositif tout en assurant une collaboration effective entre l'EPCI et les communes.

Outre des amendements rédactionnels, plusieurs amendements ont été adoptés à l'initiative de votre rapporteure afin de clarifier les dispositions relatives au PLU. Il a tout d'abord été proposé que les orientations d'aménagement et de programmation du PLU puissent fixer un pourcentage d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destiné à la réalisation de commerce, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Concernant le débat mené sur les modalités de collaboration entre l'EPCI et les communes, proposé par votre rapporteure en première lecture, le retour à la rédaction issue des travaux initiaux de l'Assemblée nationale a été adopté, afin notamment de réintégrant les communautés urbaines dans le dispositif.

La conférence intercommunale a été l'objet de nombreux débats, témoignant de la nécessité d'assurer une collaboration aux différentes phases de la procédure entre l'EPCI et les communes. Votre rapporteure trouve préférable de déplacer la conférence intercommunale, intégrée par le Sénat avant l'arrêt du projet de PLU, au moment du débat initial sur le projet de transfert de compétence et les modalités de collaboration entre l'EPCI et les communes, à condition,

comme le propose un amendement adopté sur proposition de M. Jean-Luc Laurent, de prévoir également la tenue d'une autre conférence intercommunale entre l'enquête publique et l'approbation du PLU. Au-delà de ces modifications, votre rapporteure estime qu'il serait opportun de procéder à une nouvelle et entière rédaction de l'article 63 afin de mieux distinguer entre la délibération relative aux modalités d'organisation entre l'EPCI et les communes, et la délibération qui, aux termes de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, prescrit l'élaboration du PLU.

Votre rapporteure a également défendu un amendement visant à revenir à la rédaction votée par l'Assemblée nationale en première lecture concernant les dispositions précédant l'arrêt du projet de PLU. Il s'agit à la fois de réintégrer les communautés urbaines dans la disposition relative aux avis défavorables sur les orientations d'aménagement et de programmation, de supprimer le rôle tiers médiateur attribué à la commission de conciliation, n'étant pas la plus à même de régler les différends entre les communes et l'EPCI, et de rétablir le seuil de deux tiers des suffrages exprimés pour arrêter le projet de PLU lorsqu'un avis défavorable a été émis par une ou plusieurs communes sur les orientations d'aménagement et de programmation.

En matière d'analyse des résultats, une double modification a été effectuée afin de clarifier l'analyse des résultats du PLU, à l'initiative de votre rapporteure. D'une part, le délai a été étendu de six à neuf ans, afin d'aligner cette analyse sur le délai prévu pour questionner l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Aligner l'analyse des résultats sur le mandat communautaire n'est pas optimal, dans la mesure où l'entrée en vigueur du PLU ne suit pas nécessairement immédiatement l'élection du conseil communautaire, et intervient fréquemment en cours de mandat. D'autre part, la disposition introduite par le Sénat relative à l'opportunité de se prononcer sur le maintien ou l'évolution des zones à urbaniser a été supprimée, dans la mesure où cette question figure déjà à l'article 65 du présent projet de loi.

Enfin, en matière d'annulations partielles par le juge administratif, le retour à la rédaction votée par l'Assemblée nationale en première lecture a été adopté, prévoyant ainsi que ces annulations s'appliquent notamment sur un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions du PLU ou les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des orientations d'aménagement et de programmation.

*

* *

La Commission est saisie d'un amendement CE240 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme Laure de La Raudière. La compétence d'urbanisme doit rester au cœur des compétences du maire, premier interlocuteur des habitants de la commune et premier acteur de la démocratie locale.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la Commission rejette l'amendement

Elle examine l'amendement CE68 de M. Éric Straumann.

M. Éric Straumann. Il s'agit d'ajouter à la liste des personnes à consulter pour l'élaboration, la modification ou la révision des documents d'urbanisme, tels que les SCOT ou les PLU, les personnes morales de droit privé ou de droit public, comme le gestionnaire de réseau public de transport d'électricité, bénéficiant d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit leur consultation.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Dans le cadre législatif et réglementaire en vigueur, les collectivités qui bénéficient de ces servitudes d'utilité publique sont consultées. Il me semble inutile d'allonger la liste des personnes publiques consultées.

M. Éric Straumann. En pratique, ERDF n'est pas consulté !

Mme la rapporteure. Il peut s'agir d'un oubli occasionnel, mais il ne revient pas à la loi de régler le problème, puisque cela est déjà prévu par les textes pour les servitudes d'utilité publique.

Mme la ministre. L'État porte à la connaissance des communes le cadre législatif dont font partie les servitudes d'utilité publique.

M. Éric Straumann. Cela ne fonctionne pas !

Mme la ministre. Ce matin, en Conseil des ministres, François Lamy, ministre délégué chargé de la ville, a présenté l'ordonnance qui permettra de créer le géoportail national de l'urbanisme donnant accès sous forme numérique à l'intégralité des documents d'urbanisme et à toutes les servitudes.

M. Éric Straumann. Croyez-vous vraiment que ce sera efficace ?

Mme la ministre. Assurément !

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine les amendements CE608 à CE611 de la rapporteure, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

Mme la rapporteure. Les amendements CE608 à CE611 concernent les plans locaux d'urbanisme qui peuvent faire office de plan de déplacements urbains ou de programme local de l'habitat.

Mme la ministre. Le Gouvernement est favorable aux quatre amendements.

La Commission adopte successivement les amendements.

Elle examine, en discussion commune, les amendements CE258 de M. Michel Piron, CE287 de M. Dominique Potier et CE259 de M. Michel Piron.

Mme Estelle Grelier. Le plan de secteur doit être un élément constitutif du PLUI.

M. Michel Piron. La nécessité du plan de secteur est d'autant plus grande que l'intercommunalité est plus vaste.

Mme la rapporteure. Les plans de secteur sont utiles, et je suis en conséquence défavorable à l'amendement CE258 qui supprime les alinéas 29 et 30.

Les amendements CE287 et CE259 sont satisfaits par la rédaction actuelle de l'article L. 123-1-1-1 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et qui précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur. »

Les amendements sont retirés.

La Commission est saisie de l'amendement CE636 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il s'agit d'améliorer et de sécuriser juridiquement la rédaction de dispositions introduites par le Sénat afin qu'il soit possible de rendre la mixité fonctionnelle obligatoire lors de certaines opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite successivement les amendements de conséquence CE612 et CE613 de la rapporteure.

Puis elle examine l'amendement CE260 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Il est défendu.

Mme la rapporteure. En émettant un avis défavorable, je montre notre attachement au vélo – nous en parlions hier avec Mme Bonneton. « Les minima

des obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés » doivent être maintenus dans le texte.

Mme la ministre. Même avis. Madame Bonneton, j'ai toujours été ouverte aux amendements déposés par les députés membres du Club des parlementaires pour le vélo, lorsqu'ils étaient pertinents, qu'ils s'inscrivaient réellement dans un texte, et qu'ils allaient dans le sens de l'intérêt général.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CE261 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Il est défendu.

Mme la rapporteure. Je m'en remets à l'avis du Gouvernement.

Mme la ministre. Je demanderai à M. Michel Piron de retirer son amendement, dans la mesure où l'ordonnance de densification qui a été publiée il y a quelques semaines apporte des solutions beaucoup plus adaptées. Elle permet notamment d'accorder des dérogations aux exigences du PLU en matière de stationnement dans les zones tendues se trouvant à proximité des transports en commun. Elle autorise un assouplissement au cas par cas, complémentaire à ce qu'il est déjà possible de faire dans le cadre des SCOT ou des PLU. Rappelons que les collectivités ne sont pas obligées de réglementer le stationnement dans les PLU et qu'elles ont déjà la possibilité de réduire les exigences à une place de stationnement par logement.

M. Michel Piron. Il semblerait que, à travers votre ordonnance, vous ayez précédé mes désirs. Bien sûr, cette ordonnance sera validée par la loi...

Mme la ministre. De fait, il y a exactement une semaine, j'ai présenté au Conseil des ministres le projet de loi de ratification de ces ordonnances.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE286 de M. Dominique Potier.

Mme Estelle Grelier. Cet amendement précise les modalités de collaboration avec les communes dans l'élaboration du PLUI.

Mme la rapporteure. Des amendements semblables ayant été retirés pour être retravaillés, je propose que, par cohérence, celui-ci soit également retiré.

Mme Laure de La Raudière. J'ai l'impression que, d'un côté, nous cherchons à simplifier la loi et que, de l'autre, nous la rendons plus complexe. Cela relève un peu de la logique des Shadoks ! Ces dispositions sont très intéressantes, mais elles risquent d'entraîner des contentieux, des annulations de

PLU, ou des contraintes supplémentaires pour les communes ou les communautés de communes. En l'occurrence, ce n'est pas parce que certaines obligations sont imposées aux communautés de communes qu'il faut les étendre aux communes. Mieux vaudrait essayer de limiter les contraintes au strict nécessaire.

M. le président. En effet, je connais des communes dont le PLU a été « retoqué » trois fois ! Nous devons rechercher la limpidité, pour limiter les contentieux. Certaines personnes mal intentionnées peuvent tenter de réduire à néant des mois de concertation.

Mme la rapporteure. Nous devons veiller à ne pas construire une usine à gaz pour ceux qui s'engagent dans l'élaboration d'un PLUI ou qui ont déjà un PLU. C'est d'ailleurs pourquoi j'ai demandé le retrait de plusieurs amendements. Cela nous permettra de réfléchir à la cohérence globale du texte que nous sommes en train de mettre au point. Il ne faut jamais oublier que la loi est faite pour être appliquée.

Mme Estelle Grelier. Je m'inquiète de l'ampleur du travail de réécriture qui attend Mme la rapporteure, mais je suis d'accord avec elle.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE440 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à traiter toutes les intercommunalités de la même manière. Le Sénat avait en effet exclu les communautés urbaines du dispositif relatif aux modalités de collaboration entre l'EPCI compétent et ses communes membres. Or, même si les communautés urbaines sont théoriquement compétentes en matière d'urbanisme, elles n'ont pas encore toutes fait leur PLU intercommunal. Il me semble donc normal qu'elles soient soumises aux mêmes modalités de collaboration, d'autant qu'elles ont aussi des petites communes en leur sein.

Mme la ministre. Mme la rapporteure défend une position contraire à celle du Sénat. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Commission.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE426 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Les modalités de collaboration entre les communes doivent être précisées au cours d'un débat, qui peut prendre la forme d'une conférence intercommunale réunissant l'ensemble des maires des communes membres de l'intercommunalité.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de cohérence CE614 de la rapporteure.

La Commission est saisie des amendements identiques CE600 de la rapporteure et CE285 de M. Dominique Potier.

Mme la rapporteure. Ce sont des amendements de conséquence.

Mme la ministre. Avis favorable.

M. Hervé Pellois. La conférence des maires sera-t-elle supprimée ?

Mme la rapporteure. Non. La conférence intercommunale qui existait jusqu'à présent dans le texte disparaît au profit de deux autres qui se tiendront au début et à la fin du processus.

La Commission adopte les amendements.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE373 de M. Dominique Potier, CE436, CE438, CE437, CE638 et CE444 de la rapporteure.

Mme Estelle Grelier. L'amendement CE373 tend à supprimer les alinéas 69 et 70 qui prévoient de nouvelles dispositions en cas de désaccord d'une commune sur un certain nombre de dispositions d'un projet de PLUI. Nous partons du principe que l'élaboration est communautaire et que nous n'avons pas à renforcer, par des dispositions spécifiques, la position de la commune en question.

Mme la rapporteure. Je partage les objectifs poursuivis par Mme Grelier : d'une part, la suppression du tiers médiateur que le Sénat avait instauré pour arbitrer les conflits entre la commune ou l'intercommunalité – il me semble en effet que l'intervention du tiers médiateur doit être réservée aux problèmes qui peuvent surgir entre les communes – ; d'autre part, la suppression de la majorité qualifiée aux trois quarts, pour revenir à une majorité qualifiée des deux tiers des suffrages exprimés. Pour autant, je propose à Mme Grelier de retirer son amendement, car, sans doute par mégarde, elle a supprimé une disposition utile. Je la renvoie à mes propres amendements, qui n'ont pas cet inconvénient. Je précise toutefois que l'amendement CE436 pourrait suffire, les autres étant des amendements de repli, que j'ai l'intention de retirer.

Mme la ministre. J'ai exactement le même avis que la rapporteure : défavorable à l'amendement CE373 et favorable à l'amendement CE436.

Les amendements CE373, CE438, CE437, CE638 et CE444 sont retirés.

La Commission adopte l'amendement CE436.

Elle examine ensuite l'amendement CE313 de M. Jean-Luc Laurent.

M. Jean-Luc Laurent. Il s'agit de garantir que, lors de l'élaboration et de la révision du plan local d'urbanisme, les communes seront associées tout au long de la procédure. Il est déjà prévu d'organiser une conférence des maires avant l'enquête publique. Je propose, par cet amendement, d'en organiser une autre après l'enquête publique, avant que le conseil communautaire ne délibère à la majorité qualifiée pour adopter le PLUI.

Mme la rapporteure. Favorable.

Mme la ministre. Sur le fond, monsieur Laurent, je suis favorable à votre amendement, mais je crains que, en multipliant les obligations, qui pèseront en premier lieu sur les responsables chargés de l'organisation, on ne fragilise la procédure de PLUI par les risques d'erreurs qui pourraient intervenir dans la procédure de concertation. Je ne serais pas étonnée que les élus viennent ensuite se plaindre que les dispositifs sont insupportables, que les délais de convocation sont difficiles à respecter et que l'élaboration d'un PLUI relève du cauchemar.

M. Jean-Luc Laurent. J'ai déjà porté ce débat dans le cadre de la première lecture. J'ai voté des amendements tendant à éviter la minorité de blocage et la paralysie. Il faut envoyer un signe aux communes en leur garantissant qu'elles seront associées tout au long de la procédure d'élaboration du PLUI. Réunir les maires des communes au lendemain de l'enquête publique facilitera ensuite le déroulement du conseil communautaire. Je maintiens donc mon amendement.

M. le président François Brottes. Monsieur Laurent, vous faites référence à une conférence intercommunale « réunissant l'ensemble des maires ». Mais si tous ne sont pas présents, si certains boycottent la réunion, ne risque-t-on pas d'en contester la validité ?

Mme la ministre. Monsieur Laurent, accepteriez-vous de retirer cet amendement, pour nous donner le temps d'y réfléchir ? Un débat sur le PLUI sera organisé dans l'ensemble des intercommunalités et je ne voudrais pas que l'on refuse le transfert pour des raisons qui seraient uniquement liées à la complexité de la procédure. Votre amendement, dont l'objectif est certes louable, risque de mettre en difficulté les intercommunalités et, surtout, les équipes qui auront la charge de ce dispositif.

M. Michel Piron. L'observation, d'ordre juridique, que vient de faire M. Brottes, est tout à fait fondée. Mais, sous cette réserve, je tiens à faire remarquer que la proposition de M. Laurent ne fait que consacrer 90 % des pratiques. On ne peut donc pas dire que son adoption entraînerait un alourdissement de la procédure. Encore une fois, ce serait un signe fort en direction de ceux qui continuent de jouer avec les fantasmes et les peurs. Cet

amendement, qui pourrait en effet être légèrement amélioré, a donc toute sa raison d'être.

Mme Laure de La Raudière. Sur le fond, je suis d'accord avec l'amendement de M. Laurent. D'ailleurs, c'est ainsi que l'on procède dans mon intercommunalité. Quand on doit, par exemple, suite à une enquête publique, discuter d'un SCOT, on convoque les maires. Mais rien n'oblige à mettre dans la loi ce qui correspond à 90 % des pratiques. Si on le fait, cela devient une obligation et, si la procédure n'est pas respectée, on est « retoqué » par le préfet. Je serais d'accord pour que l'on adopte cet amendement, à condition que l'on simplifie un autre point de procédure. Notre commission devrait en effet prendre l'habitude de simplifier la loi, au lieu de l'alourdir systématiquement.

M. Michel Piron. Sur le principe, j'approuve Mme de La Raudière. Mais je lui ferai remarquer que la première cause de la complexité réside dans l'émiettement communal, qui empêche une gouvernance correcte de l'aménagement du territoire et des documents d'urbanisme. Maintenant, certes, le paysage est complexe, mais je ne crois pas que nous aggravions la situation. Nous essayons seulement de lui donner davantage de cohérence.

Quoi qu'il en soit, cet amendement permettrait d'envoyer un signal utile. Cet avantage n'est pas négligeable, compte tenu de ce que l'on entend et de ce que l'on peut lire par ailleurs.

M. Jean-Luc Laurent. J'accepte de rectifier mon amendement.

M. le président. On pourrait écrire : une conférence intercommunale « à laquelle sont invités l'ensemble des maires » ou « réunissant les maires ».

M. Jean-Luc Laurent. Ou une « conférence des maires » ?

Mme la rapporteure. Je suggère que l'on conserve l'expression de « conférence intercommunale ». Par ailleurs, je souhaite que l'on allège autant que possible la procédure d'élaboration, à la fois pour simplifier la vie des élus et pour éviter les risques contentieux liés à des questions de procédure.

Cela dit, je reconnais que la disposition proposée pourrait rassurer tous ceux qui nourrissent des craintes à propos du PLUI. Les associations d'élus que j'ai reçues se sont toutes exprimées en ce sens. Il serait vraiment délicat que, au nom de la simplification, on rejette celle-ci, alors qu'on en a gardé d'autres qui sont beaucoup plus complexes. Un tel argument est beaucoup moins juridique que politique. Je maintiens donc un avis favorable à l'amendement de M. Laurent, après qu'il aura été rectifié.

Mme Laure de La Raudière. Madame la rapporteure, vous venez de dire que l'on avait maintenu des dispositifs qu'on aurait pu finalement supprimer. Et si, en séance, nous en supprimions un ou deux ?

M. le président François Brottes. L'amendement CE313 pourrait être rectifié de la manière suivante : À la place d' « une conférence intercommunale réunissant l'ensemble des maires des communes membres », écrire : « une conférence intercommunale des maires des communes membres ».

Mme la rapporteure. Je suis favorable à cette rectification et vous promets de retravailler l'ensemble de la procédure d'ici à la séance. Nous devons en effet faire en sorte d'éviter les usines à gaz.

M. Jean-Luc Laurent. Je suggère que, avant la séance, nous modifiions également l'alinéa 68, dont je m'étais inspiré.

La Commission adopte l'amendement CE313 ainsi rectifié.

Elle examine l'amendement CE295 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Madame la ministre, je n'ai jamais douté de votre sympathie pour le vélo et de votre rigueur dans l'élaboration de la loi.

L'amendement que nous proposons ajoute au contrôle exercé par le préfet sur le PLU le contrôle de la conformité de celui-ci aux dispositions introduites par les articles L. 111-5-2 et L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, afin de garantir la création d'infrastructures de stationnement de vélos dans les nouveaux immeubles d'habitation et dans les immeubles de bureau rénovés. Il s'avère en effet que, dans la pratique, cette obligation n'est pas systématiquement prise en compte.

Mme la rapporteure. Quoique très attachée au vélo, je suis défavorable à cet amendement qui se contente de préciser qu'il faut respecter la loi. Ce n'est pas en rappelant à tout propos qu'il faut la respecter, qu'elle le sera. Une fois suffit. Ensuite, il faut veiller au contrôle de légalité.

Mme la ministre. Je répéterai ce que j'ai dit en première lecture à l'occasion de la discussion d'un amendement identique : la possibilité de suspendre le caractère exécutoire du PLU n'est aujourd'hui ouverte au préfet que pour des motifs qui revêtent une gravité ou un intérêt général particulier. Des manquements aux obligations en matière de stationnement n'en font pas partie. Je demande donc le retrait de cet amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE441 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le texte issu de la première lecture à l'Assemblée prévoyait que l'on analyserait tous les six ans les résultats du PLU et que l'on s'interrogerait tous les neuf ans sur le devenir des zones 2AU et leur retour éventuel à l'état initial de zones naturelles ou agricoles. Le Sénat a rallongé ce dernier délai de neuf à douze ans, tout en précisant que, lors de l'analyse des

résultats du PLU, qui intervient donc tous les six ans, on en profiterait pour réfléchir au zonage 2AU. Tout cela ne s'apparente pas à de la simplification. Il m'a semblé plus adapté de prévoir que l'analyse des résultats du PLU aurait lieu tous les neuf ans. Le délai de six ans devait coïncider avec la durée du mandat municipal ou intercommunal, mais, dans la pratique, le PLU n'est pas forcément adopté au lendemain de l'élection communale ou intercommunale. Par ailleurs, il serait plus raisonnable d'attendre neuf ans pour apprécier les résultats d'une opération de l'envergure d'un PLU. Enfin, on pourrait mettre à profit l'analyse des résultats pour réfléchir au devenir des zones 2AU – cela correspond d'ailleurs au délai initial envisagé par le Gouvernement.

Mme la ministre. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Commission.

Mme Marie-Noëlle Battistel. Certaines communes sont en cours de processus de PLUI. D'autres sont en train d'élaborer leurs documents d'urbanisme. On dit aux premières que, pendant la période transitoire, il ne leur sera pas possible d'être en PLUI dans la mesure où certaines communes n'ont pas fini leurs documents d'urbanisme, et l'on explique aux secondes qu'elles ne peuvent plus faire de documents d'urbanisme, puisqu'elles en ont délégué la compétence à l'intercommunalité.

Mme la ministre. Un long débat a eu lieu sur cette question. L'Assemblée et le Sénat ont adopté des positions différentes en matière de délais. C'est pourquoi je m'en remets à la sagesse des députés.

Mme la rapporteure. La question posée par Mme Battistel renvoie aux phases de transition entre transfert de la compétence d'urbanisme, gestion du PLUI d'un côté et gestion de la suite des PLU de l'autre. Nous en avons déjà débattu au détour de certains amendements. Nous avons reconnu qu'il y avait un vide, notamment parce que la disposition que l'Assemblée nationale avait prévue en première lecture a disparu lors de la première lecture du Sénat ; je ne suis d'ailleurs pas sûre que cette élimination soit volontaire. Nous avons décidé de retirer l'ensemble des amendements qui concernent ce sujet, et d'y retravailler ensemble pour éviter les difficultés que vous évoquez. D'ici à la séance et avec l'aide du Gouvernement, nous aurons rédigé un ou plusieurs amendements qui devraient faciliter la vie de ceux qui sont sur le terrain.

Mme Marie-Noëlle Battistel. C'est une très bonne décision.

Mme la ministre. Comme j'ai eu l'occasion de le dire, nous procéderons, après le travail en commission, à un toilettage qui permettra d'arriver en séance avec un dispositif relativement solide. L'inconvénient de la navette, c'est qu'on n'hésite pas à faire des ajouts ou des modifications d'un côté comme de l'autre. Mais, à l'issue de la navette, il faut s'assurer que l'ensemble est cohérent et que l'on n'a rien oublié. Par exemple, tout à l'heure, j'ai refusé un amendement défendu par Mme Grelier au motif qu'il ne prenait pas en compte les communes

dans lesquelles une carte communale est en cours d'élaboration. De ce fait, l'adoption de cet amendement aurait créé un vide dans le dispositif. C'est ce qui peut se passer lorsque le Sénat et l'Assemblée prennent des décisions différentes.

M. le président François Brottes. Tant que l'examen d'un projet de loi se poursuit, il faut faire comme s'il n'existait pas ; je ne comprends donc pas que des représentants de l'État se permettent de faire de telles remarques. C'est seulement lorsque la loi sera promulguée, après un éventuel examen par le Conseil constitutionnel, qu'il conviendra de se conformer aux dispositions transitoires si le législateur en prévoit. En attendant, il ne faut tenir compte que de la législation en vigueur, sinon on ne s'en sortira jamais.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE637 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il est en cohérence avec les propos que je viens de tenir sur l'amendement CE441.

Mme la ministre. Sagesse.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte également l'amendement rédactionnel CE445 de la rapporteure.

Puis elle est saisie de l'amendement CE592 du même auteur.

Mme la rapporteure. À l'alinéa 91, il convient de revenir à la rédaction adoptée en première lecture afin de limiter les risques de contentieux.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 64 modifié.

Article 64 bis

(article L. 121-6 du code de l'urbanisme)

Institution d'une commission départementale en matière d'élaboration des documents d'urbanisme

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Sur proposition de M. Philippe Bies, rapporteur pour avis de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, l'article L. 121-6 du code de l'urbanisme relatif aux commissions de conciliation a été réécrit. Instituée dans chaque département pour régler les conflits entre l'État et les communes, cette commission se voit confier un nouveau rôle de prévention des contentieux des documents d'urbanisme. Cette commission est composée à parts égales d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics compétents et de personnes qualifiées désignées par le préfet, dont un représentant d'une association agréée de protection de l'environnement.

L'objet de la saisine de cette commission peut porter sur le projet de document d'urbanisme arrêté ou sur le document d'urbanisme approuvé. Les propositions de la commission sont jointes au dossier d'enquête publique lorsque la commission est saisie sur le projet du document arrêté. Lorsque la commission est saisie du document approuvé, le délai de recours est interrompu jusqu'à la réponse de l'établissement public compétent ou de la commune concernée. Ces derniers disposent alors d'un délai d'un mois pour préciser les suites réservées aux propositions de la commission.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Outre une substitution des termes « représentant de l'État » au mot « préfet », le Sénat n'a pas apporté de modification à cet article.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 64 bis sans modification.

CHAPITRE III

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Article 65

(articles L. 122-1-2, L. 123-1-2, L. 123-13, L. 123-13-1 et L. 123-18 du code de l'urbanisme)

Renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

1. Renforcer l'identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées

Deux amendements ont été adoptés afin que les enjeux en matière de biodiversité soient intégrés dans le diagnostic du rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du plan local d'urbanisme (PLU), proposés par la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire et soutenus par votre rapporteure.

À l'initiative de votre rapporteure, les alinéas relatifs aux rapports de présentation du SCoT et du PLU ont par ailleurs été modifiés. Un amendement a été adopté prévoyant que le rapport de présentation du SCoT doit identifier, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification et de mutation. En précisant que le PLU constitue un document plus adapté que le SCoT pour analyser le potentiel de densification au plus près des espaces, l'objectif est celui d'une meilleure articulation entre les rapports de présentations du SCoT et du PLU. L'analyse contenue dans le rapport de présentation du PLU doit être effectuée sur les dix années précédant l'approbation du plan ou sur la période écoulée depuis la dernière révision du plan. En outre, l'inventaire des capacités de stationnement contenu dans le rapport de présentation du PLU doit répertorier les différents modes de déplacement – véhicules motorisés, véhicules hybrides et électriques et vélos.

2. Reclassement des zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation

Un amendement de votre rapporteure a été adopté afin de questionner tous les 9 ans l'usage de zones à urbaniser en fonction des projets de la collectivité concernée, plutôt que de les reclasser automatiquement en zone naturelle. Le reclassement automatique n'aura lieu qu'en cas d'absence d'arbitrage de la collectivité compétente. Les zones à urbaniser seront, par ailleurs, reclassées en fonction de leur zonage antérieur, qu'il soit naturel ou agricole, et non plus seulement en zone naturelle. Un amendement a, enfin, été adopté en séance prévoyant que ces dispositions s'appliquent aux zones à urbaniser n'ayant pas fait

l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'une acquisition foncière significative de la commune ou de la collectivité compétente en matière d'urbanisme.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En Commission des affaires économiques, les travaux du Sénat ont rétabli l'analyse du potentiel de densification contenue dans le rapport de présentation du SCoT et ont modifié la rédaction des dispositions relatives au reclassement en zone naturelle ou agricole. La nouvelle rédaction ne prévoit plus le reclassement en fonction du zonage antérieur mais impose uniquement une procédure de révision aux zones définies depuis plus de neuf ans comme à urbaniser. Enfin, l'obligation de « démontrer » la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation au regard de l'insuffisance des capacités résiduelles d'urbanisation a été remplacée par une obligation de « justifier » cette insuffisance.

En séance publique, le Sénat a ajouté un élément au rapport de présentation du PLU, prévoyant qu'il expose les dispositions favorisant la densification des tissus urbains et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les alinéas relatifs à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ont, par ailleurs, été réécrits et insérés dans un 4° à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme. L'absence de reclassement en zone naturelle ou agricole votée en Commission des affaires économiques est maintenue, et le délai prévoyant l'ouverture de ces zones à l'urbanisation est porté de neuf à douze ans.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure a souhaité retravailler la rédaction des rapports de présentation du SCoT et du PLU. Concernant le SCoT, un retour à la rédaction issue des travaux en première lecture à l'Assemblée nationale a été adopté. Concernant le PLU, une nouvelle rédaction a également été adoptée, rétablissant l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Conformément à ce qui a été proposé dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT, un amendement a également été adopté à l'initiative de Mmes Allain et Bonneton prévoyant que le projet d'aménagement et de développement durable du PLU comporte, lui aussi, une approche paysagère.

Enfin, concernant la révision du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser, le délai a été ramené de douze à neuf ans, conformément à la rédaction votée par l'Assemblée nationale en première lecture. Par ailleurs, la notion de « cœur d'îlot » a été supprimée, ne renvoyant à aucune définition juridique précise et ouvrant la voie à de possibles recours contentieux. En outre, votre rapporteure a également soutenu un amendement proposé par M. Michel Piron prévoyant que la délibération portant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone prenne en compte la faisabilité opérationnelle du projet.

*

* *

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la Commission **rejette** l'amendement CE241 de M. Jean-Marie Tetart.*

Elle examine ensuite l'amendement CE305 de M. Hervé Pellois.

M. Hervé Pellois. Il est fondamental qu'un diagnostic agricole de qualité soit réalisé, prenant notamment en compte l'impact de l'activité agricole sur l'ensemble de l'économie du territoire à moyen terme, afin de mieux préserver le foncier et les exploitations agricoles.

Mme la rapporteure. L'amendement est satisfait : le volet « développement économique » du SCOT, qu'il s'agisse du document d'orientation et d'objectifs ou du plan d'aménagement et de développement durable, intègre pleinement la question agricole. Le document fixe les grands équilibres entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Je vous suggère donc de retirer l'amendement.

*L'amendement est **retiré**.*

La Commission est ensuite saisie de l'amendement CE593 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Je propose de revenir au texte que nous avons adopté en première lecture.

Mme la ministre. La rédaction de l'Assemblée est en effet plus claire.

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

Puis elle en vient à l'amendement CE448 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement est la suite logique du précédent, mais il prend cette fois en compte les réflexions du Sénat.

Mme la ministre. Avis favorable.

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

Elle examine ensuite l'amendement CE299 de Mme Brigitte Allain.

Mme Michèle Bonneton. En conformité avec la Convention européenne du paysage ratifiée par la France, cet amendement invite les collectivités

territoriales à décliner à l'échelle du PLU les objectifs de qualité paysagère formulés dans les SCOT, dans le respect du principe de subsidiarité.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis. L'amendement est en cohérence avec ceux que vous avez adoptés ce matin.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE329 de M. François Pupponi et CE450 de la rapporteure.

M. François Pupponi. Le reclassement automatique, au bout de neuf ans, des zones 2AU risque de pénaliser les communes qui ont engagé des projets. Il faut se montrer plus souple.

Mme la rapporteure. Nous avons adopté des amendements qui harmonisent les délais d'évaluation du PLU et de révision des zones 2AU. Ils répondent à votre préoccupation. Au bout de neuf ans, il est toujours possible de réviser le PLU si cela s'avère nécessaire.

M. François Pupponi. Je retire l'amendement, quitte à vérifier qu'il est vraiment satisfait.

Mme la rapporteure. L'amendement CE450 ramène de douze à neuf ans le délai à l'issue duquel une zone à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation doit être reclassée.

M. Michel Piron. Je ne comprends pas l'intérêt de cette disposition. Tout d'abord, il ne faut pas confondre les terrains ouverts à l'urbanisme et les terrains disponibles. Ce n'est pas parce que des terrains sont classés comme constructibles qu'ils deviennent disponibles du jour au lendemain ! Le processus peut demander des années.

Ensuite, les politiques foncières se mènent à très long terme, surtout dans les zones moins denses et les villes moyennes, où, faute de moyens financiers suffisants, la durée de réalisation des programmes s'étend sur quinze à vingt ans.

C'est parce que leur vision s'étend sur cette durée que les grands maires bâtisseurs parviennent à éviter une flambée du foncier et l'apparition des contraintes invraisemblables que l'on observe dans les zones tendues. Songeons aux villes de Montpellier ou de Rennes. Pourquoi raccourcir les délais, alors que la meilleure manière de lutter contre la spéculation foncière est de réserver les terrains concernés avant même que la demande n'apparaisse ?

M. le président François Brottes. Je ne suis pas insensible à ces arguments.

Mme la ministre. Nous avons déjà eu ce débat. Comme dans le cas de la cession de foncier public, il ne s'agit pas de bloquer l'urbanisation lorsque les projets sont lancés. Ces derniers peuvent en effet connaître des vicissitudes, telles que des fouilles archéologiques ou des travaux de dépollution. L'idée est seulement de ne pas laisser des surfaces classées 2AU pendant une durée indéterminée, ce qui entraîne le mitage, car les décisions sont alors prises sans coordination. Dans l'immense majorité des cas, l'application des alinéas 13 et 14 ne posera donc pas de problème.

Je constate d'ailleurs que, dans toutes les intercommunalités où a été envisagée cette démarche, on a pu observer un mouvement naturel de réduction des zones 2AU, que la comparaison avec les espaces à urbaniser situés sur les autres communes faisait apparaître comme trop étendues. Le principe de réalité a prévalu.

Je suis donc favorable à l'amendement CE450, qui rétablit la rédaction initiale de l'alinéa 14. Vos inquiétudes sont infondées.

M. François Pupponi. Je comprends votre raisonnement, madame la ministre. Mais que faut-il entendre par l'expression « projets déjà lancés » ?

Mme la ministre. Quand il y a un dossier de zone d'aménagement concerté, par exemple.

M. François Pupponi. Peut-être faudrait-il faire une liste des démarches indiquant qu'un projet est lancé, pour apaiser l'inquiétude des maires qui ont déjà engagé un projet.

Mme la ministre. Il s'agit seulement de ne pas laisser ces zones en l'état sans qu'aucune réflexion ne soit menée à leur sujet, au point que l'on finit par ne plus savoir pourquoi elles ont été classées de cette façon.

M. Michel Piron. La question n'est pas seulement de poser des réserves sur les terrains devant accueillir des projets, mais d'anticiper la possibilité de développer des projets sur des terrains qui, à court terme, ne feront pas l'objet d'aménagements. C'est ainsi qu'on lutte contre la spéculation foncière. Mais, s'il faut un soupçon de projet pour que la zone ne soit pas reclassée...

Mme la ministre. Je n'ai pas dit qu'il fallait un soupçon de projet pour pouvoir créer des zones 2AU, mais que, s'il existe un début de projet – même s'il n'a pas atteint l'étape du permis de construire –, il n'y a pas basculement automatique en zone naturelle ou agricole.

Par ailleurs, si la commune ou l'intercommunalité a des projets portant sur un horizon de quinze ou vingt ans, rien ne l'empêche de décider, après un débat, le maintien des zones 2AU. La disposition dont nous parlons vise simplement à éviter qu'aucun débat n'ait jamais lieu sur l'existence de ces zones.

M. Michel Piron. Sur le fond, je ne crois pas que nos positions soient très éloignées. Mais, dans les faits, là où les moyens financiers ne sont pas très importants, lorsque des équipements sont construits, ils entraînent nécessairement, par la suite, le développement d'autres projets en périphérie. Il ne faut pas juger négativement l'absence de projets dans des zones côtoyant des zones en cours d'urbanisation, car, lorsque l'on raisonne à long terme, cela peut permettre d'éviter qu'une flambée des prix du foncier n'ait lieu par la suite.

M. le président François Brottes. Un établissement public foncier peut-il voir son patrimoine remis en cause par une révision du PLU ?

Mme la ministre. La réponse se trouve déjà dans l'alinéa 14 : on parle d'une zone à urbaniser qui, « dans les douze ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »... L'acquisition par la commune ou par un opérateur foncier est le signe de la mise en œuvre d'un projet, et met donc fin à l'application du dispositif.

M. François Pupponi. Mais à partir de quand procède-t-on au décompte ? Que se passe-t-il lorsqu'un établissement foncier a acheté les terrains dix ans auparavant ?

Mme la ministre. Quand des zones ont été définies, mais ne font l'objet d'aucun acte, l'acquisition par un établissement public foncier ou par la commune constitue un signe qu'un projet a débuté, ce qui justifie l'existence d'une zone 2AU. C'est le cas même lorsque les délais sont très longs, par exemple lorsque l'on attend des cessions effectuées par des personnes privées.

L'amendement CE329 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE450.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE449 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Faute d'une définition juridique de la notion de « cœur d'îlot », il convient de supprimer la fin de l'alinéa 14.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis, suivant l'avis favorable de la rapporteure, elle adopte l'amendement CE262 de M. Michel Piron.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE263 du même auteur.

M. Michel Piron. Il est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis. L'amendement durcit à l'excès les conditions d'application de l'alinéa 18.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission adopte ensuite l'article 65 modifié.

Article 66

(articles L. 111-1-2, L. 121-3, L. 145-3 et L. 145-5 du code de l'urbanisme)

Suppression de la possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Soutenant l'objectif de mieux lutter contre l'étalement urbain, votre rapporteure a apporté son soutien à un amendement de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire relatif aux agences d'urbanisme. Définies à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, ces agences d'ingénierie partenariale sont considérées comme des organismes de réflexion, d'études et d'accompagnement des politiques publiques. Elles peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public et participent à la préparation des politiques publiques et des documents de planification.

À l'initiative du président de la Commission des affaires économiques, M. François Brottes, un amendement a été adopté en séance prévoyant une dérogation à la constructibilité limitée sur les terrains en friche depuis plus de dix ans. Cette dérogation s'applique aux espaces non couverts par un plan local d'urbanisme (PLU) ou une carte communale et qui ne sont pas situés en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants afin de mieux lutter contre l'enfrichement. Les constructions doivent, toutefois, être autorisées sur délibération motivée de la commune et après avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Adopté sans modification en Commission des affaires économiques, cet article a été largement vidé de son sens en séance au Sénat. À l'initiative du rapporteur, un amendement a été adopté rétablissant la possibilité de dérogation à la règle de la constructibilité limitée dans les territoires non couverts par un PLU

ou une carte communale. En complément de la délibération motivée du conseil municipal, les constructions ou installations doivent être autorisées par un avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. En conséquence, les dispositions relatives au régime dérogatoire pour les terrains en friche depuis plus de dix ans ont été supprimées.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Outre un amendement rédactionnel de votre rapporteure corrigeant une erreur de référence, un amendement du président de la Commission des affaires économiques, M. François Brottes, a également été adopté afin de prévoir que dans les territoires enfrichés depuis au moins dix ans, l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles soit réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Cette disposition est issue de la rédaction votée à l'Assemblée nationale en première lecture.

*

* *

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE648 de la rapporteure.*

Elle en vient à l'amendement CE653 de M. François Brottes.

M. le président François Brottes. Cet amendement avait déjà été adopté en première lecture, mais le Sénat a supprimé la disposition.

*Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission **adopte** l'amendement.*

*Elle **adopte** ensuite l'article 66 **modifié**.*

Article 66 bis A (nouveau)

(articles L. 480-7 et L. 480-8 du code de l'urbanisme)

Augmentation du montant de l'astreinte urbanistique

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

En Commission des affaires économiques, le Sénat a introduit un article additionnel relatif au montant de l'astreinte urbanistique. Définie à l'article L. 480-7 du code de l'urbanisme, cette astreinte est impartie par le tribunal au bénéficiaire de travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol. Cette astreinte correspond au nombre de jours de retard quant à l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation.

Le niveau de cette astreinte n'a pas été modifié depuis la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme. L'astreinte est fixée à un maximum de 75 euros par jour de retard. Par ailleurs, aucune obligation n'a été fixée quant au délai de recouvrement de cette astreinte, appelant une amélioration de l'efficacité du dispositif.

À l'initiative de MM. Ronan Dantec et Joël Labbé, un relèvement du plafond de l'astreinte à 500 euros par jour de retard a été adopté en cas de condamnation pour des travaux irréguliers ou une utilisation irrégulière du sol. Une fréquence de recouvrement de l'astreinte d'au moins une fois par an a également été adoptée.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 66 bis A sans modification.

Article 67 bis (nouveau)

(articles L. 581-7, L. 581-9 et L. 581-14 du code de l'environnement)

Dérogation aux règles d'affichage publicitaire dans les équipements sportifs d'au moins 30 000 places

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative de M. René Vandierendonck, le Sénat a adopté en séance un amendement autorisant l'implantation de publicités dans les équipements sportifs ayant une capacité d'accueil d'au moins 30 000 places en dehors des agglomérations.

En modifiant les articles L. 581-14, L. 581-7 et L. 581-9 du code de l'environnement, cet article additionnel autorise l'installation de publicités dans l'emprise des équipements sportifs ayant une capacité d'accueil d'au moins 30 000 places. De façon analogue à ce qui existe à l'intérieur de l'emprise des aéroports et des gares ferroviaires, l'implantation de publicités pourrait ainsi être définie librement par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

L'objectif d'une plus grande liberté accordée aux communes et aux EPCI en matière de grands équipements doit être conciliable avec le respect et un contrôle équilibré du règlement local de publicité. Afin d'éviter une remise en cause de ces dispositions, un amendement de suppression de cet article a été adopté à l'initiative de Mmes Bonneton et Allain.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE302 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Le Grenelle de la publicité avait trouvé un compromis de nature à préserver l'aspect de nos villes. En revenant sur des dispositions adoptées après de longues négociations, l'article 67 *bis* remet en cause l'ensemble de la législation relative à la publicité. Il fait le bonheur des publicitaires et des afficheurs, mais constitue un très mauvais signal. Il convient de supprimer cet article, non seulement pour préserver l'aspect de nos villes et de nos paysages, mais aussi pour encourager les promoteurs publics comme privés de certains grands équipements à faire preuve d'un peu plus de mesure.

Mme la rapporteure. Je suis en désaccord avec l'exposé sommaire qui accompagne l'amendement, car on peut être un élu local intègre et vouloir la construction d'un grand stade de football. Pour autant, je suis favorable à l'amendement lui-même. En faisant un parallèle entre les gares et les aéroports d'une part, et les grands équipements sportifs destinés à accueillir les rencontres de l'Euro 2016 de l'autre, le Sénat a sans doute fait preuve d'un trop grand libéralisme à l'égard de la publicité.

Mme la ministre. Avis favorable.

Mme Michèle Bonneton. Vous aurez remarqué, madame la rapporteure, qu'en défendant l'amendement je n'ai pas lu la phrase de l'exposé sommaire à laquelle vous faites allusion.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'article 67 bis est supprimé.

CHAPITRE IV
Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Section 1
Établissements publics fonciers d'État

Article 68
(article L. 321-1 du code de l'urbanisme)
Établissements publics fonciers de l'État

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 68 a notamment pour objet de définir l'objet des établissements publics fonciers d'État (EPFE) et de permettre leur superposition avec des établissements publics fonciers locaux (EPFL) préexistants. Il est en effet apparu que les finalités poursuivies par les uns et les autres pouvaient différer, l'État ayant notamment en charge un intérêt général plus large que celui que peut remplir un établissement public local. Il a par ailleurs été prévu que la superposition entre établissements publics fonciers devra nécessiter l'accord des collectivités territoriales concernées lorsque celle-ci concernera des EPFL existant depuis plus de trois ans à la date de la création de l'EPFE.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

La Commission des affaires économiques du Sénat a tout d'abord souhaité supprimer la dichotomie existant entre les EPFL créés depuis plus ou moins de trois ans, estimant que le calcul de l'ancienneté de trois ans étant aux mains de l'État, il pourrait s'en suivre une différence de traitement en pure opportunité selon les intérêts en présence, l'État pouvant en effet librement déterminer la date à partir de laquelle l'ancienneté de l'EPFL pourrait être calculée. Elle a donc adopté un amendement de M. Yannick Vaugrenard qui vise, d'une part, à supprimer le critère des trois années d'existence et, d'autre part, à requérir en toute hypothèse l'accord des collectivités territoriales lorsque l'État entreprend de créer un EPF qui se superposera à un EPFL.

En séance publique, un premier amendement a été adopté afin de prévoir que la superposition d'un EPFE serait soumis à l'accord non des collectivités territoriales ou des EPCI existants mais de l'assemblée générale des EPFL existants à la majorité des deux tiers des délégués.

Un deuxième amendement également adopté a prévu qu'à défaut de décision de la part de l'EPFL dans un délai de trois mois à compter de sa saisine, l'accord serait réputé acquis.

Le Sénat a également adopté en séance publique un amendement du rapporteur M. Claude Bérít-Débat prévoyant qu'un EPFE pourrait conclure un bail, opportunité qui ne leur est pas offerte actuellement.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale est en partie revenue sur les modifications sénatoriales. Elle a ainsi adopté un amendement de votre rapporteur, revenant à la rédaction initiale de l'Assemblée nationale, afin de prévoir notamment que c'est l'accord des collectivités territoriales et de leurs groupements qui est requis en cas de superposition, et non celui de l'assemblée générale des EPFL.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE599 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. L'amendement tend à rétablir la rédaction adoptée en première lecture.

Mme la ministre. Avis favorable. Cette rédaction, défendue par le Gouvernement, avait été validée par le Conseil d'État. Entre établissement public foncier (EPF) et établissement public foncier local (EPFL), l'équilibre est subtil, et il convient de se montrer rigoureux sur le plan juridique.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE374 de Mme Estelle Grelier.

M. François Pupponi. Dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique (DUP), un EPF ne peut être désigné pour acquérir des biens, contrairement aux collectivités. L'amendement prévoit qu'une collectivité, lorsqu'elle est désignée, puisse s'adjoindre les compétences d'un EPF.

Mme la rapporteure. L'amendement est satisfait : les EPF agissent pour le compte des collectivités, qui peuvent, par convention, leur déléguer le droit de préemption.

Mme la ministre. En effet. En outre, l'amendement, par son caractère trop général, est susceptible d'entrer en contradiction avec le principe de spécialité, qui est la limite de la mission définie par l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 68 modifié.

Article 68 bis (nouveau)

(article 1608, 1609 et 1609 F du code général des impôts)

Suppression de trois taxes spéciales d'équipement

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

En séance publique, le Sénat a adopté un amendement du Gouvernement disposant que les articles 1608, 1609 et 1609 F du code général des impôts étaient abrogés.

L'article 1608 est relatif à la Taxe spéciale d'équipement (TSE) perçue au profit de l'établissement public foncier (EPF) de Normandie, créé par le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 sous l'appellation de ce qui était alors l'établissement public de la Basse-Seine. L'article 17 de ce décret, relatif aux ressources de l'établissement, vise notamment dans son 1° « toute ressource fiscale spécifique autorisée par la loi ». En l'espèce, cette TSE a été créée par l'article 27 de la loi n° 67-1114 du 21 décembre 1967 *portant loi de finances pour 1968* ; elle permet à l'EPF de Normandie, dans une limite annuelle de 13 M€, de financer les acquisitions foncières auxquelles il souhaite procéder et de contribuer au financement des travaux d'équipement d'intérêt régional auxquels il désire participer.

L'article 1609 concerne pour sa part la TSE perçue au profit de l'EPF de Lorraine (créé par le décret n° 73-250 du 7 mars 1973) dans la limite de 25 M€ par an.

Quant à **l'article 1609 F**, il est relatif à la TSE perçue au profit de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (créé par le décret n° 2001-1234 du 20 décembre 2001), cette taxe ayant elle-même été créée par l'article 36 de la loi de finances rectificative n° 2001-1276 du 28 décembre 2001 dans la limite annuelle de 50 M€

L'amendement adopté par le Sénat a donc eu pour objet de supprimer ces spécificités et de soumettre à l'article 1607 *ter* du code général des impôts ces trois EPF qui seront désormais financés par le biais de la TSE de droit commun, telle qu'elle résulte de l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 *relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne*, dans la limite de 20 euros par habitant.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 68 bis sans modification.

Section 2
Établissements publics fonciers locaux

Article 69

(articles L. 324-1, L. 324-2, L. 324-2-2 [nouveau] et L. 324-5 du code de l'urbanisme)

Établissements publics fonciers locaux

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article a souhaité préciser les compétences des EPF locaux, dont il est dit qu'ils sont créés par décision du préfet de région. Harmonisant les compétences entre EPF d'État et EPF locaux, l'article 69 du projet de loi a également détaillé les conditions dans lesquelles un EPFL pouvait bénéficier du droit de préemption pour mener à bien ses missions et quel rôle il pouvait jouer avec les SAFER dans la préservation des espaces agricoles.

Hormis un amendement rédactionnel, l'Assemblée nationale a adopté en commission cet article sans aucune modification.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Si la Commission des affaires économiques n'a apporté aucune modification à cet article, le Sénat a, en revanche, en séance publique, adopté un amendement permettant notamment aux collectivités territoriales adhérentes à ces établissements de déléguer ensuite leurs droits de délaissement dans le cadre des articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Outre un amendement de coordination, le Sénat a également adopté un amendement procédant à une nouvelle rédaction des deux dernières phrases du premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme afin de préciser les critères que le représentant de l'État dans le département doit opposer pour refuser la création d'un EPFL. L'adoption de cet amendement a aussi eu pour effet, outre la suppression de l'opportunité pour le préfet de refuser la création d'un EPFL alors même que les délibérations des collectivités concernées le souhaiteraient, de supprimer la disposition selon laquelle l'arrêté créant l'EPFL était tacitement acquis si le représentant de l'État ne s'était pas manifesté dans le délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations des collectivités territoriales demandant une telle création.

Enfin, le Sénat a abrogé l'article L. 324-10 du code de l'urbanisme dont les dispositions devaient être prises avant le 1^{er} janvier 2002 et dont l'utilité, près de douze ans plus tard, n'était évidemment plus avérée.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

L'amendement CE375 de Mme Estelle Grelier est retiré.

La Commission adopte l'article 69 sans modification.

Article 69 bis (nouveau)

(article L. 230-3 du code de l'urbanisme)

Disposition relative au droit de délaissement

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

En séance publique, le Sénat a adopté, avec l'avis favorable du Gouvernement, un amendement du groupe socialiste dont l'objet, en complétant l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme, est d'assurer la sécurité juridique des procédures de délaissement en matière d'emplacement réservé délégués aux établissements publics ou aux concessionnaires de procédure d'aménagement.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 69 bis sans modification.

Article 69 ter (nouveau)

(sous-section 4 [nouvelle] de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre IV de la quatrième partie du code général des collectivités territoriales)

Office foncier de la Corse

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La Corse se trouve confrontée à de lourdes difficultés en termes de gestion du foncier. Outre le fait que la bande littorale est en partie en proie à une forte spéculation, le centre de l'île, essentiellement montagneux, souffre pour sa part d'une relative désertification. Les prix, tant pour l'acquisition d'un logement que

pour leur seule location, suivent une tendance haussière particulièrement importante depuis dix ans au point que le sujet du foncier a fait l'objet d'une importante polémique au début du mois d'août 2013, lorsque le président du conseil exécutif de la Corse M. Paul Giacobbi a déclaré souhaiter limiter l'accès à la propriété foncière pour les non-résidents corses (la qualité de résident pouvant par ailleurs être envisagée après une durée d'au moins dix ans passée sur l'île).

Le Gouvernement a présenté en séance publique un amendement créant un nouvel établissement public industriel et commercial, l'Office foncier de la Corse, placé sous la tutelle de la collectivité territoriale de Corse.

Chargé de mettre en place les stratégies foncières nécessaires afin de mobiliser du foncier, favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain, l'Office foncier de la Corse est également compétent pour réaliser des réserves foncières, les biens ainsi acquis ayant vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail établit un programme pluriannuel d'intervention. Il est également prévu qu'il puisse bénéficier des droits de préemption et de priorité ainsi que de l'ensemble des prérogatives habituelles d'un EPFL. Conséquence logique de cet amendement, adopté par le Sénat, il est mis fin à l'établissement public foncier de Corse dont la création remontait seulement au mois de mai 2012 ⁽¹⁾.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 69 ter sans modification.

(1) Cf décret n° 2012-764 du 9 mai 2012 portant création de l'Établissement public foncier de Corse.

Section 3 **Droit de préemption**

Article 70

(articles L. 210-1, L. 211-2, L. 211-4, L. 211-5, L. 212-1, L. 212-3, L. 213-2, L. 213-8, L. 213-11, L. 213-11-1 [nouveau], L. 213-12 et L. 213-14 du code de l'urbanisme)

Modalités relatives à l'exercice du droit de préemption

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Eu égard à l'importance du droit de préemption (qui permet aux collectivités de réaliser environ un quart de leurs acquisitions foncières) et aux difficultés juridiques qu'il pose parfois, le projet de loi a souhaité porter un certain nombre d'améliorations au dispositif existant. Outre une extension des biens pouvant faire l'objet d'une préemption, qui ne se limitaient jusqu'à présent qu'aux « terrains bâtis ou non bâtis » (article L. 210-1 du code de l'urbanisme), l'article 70 a notamment élargi la liste des délégataires du droit de préemption du préfet à un certain nombre d'organismes exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage et conféré aux EPCI compétents en matière de PLU une compétence de plein droit en matière de DPU (droit de préemption urbain), ceux-ci pouvant par ailleurs créer une ZAD (zone d'aménagement différé) afin d'y exercer le droit spécifique de préemption prévu par la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962.

À l'initiative de votre rapporteure et de plusieurs députés, certains aspects du droit de préemption ont été notablement améliorés. Ainsi, votre rapporteure a souhaité que le notaire, et non pas seulement le vendeur comme cela était initialement spécifié, ait l'obligation de transmettre la décision d'aliéner aux différentes personnes intéressées, garantie d'une parfaite information des différents acteurs concernés.

Un amendement de M. François Pupponi a par ailleurs été adopté en séance publique afin de faciliter la préemption par les communes de parts de sociétés civiles immobilières (SCI), moyen efficace pour lutter contre les marchands de sommeil dans la mesure où ils sont souvent propriétaires de logements indignes via la détention de ce type de parts et sociétés.

Un amendement a également été adopté en séance, prévoyant que le délai d'exercice du droit de préemption de deux mois était suspendu à compter de la réception par le vendeur du bien d'une demande de visite par le titulaire du droit de préemption.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En Commission des affaires économiques, un amendement a tout d'abord été adopté afin de renforcer la réglementation relative au droit de préemption exercé à l'encontre des parts de SCI. Désormais, les cessions de la majorité des parts d'une SCI sont explicitement inscrites dans le champ du droit de préemption défini à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme. En outre, il a été prévu que les cessions de parts de SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus continueraient d'être exclues du champ d'application du droit de préemption.

Le Sénat a également adopté un amendement, insérant un nouvel alinéa au sein de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, prévoyant que tout changement d'affectation d'un bien d'ores et déjà préempté devait faire l'objet d'une délibération de validation de la part de l'organe délibérant de la collectivité.

En séance publique, le Sénat a adopté une série d'amendements présentés par M. Vandierendonck, rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois, dont certains méritent d'être particulièrement signalés (les autres amendements étant de l'ordre de la coordination ou de la précision) :

– un premier amendement n° 113 a souhaité modifier la rédaction du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme afin de prévoir que le droit de préemption devait être exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation portait non plus seulement sur un terrain « *bâti ou non bâti* » mais plus largement sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 3° de l'article L. 213-1 du même code (dont la nouvelle rédaction résulte du présent article 70) ;

– un deuxième amendement n° 114 *rectifié*, complétant l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme, permet notamment aux EPCI compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de ZAC (compétences visées au deuxième alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme) de réaliser des ZAD ;

– un troisième amendement n° 119 a procédé à une clarification rédactionnelle des alinéas 52 à 55 de l'article 70 afin d'harmoniser les dispositions du nouvel article L. 213-11-1 avec celles de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, permettant ainsi de mieux prendre en considération le rôle du juge de l'expropriation.

Le Sénat a également adopté un amendement spécifique aux départements et régions d'outre-mer afin de permettre aux titulaires du droit de préemption de déléguer ces droits aux organismes privés d'HLM, la société délégataire pouvant ainsi acheter le bien en lieu et place de la collectivité.

Le Sénat a en outre adopté un amendement du groupe Communiste, républicain et citoyen, prévoyant que la décision de faire une ZAD intercommunale devait requérir l'avis « conforme » des communes incluses dans ce périmètre, le Gouvernement s'en étant pour l'occasion remis à la sagesse du Sénat.

Enfin, le Sénat a adopté un amendement qui place hors du champ du droit de préemption les mutations de nue-propriété, dès lors qu'elles interviennent à l'occasion de la mise en œuvre du schéma d'usufruit social en partenariat avec un bailleur social.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a tout d'abord examiné une série d'amendements présentés par MM. François Pupponi et Jean-Luc Laurent qui avaient tous pour but d'élargir davantage encore le champ du droit de préemption. À cet effet, plusieurs amendements tendant à la suppression de tout ou partie de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit que le droit de préemption n'est pas applicable dans un certain nombre de cas, ont été présentés puis retirés à la demande de votre rapporteure afin que le sujet soit réexaminé en Séance publique compte tenu de l'ampleur des modifications qui pourraient ainsi être apportées au droit de préemption.

La Commission a ensuite adopté trois amendements de votre rapporteure :

– le premier amendement n° 601 a souhaité intégrer dans le périmètre du droit de préemption les mutations de nue-propriété qui avaient été explicitement exclues de ce champ par le Sénat ;

– un deuxième amendement n° 602 a été adopté afin de supprimer l'exigence de l'avis « conforme » souhaité par le Sénat dans le cadre de la constitution d'une ZAD, afin que, par parallélisme avec la procédure actuelle de ZAD lancée à l'initiative de l'État, le processus ne soit pas totalement bloqué quand bien même une seule commune parmi toutes celles concernées par l'opération s'y opposerait ;

– enfin, un troisième amendement n° 603 a souhaité rétablir une disposition du droit en vigueur qui a été supprimée par le Sénat et qui autorise le préfet du département dans lequel l'opération est envisagée à prendre un arrêté permettant la création d'une ZAD alors que l'une des communes incluse dans le périmètre s'y opposerait. Votre rapporteure estime en effet qu'il convient de permettre au garant de l'intérêt général de passer outre une opposition qui, pour des raisons qui peuvent être illégitimes, pénaliserait ainsi l'ensemble de l'EPCI dans sa volonté de maîtriser son foncier, son prix et son évolution.

* *

La Commission examine l'amendement CE242 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme Laure de La Raudière. Il s'agit d'un amendement de cohérence avec ceux qui visaient à supprimer les articles 63 et 64. Je le retire.

L'amendement est retiré.

La Commission est ensuite saisie de l'amendement CE338 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet amendement est le premier d'une série consacrée au droit de préemption, qui pose deux problèmes. Tout d'abord, certains biens tels que les parts de société civile immobilière échappent au droit de préemption. Ensuite, un certain nombre de propriétaires supposés informer le détenteur du droit de préemption au moment de la vente de leur bien ne respectent pas cette obligation. J'ai donc déposé plusieurs amendements visant à supprimer les exceptions au droit de préemption et à préciser les conditions dans lesquelles le titulaire du droit est informé de la vente d'un bien, d'une part de SCI ou d'une société.

Mme la rapporteure. Le projet de loi contient déjà des dispositions relatives au droit de préemption, mais elles visent plutôt à en préciser et en sécuriser l'exercice. Ce que propose M. Pupponi, c'est une réforme plus large, conforme aux propositions formulées en son temps par le Conseil d'État. Compte tenu des incidences que pourrait avoir une telle réforme, il me paraît délicat de l'adopter ainsi, au détour de quelques amendements. Il serait préférable d'organiser une séance de travail afin de déterminer si des propositions peuvent être présentées dès l'examen du projet de loi en séance publique ou s'il faut un véhicule législatif plus adapté. Pour cette raison, j'appelle au retrait des amendements concernés.

S'agissant des SCI, il me semble préférable de ne permettre la préemption que sur la majorité des parts. Dans le cas contraire, une collectivité pourrait par exemple se retrouver associé minoritaire d'une société civile immobilière détenue en majorité par un marchand de sommeil...

Nous avons déjà eu un débat sur les règles de publicité en cas de cession de parts. La solution trouvée, le recours à l'acte authentique, posait des problèmes, non à cause des notaires, mais d'autres professions. Il semble toutefois que la question a été réglée et que les cessions de parts font déjà l'objet d'une publicité.

M. François Pupponi. Certaines exceptions au droit de préemption sont quand même surprenantes et demanderaient en effet à être réévaluées d'ici à la séance publique.

S'agissant des règles de publicité, s'il est vrai que, en l'état du droit, les vendeurs ont l'obligation d'informer la commune, ils ne le font en réalité quasiment jamais, alors même que la violation de cette obligation est en théorie une cause d'annulation de l'acte. La loi n'est donc pas appliquée faute d'une information suffisante de la commune. C'est la raison pour laquelle nous proposons que la cession donne au moins lieu à un acte authentifié.

Mme la ministre. S'agissant des règles de publicité, je comprends votre volonté d'éviter que le régime de la SCI permette d'échapper aux dispositifs que nous mettons en place pour lutter contre les activités des marchands de sommeil. Il me semble cependant que la réflexion sur ce sujet n'est pas encore aboutie, et c'est la raison pour laquelle je vous propose que nous travaillions de façon conjointe pour trouver des solutions efficaces.

Plus largement, vos propositions visent à engager une véritable réforme du droit de préemption, alors que l'objectif du projet de loi est avant tout de sécuriser l'exercice de ce droit. Nous ne sommes pas aujourd'hui en mesure d'évaluer l'impact de ces propositions et il me semble qu'on ne peut pas travailler sur un sujet aussi technique et aussi sensible sur le plan juridique sans la chancellerie et le Conseil d'État. C'est la raison pour laquelle je vous demande de retirer cet amendement et tous ceux qui ont trait à ce sujet.

Mme la rapporteure. Il est vrai qu'il faut trouver le moyen de rendre effective l'obligation de publicité, mais la solution de l'acte authentique présente des inconvénients, notamment en ce qu'elle suppose l'intervention obligatoire d'un notaire. Je reste cependant ouverte à toute solution susceptible de satisfaire tous les partenaires.

M. François Pupponi. La seule alternative est entre l'acte authentique ou l'acte sous seing privé authentifié, cette dernière forme présentant l'avantage de ne pas imposer l'intervention d'un notaire. Il ne faut pas négliger par ailleurs que la solution que nous proposons contribuerait à la lutte contre le blanchiment de l'argent sale.

Par ailleurs, si nous maintenons la condition de majorité, une commune ne pourra pas exercer son droit de préemption urbain (DPU) sur une SCI dont personne ne détient la majorité des parts.

L'amendement est retiré.

Les amendements CE339, CE379 et CE380 de M. François Pupponi sont retirés.

La Commission examine l'amendement CE602 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le présent amendement vise encore une fois à revenir à la rédaction de l'Assemblée nationale.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE603 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement a le même but que le précédent.

Mme la ministre. Même avis que précédemment.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE662 de M. François Brottes et CE340 de M. François Pupponi.

M. le président François Brottes. Mon amendement poursuit le même objectif que celui de M. Pupponi, mais dans une rédaction validée par le président de la commission des finances, afin de ne pas encourir la censure de l'article 40.

Les amendements sont retirés.

L'amendement CE415 de M. François Pupponi est retiré.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE601 de la rapporteure, CE661 de M. François Brottes, CE343 de M. François Pupponi, CE660 de M. François Brottes, CE344 de M. François Pupponi, CE659 de M. François Brottes, CE345 de M. François Pupponi, CE657 de M. François Brottes, CE346 de M. François Pupponi, CE658 de M. François Brottes et CE347 de M. François Pupponi.

Mme la rapporteure. L'amendement CE601 vise à supprimer une disposition introduite par le Sénat, qui a décidé d'exclure du droit de préemption les mutations de nue-propiété qui interviennent à l'occasion de la mise en œuvre d'un usufruit locatif social. En effet, l'exercice du DPU ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de l'usufruit.

Mme la ministre. Sagesse.

La Commission adopte l'amendement CE601.

En conséquence, les amendements CE661, CE343, CE660, CE344, CE659, CE345, CE657, CE346, CE658 et CE347 tombent.

La Commission adopte l'article 70 modifié.

Article 70 bis A (nouveau)

(article L. 213-1-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Modalités relatives à l'exercice du droit de préemption

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La Commission des affaires économiques du Sénat a adopté un amendement introduisant dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 213-1-1 soumettant au droit de préemption les immeubles ou droits sociaux faisant l'objet d'une aliénation à titre gratuit sauf dans le cas où cette aliénation serait effectuée entre des personnes ayant un lien de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité.

Le Sénat a adopté cet article après avoir également adopté un amendement rédactionnel présenté par son rapporteur M. Claude Bérin-Débat.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Tout en comprenant le but poursuivi par ce nouvel article, qui cherche ainsi à lutter contre le contournement du droit de préemption par le biais de donations fictives (le sujet avait d'ailleurs déjà été débattu à l'Assemblée nationale en première lecture), votre rapporteure s'est interrogée, dans le cadre des auditions menées préalablement à l'examen du texte en commission, sur la constitutionnalité de ce dispositif. En effet, en limiter la portée au seul « sixième degré » pouvait apparaître comme difficile à justifier au regard du principe d'égalité ; il semblerait néanmoins que cette disposition puisse être adoptée en l'état.

C'est la raison pour laquelle votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE334 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet amendement vise à parer au contournement du droit de préemption reconnu aux Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

M. le président François Brottes. Une telle disposition me semble relever du projet de loi d'avenir pour l'agriculture.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 70 bis A sans modification.

Article 70 bis

(article L. 422-2-d du code de l'urbanisme)

Transfert de compétences au préfet en matière de permis de construire

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

La Commission des affaires économiques a adopté un amendement présenté par M. François Pupponi, qui rend automatique le transfert à l'autorité de délivrance du permis de construire au représentant de l'État dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a adopté cet article sans modification en Commission des affaires économiques ; il a, en revanche, procédé à sa re-rédaction en séance publique afin de renforcer l'objectif initialement poursuivi, le préfet pouvant désormais délimiter des secteurs au sein desquels il exercera la compétence en matière de délivrance des permis de construire.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 70 bis sans modification.

Article 70 ter

(article 713 du code civil ; articles L. 1123-3 et L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques du code de l'urbanisme)

Régime des biens sans maître

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté en séance publique un amendement présenté par M. Dominique Potier et plusieurs de ses collègues afin de compléter le régime juridique des « biens sans maître » tel qu'il ressort notamment de l'article 713 du code civil.

Par définition autant que par défaut, les biens sans maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés mais la procédure d'appropriation peut s'avérer complexe à mettre en œuvre et lourde pour la commune, notamment en termes financiers. Il a donc été prévu que la commune pouvait désormais sur tout ou partie du territoire municipal transférer ses droits en la matière à l'EPCI ou à l'État, la commune ayant donc désormais le droit de renoncer à son droit de propriété sur ce type de biens.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Si cet article n'a pas été modifié en commission, il a, en revanche, été complété en Séance publique par un amendement du rapporteur M. Claude Bérin-Débat afin de prévoir que les EPCI à fiscalité propre pouvaient incorporer dans leur domaine un « bien sans maître », cette incorporation étant constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 70 ter sans modification.

Article 70 quater (supprimé)

(article 1861 du code civil)

Formalités relatives à la cession de parts sociales d'une société civile immobilière

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

En Séance publique, l'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. François Pupponi afin de préciser que les cessions de parts de SCI (sociétés civiles immobilières) devaient être soumises aux formalités de publicité prévues à l'article L. 710-1 du code civil (« De la forme authentique des actes »). L'imposition de ces nouvelles formalités doit permettre aux collectivités d'être mieux informées de ces opérations, leur offrant ainsi la possibilité de mieux exercer leur droit de préemption, garantissant pour tout un chacun une plus grande sécurité juridique.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Au regard des modifications rédactionnelles apportées par le Sénat à l'article 70 du projet de loi, prévoyant notamment à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme que les cessions de parts de SCI seront désormais soumises au droit de préemption dans les conditions de droit commun (alinéa 36 du texte transmis à l'Assemblée nationale), il va de soi que l'ensemble des formalités prévues à l'article L. 213-2 s'appliqueront. Ainsi, les mesures de publicité prévues à l'alinéa 45 seront pleinement valables pour les cessions de parts de SCI.

Pour ces raisons, la Commission des affaires économiques du Sénat a supprimé l'article 70 *quater*.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

La Commission des affaires économiques a confirmé la suppression de cet article.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE342 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet amendement vise à réintroduire une disposition votée en première lecture et supprimée par le Sénat.

Mme la ministre. Je propose que nous réexaminions la question d'ici à la séance.

L'amendement est retiré.

Les amendements CE336 et CE337 de M. François Pupponi sont retirés.

La Commission maintient la suppression de l'article 70 quater.

Article 71

(articles L. 3221-12, L. 4231-8-2 [nouveau] et L. 5211-9
du code général des collectivités territoriales)

Mesures de coordination relatives au droit de préemption

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 71 du projet de loi opère la liaison entre les nouvelles dispositions de l'article 70 et le code général des collectivités territoriales en donnant respectivement la compétence en matière de droit de préemption aux

présidents du conseil général (sur délégation du conseil général), du conseil régional (sur délégation du conseil régional) et de l'organe délibérant de l'EPCI (sur délégation de ce dernier).

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

S'il a adopté l'article dans les mêmes termes que l'Assemblée nationale au stade de l'examen en commission, le Sénat a adopté en séance un amendement présenté par M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois, prévoyant que, dans chacune des trois hypothèses susmentionnées, le titulaire du droit de préemption devait rendre compte de l'exercice de cette compétence à l'organe délibérant compétent.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La Commission des affaires économiques a adopté un amendement permettant d'accorder le droit de priorité aux EPCI non titulaires du droit de préemption urbain à partir du moment où l'objet de la priorité intervient dans le champ des compétences qui figurent dans ses statuts ou pour constituer des réserves foncières permettant de réaliser lesdits objectifs.

Afin de rendre cet amendement conforme aux prescriptions de l'article 40 de la Constitution, la commission a également adopté deux sous-amendements présentés par son président François Brottes afin de prévoir que cette disposition devait être effectuée à titre expérimental pendant une durée de trois ans à compter de la publication de la présente loi « ALUR », durée au bout de laquelle il convenait d'examiner s'il était opportun de poursuivre, aménager ou abandonner une telle compétence.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE284 de M. Dominique Potier, faisant l'objet des sous-amendements CE663 et CE664 de M. François Brottes.

M. Hervé Pellois. Cet amendement vise à accorder le droit de priorité aux EPCI non titulaires du DPU, si l'objet de la priorité intervient dans le champ des compétences contenues dans ses statuts – zone d'activité économique, réserve de foncier pour assainissement, aménagement touristique, etc.

M. le président François Brottes. Mes sous-amendements visent à rendre cette disposition compatible avec l'article 40.

Mme la rapporteure. Favorable, sous réserve de l'adoption des sous-amendements.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte successivement les sous-amendements.

Puis elle adopte l'amendement CE284 sous-amendé.

La Commission adopte l'article 71 modifié.

Section 4 **Géomètres-experts**

Article 72

(articles 26 et 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 relative à l'Ordre des géomètres-experts)

Mesures relatives à l'Ordre des géomètres-experts

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À l'initiative de votre rapporteure, l'Assemblée nationale a, en séance publique, adopté un amendement réformant en partie la loi du 7 mai 1946 relative à l'Ordre des géomètres-experts.

Afin de permettre aux géomètres-topographes de devenir géomètres-experts, il a ainsi été prévu que le stage que doivent effectuer les géomètres-topographes pouvait se dérouler dans l'entreprise même où ils exercent dès à présent leur activité, sous réserve que ce stage se fasse sous la direction d'un géomètre-expert. L'Assemblée nationale mettait ainsi fin à une sourde rivalité qui existait depuis près de trente ans et avalisait une solution de compromis qui avait été adoptée par l'ensemble des professionnels en présence.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

La Commission des affaires économiques a adopté un premier amendement afin d'assurer la cohérence entre les articles 72 et 72 *bis*, supprimant ainsi le II de l'article 72 relatif à la nomination des membres du conseil régional de l'Ordre représentant les membres exerçant la profession de géomètre-expert à La Réunion et à Mayotte, ce mode de nomination devant être transitoire (comme le spécifie l'article 72 *bis*) et non pérenne comme semblait le laisser entendre l'article 72 – II.

En séance publique, un second amendement présenté par le rapporteur de la commission a également été adopté afin de prévoir que les géomètres-topographes pouvaient demander leur inscription au tableau de l'Ordre « par dérogation » aux dispositions du 4° de l'article 3 de la loi du 7 mai 1946, aux termes duquel nul ne peut être inscrit au tableau s'il n'est titulaire du diplôme de géomètre-expert.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure a fait adopter un amendement en Commission des affaires économiques afin de supprimer la mention adoptée par le Sénat en séance publique, qui pourrait conduire à laisser penser que plus aucune condition de diplôme n'est nécessaire pour devenir géomètre-expert. Ce faisant, votre rapporteure souhaite également respecter le consensus auquel la profession est parvenue sur ces diverses dispositions et qu'elle a d'ailleurs eu l'occasion de lui exposer lors de son audition avant l'examen du texte en séance publique par l'Assemblée nationale.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE578 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à revenir à la rédaction initiale de l'article, qui résultait de longues discussions entre l'ordre des géomètres-experts et les pouvoirs publics et traduisait un consensus entre toutes les parties en cause.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 72 modifié.

Section 5

Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification

Article 73

(article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)

Dispositions relatives au règlement du plan local d'urbanisme

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 73 du projet de loi est important à plus d'un titre. Il opère tout d'abord une vaste clarification rédactionnelle de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme afin de rendre plus compréhensibles les règles relatives au règlement du PLU. De plus, et afin de favoriser la densification et lutter contre le pastillage intempestif, il supprime le COS (coefficient d'occupation des sols) ainsi que les prescriptions relatives à la taille minimale des terrains, tout en restreignant les possibilités de pastillage des zones agricoles et naturelles.

Votre rapporteure a fait adopter plusieurs amendements par la Commission des affaires économiques afin de mieux encore clarifier les dispositions du règlement du PLU et de permettre à un EPCI de dresser l'inventaire des installations agricoles qui, eu égard à leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans pour autant compromettre la « vocation agricole » première. En outre, un amendement de la Commission du développement durable a été adopté en vue de permettre à ce même règlement de déterminer des « espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

En séance publique, l'Assemblée nationale a adopté un amendement donnant la faculté d'instaurer un coefficient de biotope par surface afin de prendre en considération, le plus en amont possible, les préoccupations liées à l'environnement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

La Commission des affaires économiques a adopté plusieurs amendements dont les principaux sont les suivants :

– le Sénat a substitué à la notion de « vocation agricole » celle d'« exploitation agricole », estimant, peut-être de façon un peu rapide, que cette dernière notion « *ne [voulait] rien dire d'un point de vue juridique* » alors qu'elle est pourtant employée aussi bien dans le code du domaine de l'État (article R. 170-31-2°), que dans le code général de la propriété des personnes publiques (article L. 5141-2°), dans le code général des collectivités territoriales (article L. 2411-10) ou dans le code rural et de la pêche maritime (article L. 112-18)...

– un autre amendement, touchant à l'urbanisme commercial, a également été adopté afin de permettre au règlement du PLU de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs où il serait possible de définir un pourcentage d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destinées à la réalisation de commerces ;

– un troisième amendement a été adopté afin d'obliger le pouvoir réglementaire à prendre un décret modifiant la liste de la destination des locaux prise en compte par le règlement d'un PLU.

En séance publique, le Sénat a tout d'abord adopté un nouvel amendement du rapporteur M. Bérit-Débat afin de permettre au règlement du PLU de désigner, dans les zones agricoles, les bâtiments qui, au regard de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension à partir du moment où ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Cet amendement a par ailleurs prévu que tout changement de destination ainsi que toute autorisation de travaux devaient faire l'objet d'un avis conforme de la part de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA). Ce faisant, le Sénat a adopté une logique différente de celle

souhaitée par votre rapporteure en première lecture, qui estimait que l'évolution du rôle de la CDCEA devait être intégré à l'examen concomitant de la LAAF (*Loi d'avenir de l'agriculture et de la forêt*) qui comprend un certain nombre de dispositions relatives à cette commission.

Un second amendement, présenté au nom du groupe écologiste par M. Joël Labbé et adopté avec l'avis favorable du Gouvernement, a souhaité préciser que le règlement du PLU pouvait identifier et localiser les éléments de paysage et déterminer les quartiers qui, au regard de différents critères (intérêts historique, écologique, architectural...), méritaient d'être protégés ou mis en valeur.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure a tout d'abord fait adopter un amendement afin de supprimer la consultation spécifique du représentant de l'État dans le département au moment de la détermination des secteurs au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières au sein desquelles des constructions peuvent être autorisées. Le préfet ayant en effet un droit de regard à plusieurs étapes de la procédure d'urbanisme (notamment en formulant un avis général sur le projet avant son adoption puis a posteriori *via* le contrôle de légalité), il apparaissait inutile de prévoir une nouvelle phase administrative dans une procédure d'ores et déjà lourde et complexe.

Un autre amendement de votre rapporteure a été adopté, supprimant la disposition qui permettait au règlement du PLU de réserver un certain pourcentage à des installations de nature commerciale à l'occasion de constructions ou d'aménagements au sein de zones urbaines ou à urbaniser. En effet, si l'objectif de mixité fonctionnelle, entre logements et activités, est louable et partagé, son atteinte nécessite des dispositions mieux adaptées. Des propositions en ce sens ont donc été faites par votre rapporteure (cf. article 64).

Un troisième amendement de votre rapporteure a supprimé la fin du dernier alinéa de l'article 73 afin que l'habilitation législative permettant au pouvoir réglementaire de distinguer la destination des bâtiments dans le cadre de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme soit la plus large possible et n'entraîne pas de sclérose inutile en précisant à l'extrême le type de destinations dont il devait s'agir.

La Commission des affaires économiques a enfin adopté un amendement présenté par M. Michel Piron qui prévoit que le règlement du PLU peut déterminer certaines règles afin de favoriser l'isolation thermique extérieure (ITE) des bâtiments, contribuant ainsi à porter une attention toute particulière à la performance énergétique des constructions. Il convient de rappeler à cet effet que l'ITE consiste à placer un matériau isolant (polystyrène, laine de verre...) entre la façade et un parement extérieur (enduit minéral ou organique, PVC, bois, pierre...), les murs extérieurs représentant en moyenne 20 % de la déperdition de chaleur dans un bâtiment d'où l'importance de l'isolation. Depuis le 28 octobre

2011, tous les bâtiments neufs construits dans le tertiaire et le public doivent présenter une consommation en énergie primaire inférieure à un seuil fixé par m² et par an, les logements individuels étant concernés pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013. L’alinéa 25 de l’article 73 du projet de loi prévoit dès à présent que le règlement du PLU peut fixer les règles permettant d’imposer aux constructions le respect de certaines règles en matière de « performance énergétique et environnementale » : la commission a néanmoins adopté l’amendement de M. Piron qui, incontestablement, va dans le sens d’une meilleure prise en considération de ces divers éléments tenant à la fois au secteur de l’environnement et de l’énergie.

*

* *

La Commission examine l’amendement CE330 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. En zone rurale, les possibilités d’autoriser des constructions dans les zones naturelles, agricoles ou forestières sont déjà suffisamment encadrées pour qu’on n’ait pas besoin de leur donner un caractère exceptionnel.

Mme la rapporteure. J’émet un avis défavorable à cet amendement : l’exception est nécessaire à l’équilibre d’un dispositif qui concilie la lutte contre l’artificialisation des sols et la possibilité d’autoriser certaines constructions.

Mme Laure de La Raudière. Je soutiens la proposition de M. Pupponi. De telles autorisations ont déjà un caractère exceptionnel : renforcer encore ce caractère exceptionnel reviendrait quasiment à les interdire.

M. François Pupponi. Le risque est de ne plus pouvoir construire dans des zones magnifiques où l’on pourra installer en revanche des baraques en bois.

Mme la ministre. Ce dispositif, issu d’une longue concertation, notamment avec l’Association nationale des Élus de la montagne (ANEM), est équilibré : le texte autorise l’extension limitée des bâtiments remarquables en zone agricole, ce qui constitue un assouplissement du droit actuel, pourvu que la commune procède préalablement à l’identification de ces bâtiments. Le dispositif vise seulement à éviter un pastillage généralisé en rendant ce procédé exceptionnel. C’est pourquoi je vous invite à retirer votre amendement.

M. le président François Brottes. Nous avons déjà voté des dispositifs similaires, madame la ministre – je pense notamment à l’article 179 de la loi de 2005 relative au développement des territoires ruraux –, qui se sont chaque fois révélés inapplicables sur le terrain.

Mme Frédérique Massat. En tant que présidente de l’ANEM, je voudrais vous remercier, madame la ministre, d’avoir accepté que soient sanctuarisées les

propositions que j'avais formulées en première lecture et qui ont été reprises par le Sénat.

M. François Pupponi. Ce dispositif, c'est quand même « ceinture et bretelles », puisque l'autorisation n'est accordée qu'à titre exceptionnel, alors que l'accord du représentant de l'État est déjà nécessaire, ainsi que la consultation de la commission départementale de la consommation d'espaces agricoles. S'il est légitime de protéger l'environnement et les espaces agricoles, il faut également veiller à ne pas aggraver la désertification qui frappe certains territoires.

Mme la ministre. Croyez bien que je ne confonds pas maintien du patrimoine et artificialisation. Lors de la préparation du projet de loi, nous avons découvert que 41 % des procédures avaient eu recours au pastillage. Les situations étaient parfois très complexes. Ainsi, à Vaison-la-Romaine, le PLU a été partiellement annulé parce qu'il avait créé 200 pastilles, une sur chaque bâtiment, sous prétexte que l'on ne pouvait pas être inéquitable avec les habitants de la commune. Si l'on ne fixe pas de limite, le pastillage se transforme en tartinage ! Les élus spécialistes de la question ont estimé que le dispositif auquel nous étions parvenus était équilibré. Le texte adopté au Sénat est donc le résultat d'un travail auquel je m'étais engagée en première lecture.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE607 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le PLU est contrôlé par le représentant de l'État dans le département à trois occasions : *via* le porter à connaissance, *via* la formulation d'un avis sur le projet arrêté et *via* le contrôle de légalité. Une nouvelle intervention du représentant de l'État alourdirait inutilement la procédure.

Mme la ministre. Je suis d'accord avec vous, madame la rapporteure. D'une façon générale, je souhaite faire évoluer le rôle de l'État en matière d'urbanisme et de droit des sols. De censeur des collectivités locales, il devra devenir un accompagnateur, dans une logique d'appui, d'aide à l'élaboration du cahier des charges et de conseil en amont.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE619 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à mieux satisfaire l'objectif de mixité fonctionnelle.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission examine l'amendement CE264 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement vise à faciliter les isolations thermiques par l'extérieur.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE331 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Il est défendu.

Mme la rapporteure. Défavorable.

Mme la ministre. Je vous demande de retirer cet amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE582 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à assurer la cohérence avec une disposition ajoutée par le Sénat en matière de mixité fonctionnelle.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement CE583 de la rapporteure.

Elle est saisie de l'amendement CE332 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Je vous suggère de le retirer.

Mme la ministre. Moi de même.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 73 modifié.

Article 74

(articles L. 111-6-2, L. 123-1-11, L. 123-4, L. 127-1, L. 128-1, L. 128-2, L. 128-3, L. 331-7, L. 331-40 et L. 473-2 du code de l'urbanisme ; article L. 342-18 du code du tourisme)

Article de coordination

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale n'a apporté aucune modification à cet article, qui procède à de multiples corrections de références rendues nécessaires par la réécriture de l'article L. 123-1-5 opérée à l'article 73.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En Séance publique, outre un amendement rédactionnel, le Sénat a adopté un amendement du rapporteur M. Claude Bérít-Débat qui permet, même en l'absence de COS (celui-ci ayant été supprimé par l'article 73 du présent projet de loi), de bénéficier d'un transfert de droits à construire au bénéfice des zones à protéger en raison de la qualité de leur paysage.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

L'amendement CE333 de M. François Pupponi est retiré.

La Commission examine l'amendement CE243 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Afin de favoriser la densification, cet amendement propose de permettre l'application de plein droit des dispositions du code de l'urbanisme permettant un dépassement des règles définissant le volume constructible. Il reviendrait alors à la collectivité d'y renoncer, si elle le souhaite.

Mme la rapporteure. En cohérence avec les décisions que nous avons prises sur la majoration des droits à construire, avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

M. Michel Piron. La collectivité peut toujours renoncer, et j'avoue que je pensais aller au-devant de vos attentes !

Mme la ministre. Il n'est pas forcément bon qu'une commune en situation de carence puisse, de manière systématique, majorer les droits à construire : cela créerait une concentration géographique de constructions.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 74 sans modification.

Section 6
Mobiliser les terrains issus du lotissement

Article 75
(articles L. 442-10 et L. 442-11 du code de l'urbanisme)
Mobilisation des terrains issus du lotissement

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 75 du projet de loi souhaite encourager la densification des quartiers de lotissement en facilitant la subdivision de lots et en mettant en concordance les documents de lotissement avec les autres documents d'urbanisme, en particulier le PLU.

La Commission des affaires économiques a adopté un amendement important spécifiant que les règles résultant tant du règlement que du cahier des charges du lotissement, ainsi que celles découlant des clauses de nature réglementaire de ce même cahier des charges, devaient cesser de s'appliquer alors même qu'une majorité de colotis souhaiterait leur maintien, si le lotissement venait à être couvert par un PLU ou tout autre document en tenant lieu.

En Séance publique, l'Assemblée nationale a adopté un amendement de votre rapporteure, rejoignant par là même des préoccupations exprimées en commission par M. Michel Piron, tendant à instaurer un équilibre entre le respect de la liberté contractuelle passée entre les colotis et l'intérêt général qui peut nécessiter de passer outre, notamment lorsque le règlement intérieur du lotissement date de plusieurs décennies. Cet amendement prévoit ainsi que toute disposition non réglementaire contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, sous réserve que celui-ci n'ait pas fait l'objet d'ici là d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Estimant cette dernière disposition délicate d'un point de vue constitutionnel, la Commission des affaires économiques du Sénat a supprimé l'apport introduit à l'Assemblée nationale, en séance publique, par votre rapporteure.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure est bien consciente des difficultés juridiques, et notamment constitutionnelles, que l'amendement adopté en première lecture pouvait susciter.

Le Conseil constitutionnel a récemment consacré la valeur constitutionnelle de la liberté contractuelle⁽¹⁾ ; or, le règlement ou le cahier des charges d'un lotissement sont en effet le fruit d'un contrat passé par les colotis, qui souhaitent ainsi instaurer un certain nombre de règles propres à l'ensemble dans lequel ils vivent. De fait, par une sorte de syllogisme, on pourrait penser que ce type de documents est intangible.

Or, il n'en est rien, notamment au regard de l'intérêt général qui, pour cette liberté comme pour beaucoup d'autres, autorise certaines atténuations. Ainsi, dans cette même décision, le Conseil constitutionnel a précisé la chose suivante : « Considérant que, d'une part, il est loisible au législateur d'apporter à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle qui découlent de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi ; que, d'autre part, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789 » (considérant n° 6).

Plus récemment encore, le Conseil d'État a rendu un arrêt en sous-sections réunies pour affirmer qu'« en cas de discordance entre, d'une part, le cahier des charges [d'un lotissement] qui continue à régir les rapports entre colotis et, d'autre part, le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, le maire peut faire usage du pouvoir qu'il tient des dispositions de l'article L. 442-11 de modifier le cahier des charges pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu [en l'occurrence, il s'agissait d'un POS]. »⁽²⁾

Pour le juge constitutionnel comme pour le juge administratif, le cahier des charges et le règlement d'un lotissement ne sont donc nullement des documents intangibles ; au nom de l'intérêt général et à condition qu'il n'y ait pas d'atteinte disproportionnée, ils peuvent être modifiés d'autorité ou contredits par d'autres documents. Autant de raisons pour lesquelles votre rapporteure a fait adopter un amendement, avec la sagesse du Gouvernement, rétablissant les dispositions qui avaient été supprimées par le Sénat. Tout en étant prête à y retravailler en vue de la Séance publique, votre rapporteure estime que ces dispositions seront de nature à favoriser la construction de logements si le besoin existe, celui-ci pouvant en bien des occasions tenir lieu d'intérêt général et justifier ainsi l'atteinte mesurée qui pourrait être portée à des documents parfois vieux de plusieurs décennies, voire davantage.

(1) *Décision n° 2013-672 DC du 13 juin 2013 Loi relative à la sécurisation de l'emploi.*

(2) *CE, arrêt du 7 octobre 2013, Commune de Saint-Jean-de-Monts, req. n° 361934.*

*

* *

La Commission examine l'amendement CE604 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le présent amendement vise à rétablir des dispositions que nous avons adoptées en première lecture. Il porte sur la question du cahier des charges des lotissements, qui, tout en étant parfois contradictoire avec le droit de l'urbanisme contemporain, en empêche l'application.

M. le président François Brottes. Un règlement de lotissement n'empêche pas un PLU de s'appliquer, n'est-ce pas ?

Mme la rapporteure. Jusqu'ici, il l'empêchait. L'amendement impose la publication des cahiers des charges de lotissements au bureau des hypothèques ou au livre foncier : ces dispositions visent à éviter au moins que des cahiers des charges jusque-là inconnus ne surgissent subitement et n'empêchent le droit de l'urbanisme de s'appliquer.

M. le président François Brottes. Ces dispositions sont-elles rétroactives ?

Mme la rapporteure. L'amendement prévoit un délai de cinq ans pour la publication des cahiers des charges : ainsi, un cahier des charges datant de 1838 et publié l'an prochain au bureau des hypothèques sera concerné.

M. le président François Brottes. On pourra ainsi lui demander de se mettre en conformité avec le PLU.

Mme la rapporteure. On pourra le lui demander... Au moins, on connaîtra son existence.

M. le président François Brottes. Cette demande se fera, j'imagine, par une procédure classique d'enquête publique.

Mme la rapporteure. Absolument.

M. le président François Brottes. C'est un sujet extrêmement vaste !

Mme la rapporteure. Absolument, et sur lequel nous essayons d'avancer pas à pas avec les professionnels, dans le cadre contraint de notre Constitution.

M. le président François Brottes. Ne vous était-il pas possible, madame la rapporteure, d'être plus audacieuse ? Des règlements de lotissements qui prennent en otage des gens de ce même lotissement, qui ne peuvent pas valoriser du foncier, alors que l'on prône la densité partout ailleurs dans la commune, c'est insupportable !

Mme la rapporteure. Vous verrez que le Gouvernement me trouve déjà bien audacieuse.

Mme la ministre. Sagesse.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE265 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Défendu.

Mme la rapporteure. Cet amendement est satisfait par l'amendement que nous venons d'adopter, à la différence que ce dernier couvre aussi l'Alsace et la Moselle.

L'amendement CE265 est retiré.

La Commission se saisit de l'amendement CE244 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. En cas d'annulation d'un document d'urbanisme postérieurement à la délivrance d'un permis d'aménager ou d'une non-opposition à déclaration préalable, les acquéreurs de lots peuvent se trouver dans l'impossibilité de déposer une demande de permis de construire pourtant conforme aux prescriptions du lotissement, la règle urbaine ayant été annulée entre-temps. Une sécurisation juridique est indispensable.

Mme la rapporteure. Avis défavorable : la rédaction de l'amendement me paraît contraire aux intentions exprimées.

M. Michel Piron. Je vais réexaminer la rédaction, mais je souhaite vraiment que l'on traite ce sujet.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 75 modifié.

Section 7
Aménagement opérationnel

Article 76 A (nouveau)

(article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques)

Cession à titre onéreux de biens relevant du domaine privé de l'État

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

En Séance publique, le Sénat a adopté un amendement présenté par les membres du groupe socialiste et apparentés afin d'enrichir l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Cette nouvelle disposition prévoit que, lorsque la cession d'un terrain bâti ou non appartenant au domaine privé de l'État s'inscrit dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (cette opération pouvant avoir, entre autres objets, celui de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat ou de favoriser le maintien ou le développement d'activités économiques...) et porte sur une surface supérieure à 5 hectares, la convention conclue entre le préfet de région et l'acquéreur prévoit un découpage du terrain en tranches afin de vérifier la bonne application du mécanisme de décote (prévu par ce même article L. 3211-7) sur chaque tranche prise individuellement.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

L'amendement adopté par le Sénat s'inscrit pleinement dans les intentions de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur de la construction de logements, notamment sociaux. Également rapporteure de ce texte, votre rapporteure ne peut que souscrire à la volonté affirmée ici d'en améliorer la portée et la faisabilité opérationnelle. Cet amendement prévoyait par ailleurs que ce mécanisme entrerait en vigueur après « avis » rendu par les ministres chargés du logement et du domaine. Votre rapporteure a fait adopter un amendement de précision afin de substituer au mot « avis » le mot « accord », les ministres ne devant pas rendre un avis simple mais un avis conforme sur l'opération envisagée.

*

* *

*La Commission **adopte** l'amendement de précision CE568 de la rapporteure.*

Puis elle examine l'amendement CE576 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Lorsque nous avons débattu de la loi Duflot I, nous avons bien précisé que nous entendions que la mobilisation du foncier public et la décote s'appliquent aussi pour les grands terrains. Au vu des décrets d'application, les choses ne sont pas aussi évidentes : il est donc nécessaire d'y revenir. Les terrains d'État, de la SNCF, de RFF, doivent pouvoir faire l'objet d'une décote, notamment en vue de la construction de logements sociaux s'inscrivant dans une opération d'aménagement portant sur une importante surface de terrains.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 76 A modifié.

Article 76

(articles L. 300-4 et L. 311-7 du code de l'urbanisme ; article L. 122-3 du code de l'environnement ; article L. 1331-7 du code de la santé publique)

Dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 76 a pour objet de modifier le régime juridique des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des plans d'aménagement des zones afin d'encourager et de favoriser la mobilisation du foncier.

Plusieurs dispositions ont été présentées à cet effet dans le cadre du présent article, modifiant pour l'occasion trois codes différents (ceux de l'urbanisme, de l'environnement et de la santé publique) pour faciliter notamment la mise en concurrence d'une concession relative à une opération d'aménagement et pour aligner ainsi les procédures d'attribution des concessions réalisées en ZAC sur celles réalisées en dehors d'une ZAC.

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Hormis un amendement rédactionnel adopté en Commission des affaires économiques, le Sénat a adopté cet article sans aucune autre modification.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE170 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Défendu.

Mme la rapporteure. Je demande son retrait.

Mme la ministre. Même avis.

M. Christophe Borgel. Je le retravaillerai d'ici à la séance.

L'amendement CE170 est retiré.

La Commission adopte l'article 76 sans modification.

Article 76 bis (nouveau)

(article L. 642-8 du code du patrimoine)

Disposition relative aux zones de protection du patrimoine architectural

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a défini des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui ont vocation à se substituer aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

L'article L. 642-8 du code du patrimoine dispose par ailleurs que les ZPPAUP mises en place avant la date d'entrée en vigueur de la loi de 2010 continuent à produire leurs effets jusqu'à ce que les AVAP s'y substituent et, au plus tard, dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi.

Or, ce délai de 5 ans apparaissant trop court ; l'objet de l'amendement adopté par le Sénat a donc consisté à prolonger ce délai pour le faire passer de 5 à 6 ans.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 76 bis sans modification.

Article 78

(article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme)

Amélioration du dispositif du projet urbain partenarial

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Un projet urbain partenarial (PUP) permet d'élargir le financement d'équipements publics à de nouvelles formes de participation en offrant la possibilité à des acteurs privés de cofinancer des opérations de construction ou d'aménagement qui auraient un intérêt local au sein de zones urbaines ou à urbaniser.

En complétant l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme par quatre nouveaux alinéas, l'article 78 du projet de loi souhaite inscrire le PUP dans une démarche plus large de projet urbain opérationnel.

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans lui apporter aucune modification.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Une disposition de l'article 78 prévoyait que toute personne compétente pour déposer un permis de construire pouvait demander à une collectivité territoriale ou au représentant de l'État, avant même la conclusion d'une convention de PUP, qu'il soumette ce projet de construction ou d'aménagement à un débat au sein de l'organe délibérant ainsi qu'à une concertation au sens de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Un amendement, déposé par M. Jarlier, a été adopté par le Sénat afin de supprimer la disposition qui imposait à une commune ou au représentant de l'État de rendre publique une demande de permis de construire ou d'aménager s'il n'était pas fait droit à une demande de débat la concernant.

En adoptant cet amendement, la Commission des affaires économiques du Sénat a estimé que la publication obligatoire de tout projet privé, indépendamment de la volonté publique, pouvait revenir à exercer une pression sur les élus et à nuire ainsi à la sérénité des conditions relatives à la conclusion du projet.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la Commission **rejette** l'amendement CE266 de M. Michel Piron.*

Elle examine ensuite l'amendement CE267 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement vise à apporter un peu de souplesse dans les négociations entre propriétaires et collectivités.

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la Commission **rejette** l'amendement.*

*L'amendement CE566 de la rapporteure est **retiré**.*

*La Commission **adopte** l'article 78 **sans modification**.*

Article 78 bis

Faculté pour les contrats de développement territorial de prévoir de manière exceptionnelle des opérations de réhabilitation en zone C d'un plan d'exposition au bruit

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

La Commission des affaires économiques a adopté un amendement de votre rapporteure afin de permettre aux contrats de développement territorial (CDT), visés par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, de prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit (PEB) sous réserve que ces aménagements n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux pollutions sonores. Cette mesure, spécifique à la zone de Roissy et qui n'a donc aucunement vocation à faire jurisprudence, était attendue depuis des années par les habitants et les élus concernés, et a donc été adoptée sans aucune modification par l'Assemblée nationale.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Hormis un amendement rédactionnel adopté en commission, le Sénat a adopté cet article sans aucune autre modification.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Le troisième alinéa de l'article 78 *bis* prévoit que les dispositions relatives au PEB adoptées précédemment ne peuvent être incluses que dans les contrats de

développement territorial conclus ou révisés avant le 1^{er} janvier 2015 afin de stabiliser les situations et de garantir ainsi une certaine sécurité juridique.

Eu égard au calendrier de la discussion parlementaire du présent texte, la Commission des affaires économiques a adopté, avec l'avis favorable de votre rapporteure, un amendement présenté par M. François Pupponi afin de substituer au 1^{er} janvier 2015 le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

*

* *

La Commission examine les amendements CE327 et CE381 de M. François Pupponi, CE316 de M. Jean-Pierre Blazy, CE328 de M. François Pupponi et CE308 de M. Jean-Pierre Blazy, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. François Pupponi. Il y a un débat sur les termes « aménagement » et « réaménagement », mais un travail est en cours avec les services de l'État : le texte permet, semble-t-il, de faire quelques constructions en zone à urbaniser, en marge des grands ensembles.

Les amendements qui suivent, CE381, CE316, CE328 et CE308, portent sur la question du délai d'application de cet article : un an après la publication de la loi me paraîtrait raisonnable.

Mme la rapporteure. Avis favorable sur la question du délai, c'est-à-dire à l'amendement CE381. Je suis toutefois défavorable à l'amendement CE327 : il n'y a pas besoin de parfaitement connaître la zone de Roissy pour comprendre que « réaménagement » et « aménagement » sont deux choses bien différentes.

M. François Pupponi. C'est en fait un amendement de précision : la notion de réaménagement et son application à des terrains au cœur des villes actuelles ne sont pas toujours claires.

Mme la ministre. Le réaménagement concerne bien le tissu urbain existant.

Avis défavorable à l'amendement CE327 et favorable à l'amendement CE381.

Les amendements CE327, CE316, CE328 et CE308 sont retirés.

L'amendement CE381 est adopté.

La Commission adopte l'article 78 bis modifié.

CHAPITRE V **Participation du public**

Article 80 (supprimé)

(article L. 111-1-3 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Participation du public à l'élaboration des documents d'urbanisme

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 80 du projet de loi, qui crée un nouvel article L. 111-1-3 au sein du code de l'urbanisme, a souhaité, en certaines hypothèses, mettre à disposition du public certains projets soumis à permis de construire ou à permis d'aménager pour une durée de quinze jours au moins afin que celui-ci puisse formuler des observations ou des propositions.

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans lui apporter aucune modification.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le 5 août 2013, le Gouvernement a pris une ordonnance n° 2013-714 *relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement*, entrée en vigueur au 1^{er} septembre, qui détaille notamment les hypothèses dans lesquelles certains projets urbanistiques doivent ou non faire l'objet d'une mise à disposition du public.

Compte tenu de ce nouvel élément, la Commission des affaires économiques a logiquement supprimé l'article 80 du projet de loi.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

La Commission des affaires économiques a confirmé la suppression de cet article.

*

* *

La Commission maintient la suppression de l'article 80.

Article 81

(articles L. 111-1-6 [nouveau], L. 113-3, L. 113-5, L. 113-6, L. 145-11 et L. 146-6 du code de l'urbanisme)

Participation du public à l'élaboration des documents d'urbanisme

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Le projet de loi a, là encore, souhaité favoriser la participation du public à l'élaboration d'un certain nombre de documents d'urbanisme, en l'espèce les directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD) visées aux articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il est ainsi prévu que les éléments de leur évaluation environnementale fassent l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois préalablement à leur approbation par l'État afin que les citoyens puissent formuler leurs éventuelles observations.

Une procédure similaire a par ailleurs été prévue à l'égard des unités touristiques nouvelles (UTN), enrichissant ainsi de manière assez considérable les dispositions de l'article L. 145-9 du code de l'urbanisme.

L'Assemblée nationale a adopté cet article après avoir précisé, par un amendement de Mme Brigitte Allain et plusieurs de ses collègues adopté en séance publique, que le conseil municipal pouvait adopter des prescriptions afin de protéger un élément présentant un intérêt « écologique » et non pas seulement paysager ou patrimonial.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Contrairement à ce qu'indique le rapport du Sénat d'après lequel l'article aurait été adopté « sans modification », celui-ci a apporté un léger changement rédactionnel à la fin de l'article, ce qui justifie qu'il soit encore en discussion dans le cadre de la navette entre les deux chambres et non pas considéré comme étant « conforme ».

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 81 sans modification.

Article 82

(article L. 300-2 du code de l'urbanisme)

Participation du public dans le cadre d'un projet d'aménagement foncier

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

En modifiant l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, le présent article a souhaité définir les conditions de la concertation préalable du public pour les projets de permis de construire ou d'aménager situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme afin notamment de lui permettre de faire ses observations en temps utile sur tout projet soumis à concertation.

À l'initiative de votre rapporteure, la Commission des affaires économiques en a profité pour donner une définition précise de ce qu'il convenait d'entendre par « opération d'aménagement » ainsi que pour préciser l'identité de la personne pouvant initier une concertation relative à un projet de permis de construire ou d'aménager, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire devant néanmoins conserver la main.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Par cohérence avec la suppression précédemment effectuée de l'article 80 comme conséquence de l'adoption de l'ordonnance n° 2013-714 du 7 août 2013, la Commission des affaires économiques du Sénat a introduit la référence au II de l'article L. 120-1-1 créé par cette même ordonnance, qui affecte le périmètre des exigences en matière d'information du public.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la Commission **rejette** successivement les amendements CE268 et CE269 de M. Michel Piron.*

*Puis elle **adopte** l'article 82 sans modification.*

CHAPITRE VI Dispositions diverses

Article 84

(ordonnances n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, et n° 2012-11 du 22 décembre 2011)

Ratification de quatre ordonnances

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté cet article qui va permettre de ratifier quatre ordonnances.

Si elle n'a apporté aucune modification en commission, elle a, en revanche, adopté un amendement présenté en séance publique afin de prévoir la participation d'un représentant des conseils économiques, sociaux et environnementaux régionaux ainsi que d'un représentant des chambres consulaires aux conseils d'administration des EPF d'État (article L. 321-8 du code de l'urbanisme).

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En séance publique, le Sénat a adopté un amendement du rapporteur M. Claude Bérít-Débat afin d'ajouter aux quatre ordonnances existantes quatre autres ordonnances dont la ratification doit également être effectuée. Il s'agit des ordonnances suivantes :

- ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 *relative au contentieux de l'urbanisme* ;

- ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 *relative à la procédure intégrée de logement* ;

- ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 *relative au développement de la construction de logement* ;

- ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 *relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)*.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Avec l'avis favorable de votre rapporteure, la Commission des affaires économiques a adopté un amendement présenté par le Gouvernement afin de prolonger le délai prévu par l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'Agence foncière et technique de la région

parisienne pour l'élaboration du projet stratégique et opérationnel des établissements publics d'aménagement ainsi que pour la publication des décrets constitutifs des établissements publics mentionnés par l'ordonnance.

Le Gouvernement a ainsi souhaité que la mise en conformité des décrets de création des divers organismes susmentionnés avec les dispositions de la présente ordonnance n° 2011-1068 puisse s'effectuer non pas dans le « délai de deux ans » à compter de la publication de ladite ordonnance mais au plus tard le 31 décembre 2014 afin de tenir compte d'une part de la complexité du processus et, d'autre part, du renouvellement des équipes municipales attendu au cours de l'année 2014.

*
* *

La Commission examine l'amendement CE626 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement vise à prolonger le délai prévu par l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'agence foncière et technique de la région parisienne pour l'élaboration du projet stratégique et opérationnel des établissements publics d'aménagement ainsi que pour la publication des décrets constitutifs des établissements publics mentionnés par l'ordonnance permettant leur mise en cohérence avec l'ordonnance. La date butoir initialement prévue doit être repoussée, car l'écriture des statuts et des projets est extrêmement complexe, du fait notamment des modifications institutionnelles liées au projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. De plus, de nouvelles équipes municipales s'installeront en 2014.

*Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission **adopte** l'amendement.*

*La Commission **adopte** l'article 84 **modifié**.*

Article 84 bis (nouveau)

(articles L. 125-6, L. 125-7, L. 512-21 [nouveau], L. 514-20, L. 515-12, L. 556-1, L. 556-2 et L. 556-3 du code de l'environnement)

**Instauration par l'État de zones de vigilance
et lutte contre les friches industrielles**

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a été saisi, en séance publique, de trois amendements identiques modifiant le code de l'environnement (dont un présenté par M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois) qui ont

été adoptés avec l'avis « bien évidemment favorable » du Gouvernement pour reprendre les termes même de Mme la ministre en charge de l'égalité des territoires et du logement.

Afin de prendre conscience de l'existence et des risques que font aujourd'hui potentiellement courir les 300 000 sites pollués en France, cet amendement réécrit en **premier lieu** l'article L. 125-6 afin de permettre la création de « zones de vigilance » qui, en assurant une meilleure information des citoyens, devront encadrer les autorisations d'urbanisme accordées au sein de ces périmètres. Ces zones seraient arrêtées par le représentant de l'État dans le département après qu'il aura préalablement recueilli l'avis des maires et présidents des EPCI concernés, ainsi que celui des propriétaires des terrains visés. L'article L. 125-7 fait par ailleurs obligation au vendeur ou au bailleur d'un terrain situé en zone de vigilance d'en avertir l'acheteur ou le locataire préalablement à toute opération, ce dernier pouvant, en cas de méconnaissance de cette obligation, demander la résolution du contrat dans les deux ans suivant la découverte d'une éventuelle pollution sur ce même terrain ou une indemnisation au vendeur à valoir sur le prix de vente.

Cet amendement a, **en deuxième lieu**, souhaité compléter la section 4 « Dispositions communes à l'autorisation, à l'enregistrement et à la déclaration » (articles L. 512-14 à L. 512-20) du chapitre II « Installations soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration » du Titre I^{er} « Installations classées pour la protection de l'environnement » du Livre V « Prévention des pollutions, des risques et des nuisances » du code de l'environnement. Le nouvel article L. 512-21 prévoit qu'un tiers peut demander au représentant de l'État dans le département de se substituer à l'exploitant d'une installation classée afin de réhabiliter cette dernière à partir du moment où cette dernière serait définitivement mise à l'arrêt. La procédure ainsi prévue se veut extrêmement détaillée, le demandeur devant notamment adresser un « mémoire de réhabilitation » au représentant de l'État et donner des gages quant à sa capacité tant technique que financière pour mener à bien les travaux envisagés.

En troisième lieu, cet amendement procède à la réécriture de l'article L. 556-1 qui constitue à lui seul le chapitre VI « Sites et sols pollués » du Titre V « Dispositions particulières à certains ouvrages ou installations » du Livre V précité. Il prévoit ainsi que le maître d'ouvrage qui serait à l'initiative d'un changement de destination du terrain acquis préalablement à la suite de l'arrêt d'une installation classée doit définir les mesures de gestion de la pollution des sols afin de préserver à la fois l'ordre public et la nouvelle destination envisagée.

Enfin, **en quatrième lieu**, l'amendement adopté par le Sénat complète le chapitre VI du Titre V du Livre V précité par deux articles L. 556-2 et L. 556-3 *nouveaux* :

– le premier article prévoit notamment que les projets de construction établis sur une zone de vigilance doivent faire l’objet d’une étude de sols afin de déterminer les mesures de dépollution à mettre en œuvre (cette étude donnant lieu par la suite à une attestation qui doit accompagner la demande de permis de construire) ;

– le second dispose que l’autorité titulaire du pouvoir de police peut assurer d’office les travaux de dépollution et de mise en conformité du terrain avec sa destination future aux frais du responsable. À ce titre, cet article définit la personne qui doit être *a priori* tenue pour « responsable » de la pollution selon l’origine de celle-ci : le dernier exploitant de l’installation à l’origine de la pollution ou son ayant-droit, à défaut le producteur de déchets ou, sinon, le propriétaire de l’assise foncière des sols pollués (les dispositions de cet article prévoyant par ailleurs des causes exonératoires de responsabilité).

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Avant même d’examiner les détails de l’amendement proprement dit, votre rapporteure s’interroge sur les conditions générales de discussion autour d’un sujet aussi complexe et fondamental, totalement absent du projet de loi initial et de la concertation qui l’a précédé. Bien sûr la situation de sites industriels affectés par la pollution des sols nécessite d’être enfin clarifiée, comme en attestent les nombreuses difficultés que rencontrent des territoires comme la région lilloise où est élue la rapporteure. Pour autant, le faire de cette manière ne peut que générer des questionnements, d’autant que, comme l’a souligné le président François Brottes lors des débats en commission, un tel sujet pourrait mériter de faire l’objet d’« une loi à part ».

Entre l’adoption du texte par le Sénat en première lecture et son examen par la Commission des affaires économiques de l’Assemblée nationale, votre rapporteure a pris la peine d’auditionner des représentants du Conseil supérieur de la prévention des Risques technologiques (CSPRT). Force est de constater que leurs travaux, menés notamment en vue de définir le contenu des décrets d’application de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 *relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages*, n’ont pas toujours donné lieu à consensus et quand ils le font sont toujours très lourds de conséquences.

Autant de raisons pour lesquelles votre rapporteure a estimé nécessaire d’approfondir la discussion avec toutes les parties concernées avant de laisser avaliser dans un texte de loi des positions qui n’ont pas été vues ou agréées par l’ensemble des acteurs, y compris locaux, et sur lesquelles tant l’Assemblée nationale que le Sénat n’ont pu se pencher dans de bonnes conditions de préparation.

Ces scrupules, partagés par l’ensemble des bancs de la commission, ont conduit l’ensemble des auteurs d’amendements portant sur l’article 84 *bis* à tous

les retirer et la Commission des affaires économiques à rejeter l'article en attendant le débat en séance publique.

*

* *

La Commission se saisit de l'amendement CE32 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme Laure de La Raudière. L'article 84 *bis*, introduit au Sénat, résulte des travaux du groupe de travail relatif aux sites et sols pollués dans le cadre du Conseil supérieur de prévention des risques technologiques (CSPRT) mis en place pour rédiger les décrets d'application de la loi du 30 juillet 2003 sur la prévention des risques naturels et technologiques.

Les sites pollués représentent un vrai problème, et il est parfaitement judicieux de s'y intéresser. Mais la rédaction adoptée par le Sénat ne fait pas consensus. Je tire la sonnette d'alarme : beaucoup de groupes industriels, parfois de petits groupes, résultent de rachats successifs de sociétés et possèdent dans leur patrimoine des friches industrielles, quelquefois polluées, dont ils n'ont jamais été l'exploitant. Or cet article change les règles de responsabilité. Je crains que l'on ne mette en danger des entreprises françaises. Je connais un cas où 450 emplois sont en jeu...

Je souligne aussi que nous ne disposons d'aucune étude d'impact qui décrirait les effets possibles de cette mesure sur l'emploi. Dans le contexte économique actuel, il me semble que nous ne pouvons pas voter un tel article sans étude d'impact.

Nous proposons donc une réécriture de l'article. Il serait également possible de le rejeter, et de retravailler sur le sujet, avec une plus grande concertation. En tout cas, cela ne peut pas demeurer en l'état.

M. le président François Brottes. C'est un sujet qui mériterait une loi à part...

Mme la rapporteure. Je partage vos inquiétudes, madame de La Raudière : il est difficile d'aborder un sujet aussi sensible par de simples amendements, et c'est pourquoi je retirerai les miens. Les raisons de mon inquiétude ne sont pas exactement les mêmes : je serais tentée de demander une étude d'impact qui décrive aussi les conséquences qu'aurait sur l'urbanisme – sur les constructions, sur les inégalités au sein des villes et sur la façon de les compenser – la création, dans les documents d'urbanisme, de zones de vigilance. Nous devons nous montrer extrêmement vigilants sur le devenir des pollutions historiques et sur les difficultés posées par les principes pollueur-payeur et tiers-payeur, entre autres sujets.

J'ai auditionné les membres du groupe de travail évoqué par Mme de La Raudière, et qui regroupait des personnes du ministère de l'environnement, des

représentants des industriels et des représentants des associations environnementales. Mais je n'ignore pas que certains comités, censés représenter toutes les parties, se révèlent parfois n'avoir pas été aussi impartiaux qu'on pouvait le souhaiter.

Je reste donc très vigilante sur le sujet, même si je connais les bonnes intentions des auteurs de l'amendement, en particulier du sénateur René Vandierendonck, qui connaît bien la question des friches et des sites pollués.

M. le président François Brottes. La question des sites orphelins a été abordée par la loi à plusieurs reprises ; il me paraît très difficile d'adopter un tel amendement sans que l'on nous explique en quoi il modifie le droit existant. Ce sont des sujets souvent inextricables, notamment pour les communes. Les établissements classés suivent déjà des règles extrêmement strictes de provisionnement pour la dépollution : comment ces règles s'articulent-elles avec celles prévues par l'amendement ?

Enfin, la question des sites pollués n'est pas ici au cœur du sujet ; cet article modifie d'ailleurs le code de l'environnement, et non celui de l'urbanisme. Il faut nous donner davantage d'explications ou insérer cette mesure dans un autre texte.

Mme la ministre. Cet amendement a été adopté au Sénat, sur proposition du rapporteur pour avis de la Commission des lois, le sénateur Vandierendonck. J'en vois les limites, et je vois les difficultés qu'il peut poser. Effectivement, il pourrait faire l'objet d'un texte séparé ; mais il figure aujourd'hui dans le projet de loi.

Je vous propose donc le retrait de l'ensemble des amendements et la mise en place d'une concertation, qui aboutira peut-être à l'idée qu'il serait préférable de ne pas aborder cette question dans ce projet de loi.

J'entends en tout cas les remarques de Mme la rapporteure comme celles de Mme de La Raudière. Il faut être très prudent.

M. le président François Brottes. Nous pouvons aussi rejeter l'article.

Mme Laure de La Raudière. Je préférerais pour ma part cette solution. Ce serait une meilleure façon d'aborder la négociation avec le Sénat.

M. le président François Brottes. Madame la ministre, si nous retirons tous nos amendements sans rejeter l'article, cela peut donner l'impression que nous ne sommes pas opposés à sa présence dans le texte. Nous pouvons procéder à un double retrait : retrait des amendements des députés, mais aussi des sénateurs.

Mme la rapporteure. Je suis partagée : faut-il laisser le texte en l'état sans prendre position, afin de travailler d'ici à la séance, quitte à rejeter l'article à

ce moment, ou bien rejeter l'article en commission, ce qui enverrait un signal négatif ? Je laisserai parler ceux qui ont plus d'expérience parlementaire que moi.

M. le président François Brottes. Il n'est pas inouï que le Sénat rejette des articles entiers venus de l'Assemblée nationale : n'ayons pas trop de scrupules sur ce point.

L'amendement CE32 est retiré, ainsi que les amendements CE597 de la rapporteure, CE33 de M. Jean-Marie Tetart, CE168 de M. Michel Piron, CE34 de M. Jean-Marie Tetart, CE598 et CE596 de la rapporteure et CE35 de M. Jean-Marie Tetart.

Puis la Commission rejette l'article 84 bis.

Article 84 ter (nouveau)

(article 230 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux)

Dispositions relatives au domaine de Chambord

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a adopté deux amendements identiques portant sur le domaine de Chambord, dont la particularité est que le domaine de la commune de Chambord appartient tout entier à l'État puisqu'inclus depuis des siècles dans les limites de l'ancien domaine royal puis acquis par l'État en 1930, le domaine ayant été intégralement classé monument historique dès cette époque.

Or, les limites de l'établissement public industriel et commercial (EPIC) de Chambord (créé par l'article 230 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux) coïncidant parfaitement avec les contours de la commune de Chambord, également personne morale de droit public, cette situation inédite en France pose de fréquentes difficultés en matière de gestion domaniale. C'est la raison pour laquelle Mme Jacqueline Gourault, sénatrice du Loir-et-Cher, a présenté un amendement afin de définir ce qui relève du domaine privé de l'État, proposant à cet effet d'y comprendre tous les biens lui appartenant situés sur le territoire de la commune de Chambord à l'exception du château (construit en 1519 par François I^{er}), de ses dépendances et de son parc.

La finalité poursuivie par cet amendement consiste à différencier ce qui relève de la gestion de la commune et ce qui relève de la compétence de l'EPIC (présidé par M. Gérard Larcher, ancien président du Sénat) afin que ce dernier n'empiète par sur les compétences dont le maire de Chambord (lui-même membre du conseil d'administration de l'EPIC au titre des quatre représentants des collectivités territoriales) doit disposer à l'instar de tout autre maire de France.

Alors que le rapporteur de la Commission des affaires économiques M. Claude Bérít-Débat a donné un avis défavorable à cet amendement, estimant que l'on s'éloignait là fortement des objets principaux du projet de loi, ainsi que Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement (jugeant à bon droit que ce sujet relevait davantage de sa collègue Ministre de la culture et de la communication), l'amendement fut néanmoins voté par le Sénat.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Tout en reconnaissant les difficultés qui peuvent se poser localement, votre rapporteure n'a pas souhaité examiner plus avant une disposition qui ne touche ni de près ni de loin le mal logement et la rationalisation des règles d'urbanisme qui servent de cadre à l'ensemble du projet de loi.

M. Patrice Martin-Lalande est venu présenter un amendement de suppression de l'article 84 *ter* (un second amendement identique ayant été défendu par le président François Brottes), rappelant que le Conseil d'État a, dans un avis n° 386.715 rendu en Assemblée générale le 19 juillet 2012 à la suite d'une saisine de la part de la Ministre de la Culture et de la communication, défini ce qui relevait du domaine de chaque entité. Après avoir rappelé que le domaine national de Chambord constituait un ensemble historique exceptionnel d'un seul tenant, le Conseil d'État a jugé que, à l'exception de la forêt qui relève du domaine privé par détermination de la loi, le domaine national de Chambord appartient aujourd'hui dans sa globalité au domaine public de l'État. En conséquence, a ajouté la Haute juridiction administrative, les immeubles occupés par divers commerces situés sur le domaine ne sont pas, en eux-mêmes, dissociables à ce jour du domaine public au sens du code général de la propriété des personnes publiques. Et le Conseil d'État de conclure son avis par la mention selon laquelle « compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de répondre à la question relative à l'adoption éventuelle d'une disposition législative qui, le cas échéant, déterminerait l'appartenance au domaine public, à l'exception de la forêt, des biens constitutifs du domaine ».

En dépit de l'avis défavorable du Gouvernement, la Commission des affaires économiques a donc adopté les deux amendements présentés et ainsi supprimé l'article 84 *ter*.

*

* *

La Commission examine les amendements identiques CE77 de M. Patrice Martin-Lalande et CE629 de M. François Brottes.

M. Patrice Martin-Lalande. La situation de Chambord est unique en France, puisqu'il s'y trouve sur un même territoire une commune et un établissement public industriel et commercial – le château de Chambord. Cela impose de définir précisément la domanialité de chacune des parties du territoire. Or, l'amendement qui a introduit l'article 84 *ter*, adopté par le Sénat contre l'avis

du Gouvernement, a remis en cause diverses règles dans un sens défavorable à ce territoire. Le Conseil d'État avait déjà tranché la question de la domanialité l'an dernier dans un avis rendu en assemblée générale. Selon lui, « sous la seule réserve de la forêt, qui relève du domaine privé par détermination de la loi, le domaine national de Chambord appartient dans sa globalité au domaine public de l'État ».

Le dispositif adopté par le Sénat aboutirait à tout faire relever du domaine privé : il est en effet prévu que fassent partie du domaine privé de l'État les biens lui appartenant situés sur le territoire de la commune de Chambord, à l'exclusion du château, de ses dépendances attenantes et de son parc. Or il paraît curieux d'affirmer un principe et, dans le même temps, de prévoir des exclusions réduisant ce principe à néant. C'est un peu comme un couteau sans manche qui n'aurait plus de lame... Contrairement aux affirmations de ses auteurs, cet amendement ne résout en rien les rapports difficiles entre la commune et l'établissement public, qui partagent le même territoire. Il a pour unique effet, fort nuisible, d'empêcher le retour à la normale de la situation des commerçants devant prochainement renoncer aux baux commerciaux dont ils jouissent depuis quatre-vingt-dix ans pour pouvoir bénéficier d'autorisations d'occupation du domaine public – ce régime devenant désormais la norme applicable aux commerces situés sur le territoire du château et de la commune. Ces commerces sont aussi censés être prochainement indemnisés par l'État, pour sortir d'une situation de bail qui n'est plus juridiquement possible aujourd'hui.

C'est donc dans l'intérêt du château de Chambord, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, qu'il nous faut supprimer l'article adopté par le Sénat et en revenir aux dispositions en vigueur. Le président Brottes a d'ailleurs déposé un amendement identique.

M. le président François Brottes. Mon amendement CE629 a été parfaitement défendu par M. Martin-Lalande. Sans doute, il vaudrait mieux ne pas en rester à la suppression pure et simple de l'article et il conviendrait que le Gouvernement nous propose une rédaction alternative avant l'adoption définitive du projet de loi. Toujours est-il que, en l'état, je suis convaincu que la rédaction retenue par le Sénat est insatisfaisante.

Mme la rapporteure. Compte tenu des propos du président de la Commission et de M. Martin-Lalande, je m'en remets à l'avis du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet article additionnel a été introduit dans le texte par le Sénat – la question du domaine de Chambord n'ayant pas été traitée par le projet de loi initial. Or je me trouve dans une situation délicate dans la mesure où les arguments que vous avez utilisés pour plaider la suppression de l'article sont assez similaires à ceux avancés par la sénatrice et le sénateur qui sont à l'origine de l'introduction de cet article. Je suis en tout cas convaincue que cette situation – que j'ai découverte en séance publique au Sénat – pose de réelles difficultés aux commerçants et aux élus de la commune. Nous nous trouvons en effet face à un

cas inédit de superposition d'un domaine et d'une commune, tel que les prérogatives du conseil municipal et des élus sont en partie amputées. Compte tenu des propos de la rapporteure et du président de la Commission, le Gouvernement s'efforcera de définir une position sur le sujet. Sachez néanmoins que l'avis défavorable du Gouvernement au Sénat n'a guère entamé la détermination vigoureuse des auteurs de cette disposition.

M. le président François Brottes. Vous serez mieux écoutée à l'Assemblée nationale, madame la ministre !

Mme la ministre. Sans doute une mission d'étude de la situation serait-elle utile. Quoi qu'il en soit, cette situation complexe m'embarrasse beaucoup. La rapporteure et moi-même nous efforcerons de croiser les positions des deux assemblées. Pour l'heure, tout en reconnaissant la nécessité de faire évoluer le texte, je suis défavorable à ces amendements.

M. Christophe Borgel. S'il est sage d'adopter ces amendements de suppression, il conviendra de ne pas en rester là, car les sénateurs ont soulevé un vrai problème sans parvenir à le résoudre.

M. François Brottes. Nous venons d'instaurer une jurisprudence en vertu de laquelle, lorsque nous découvrons un sujet par le biais d'un article introduit au Sénat, sans avoir pu en faire correctement l'analyse, nous devons pouvoir en rediscuter dans les meilleures conditions possible, c'est-à-dire en repartant à zéro.

Mme Laure de La Raudière. La situation de Chambord n'est peut-être pas tout à fait satisfaisante, mais, globalement, les choses fonctionnent et il ne s'agit pas là d'un problème majeur de la France. Peut-être pourrait-on supprimer le texte adopté par le Sénat pour le retravailler d'ici à l'examen du texte en séance publique.

M. Patrice Martin-Lalande. Deux questions se posent.

S'agissant tout d'abord de la domanialité, le Conseil d'État a clairement rappelé que les commerces relèvent du domaine public et que seule la forêt relève du domaine privé. Or l'amendement sénatorial remet en cause le classement des commerces dans le domaine public, ce qui aura pour effet d'empêcher l'établissement public du château d'en reprendre le contrôle et la gestion. Pourtant, ces commerces, installés depuis de nombreuses années sur ce territoire, ne remplissent pas tous les fonctions que l'on est droit d'attendre d'eux alors qu'ils ne vivent que parce qu'ils sont à proximité du château de Chambord.

Quant au problème des rapports entre la commune et l'établissement public, il n'est traité ni par l'amendement sénatorial ni par nos amendements de suppression. Il pourrait donc faire l'objet d'un amendement en séance publique.

M. le président François Brottes. En résumé : si un problème se pose à Chambord, l'article introduit par le Sénat ne semble pas le résoudre. La

Commission ne peut voter conforme cet article, sans quoi elle entérinerait une solution inadaptée. Dans la mesure où nous n'avons pas de proposition alternative à formuler pour le moment, mieux vaut supprimer l'article 84 *ter*.

Mme la ministre. Encore une fois, le Gouvernement est défavorable à ces amendements de suppression. Sans avoir choisi de traiter de la question de Chambord dans ce projet de loi, nous avons été attentifs à l'insistance des sénateurs. Supprimer cet article conduirait à penser qu'il est inutile d'en retravailler la rédaction, contrairement à ce que vous venez d'affirmer. J'ai également entendu Mme de La Raudière dire qu'il n'y avait pas de problème et M. Martin-Lalande souligner que le problème des commerçants concernait la mise aux normes de leurs commerces. Si je ne suis pas une spécialiste du dossier, ma position ne consiste pas à dire qu'il n'y a aucun problème ni que cet article est parfait – puisque je reconnais que des problèmes de domanialité se posent.

M. Patrice Martin-Lalande. Le Gouvernement est-il favorable au maintien du texte adopté par le Sénat ?

Mme la ministre. Monsieur Martin-Lalande, je vous demande de retirer votre amendement afin que nous débattions en séance publique d'une proposition consensuelle dont nous discuterons d'ici là avec les parties concernées.

M. Patrice Martin-Lalande. Cette proposition étant contraire à l'intérêt de Chambord, je maintiens mon amendement.

Mme Laure de La Raudière. Madame la ministre, je n'ai pas dit qu'il n'y avait pas de problème. Je suis favorable à ce que nous procédions comme pour l'article 84 *bis*, afin de nous placer en position de négociation avec le Sénat, dans la mesure où nous ne sommes pas d'accord avec la rédaction qu'il a retenue. Adoptons ces amendements de suppression pour pouvoir rediscuter de la question en séance publique.

La Commission adopte les amendements.

*En conséquence, l'article 84 *ter* est supprimé.*

Article 85

(articles L. 111-5-2, L. 111-5-4 [nouveau] et L. 111-6-4
du code de la construction et de l'habitation)

Obligation de pré-câblage des bâtiments neufs à usage industriel

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté en séance publique un amendement présenté par le Gouvernement afin de favoriser l'usage des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Il s'agit, par cette nouvelle disposition, d'instaurer une obligation de pré-câblage à la charge de toute personne construisant un bâtiment

industriel constituant principalement un lieu de travail, afin que tout employé souhaitant s'équiper d'un tel véhicule puisse être assuré de pouvoir le recharger dans la journée, en attendant que les progrès technologiques ne permettent de leur garantir une plus grande autonomie dans le futur.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Afin de favoriser encore davantage ce mouvement en faveur du véhicule électrique, le Sénat a adopté un autre amendement en séance publique afin de prévoir une obligation de pré-câblage et de recharge à la charge des bâtiments commerciaux ou d'établissements cinématographiques existants, la mise en œuvre de cette obligation devant être définie par décret avec l'ensemble des acteurs concernés.

III. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article 85 sans modification.

Article 87 (nouveau)

(articles L. 5112-5 et L. 5112-6 du code général de la propriété des personnes publiques)

Dossiers de cession dans la zone des cinquante pas géométriques dans les outre-mer

I. DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La Commission des affaires économiques du Sénat a adopté un amendement de M. Serge Larcher qui permet de prolonger le délai pour déposer des dossiers de cession dans la zone des cinquante pas géométriques.

Sans revenir ici sur le sujet et la gestion de cette zone des cinquante pas géométriques⁽¹⁾, on précisera simplement que la date initiale, qui était fixée au 1^{er} janvier 2013, a été portée par le présent amendement au 1^{er} janvier 2016.

(1) On renverra pour ce faire au rapport n° 1389 du 19 septembre 2013 de notre collègue M. Serge Letchimy en date du 19 septembre 2013 fait au nom de la Commission des affaires économiques sur la proposition de loi n° 447 du 26 mars 2013 adoptée par le Sénat visant à prolonger la durée de vie des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques et à faciliter la restitution des titres de propriété en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin.

II. POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

*La Commission **adopte** l'article 87 sans modification.*

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

*

* *

En conséquence, la Commission des affaires économiques vous demande d'adopter le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dans le texte figurant dans le document joint au présent rapport.

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

M. Pierre-Martin Gousset, directeur général de l'ANPEEC, préfigurateur ANCOLS

M. Daniel Dauvet, responsable de la MILOS

Assemblée des communautés de France

M. Daniel Delaveau, président

Mme Corinne Casanova, vice-présidente chargée de l'urbanisme, vice-présidente de la communauté d'agglomération du Lac du Bourget

M. Nicolas Portier, délégué général

M. Philippe Schmit, délégué général adjoint, urbanisme

M. Atte Oksanen, chargé des relations avec le Parlement

Association des maires de France

M. Pierre Jarlier, président

M. François Pupponi, député

Mme Charlotte de Fontaines, conseillère technique, Département ville urbanisme habitat

M. Alexandre Touzet, chargé de mission relations avec le Parlement

Association des maires ruraux de France

M. Vanik Berberian, président

M. Pierre-Yves Collombat, premier vice-président, délégué et sénateur du Var

Chronodrive

M. Lionel Barcheath, responsable du développement Chronodrive

Mme Anne Virginie Dissard, en charge des relations institutionnelles pour le groupe Auchan

Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA)

Mme Catherine Jacquot, présidente

Mme Isabelle Moreau, directrice des relations institutionnelles et extérieures

Conseil supérieur du notariat

Maître Bruno Delabre, membre du Bureau, chargé des affaires juridiques

Maître Jean-Marie Ohnet, notaire, président de l'Institut d'études juridiques

Maître Eliane Fremeaux, notaire, membre de l'Institut d'études juridiques, département droit de l'urbanisme

Mme Christine Mandelli, administrateur chargée des relations avec les Institutions

Le Défenseur des droits

M. Dominique Baudis

Direction générale de la prévention des risques

M. Aurélien Louis, chef du bureau du sol et du sous-sol

M. Vincent Sol, président du groupe de travail sites et sols pollués au CSPRT

Mme Caroline Gerber, directrice de l'Association des études foncières (ADEF)

M. Raymond Leost, responsable juridique de l'association France nature environnement (FNE)

Fédération des entreprises du commerce et de la distribution (FCD)

M. Jacques Creyssel, délégué général

Mme Guylaine Carcy-Dos Santos, directrice des affaires générales et des relations adhérents

M. Antoine Sauvagnargues, chargé de mission affaires publiques

Leroy Merlin

M. Christophe Janet, directeur du développement

Mme Caroline Hupin, secrétaire générale de la Fédération des magasins de bricolage

Mme Claire Beauvais, directrice des relations institutionnelles

Syndicat des nouveaux urbanistes

M. Dominique Musslin, président

Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL)

M. Éric Thuilliez, directeur unique

Mme Sabine Pactet, responsable du service juridique

Union nationale des syndicats français d'architectes (UNSFA)

Mme Marie-Françoise Manière, présidente

M. Patrick Julien, délégué général

Union sociale pour l'habitat

Mme Beatrix Mora, directeur

M. Dominique Hoorens, directeur

Mme Francine Albert, chargée de mission

Personnalités qualifiées

M. Jean-Jacques Daurat, directeur général de la Société de gestion des résidences hôtelières à vocation sociale (SGRHVS)

M. Michel Clair, président du collecteur du 1 % logement ASTRIA et de la SGRHVS

M. Thierry Grégoire, président de la Fédération nationale des saisonniers – UMIH

M. Bruno Rousseau, directeur général Résidences hôtelières à vocation sociale (RSF), filiale d'I3F

