

A S S E M B L É E      N A T I O N A L E

X V I <sup>e</sup>      L É G I S L A T U R E

# Compte rendu

## Commission des affaires économiques

- Suite de l'examen du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (n° 1984) (*MM. Lionel Royer-Perreaut et Guillaume Vuilletet, rapporteurs*)..... 2

Mardi 16 janvier 2024  
Séance de 21 heures 30

Compte rendu n° 30

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

**Présidence de  
M. Guillaume  
Kasbarian,**  
*Président*



*La commission des affaires économiques a poursuivi l'examen du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (n° 1984) (MM. Lionel Royer-Perreaut et Guillaume Vuilletet, rapporteurs).*

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Nous poursuivons l'examen du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement : 149 amendements restent en discussion.

## **Après l'article 5**

*Amendement CE434 de M. Guillaume Vuilletet*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** L'amendement vise à agréer des syndics, afin de constituer un vivier parmi lequel le tribunal pourra désigner un administrateur judiciaire pour gérer efficacement des copropriétés en grande difficulté.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendement CE179 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Il tend à permettre au maire de se substituer au syndic défaillant et d'intenter une action en justice afin d'obtenir la saisie-vente du lot d'un copropriétaire débiteur pour recouvrer ses impayés. La mesure, qui reprend une proposition du rapport de M. Hanotin et Mme Lutz, vise à empêcher que la situation financière de la copropriété ne continue de se dégrader, en cas de défaillance du syndic – certains syndics indécents organisent leur propre carence pour favoriser à terme la récupération du lot au profit d'un copropriétaire ou d'une tierce partie à bas prix. La puissance publique, en particulier la commune, est quasi systématiquement amenée à résorber la situation des copropriétés les plus en difficulté ou dégradées : il est légitime qu'elle intervienne de manière préventive, et d'autant plus lorsque cette intervention s'inscrit dans l'intérêt des copropriétaires.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'en cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Surtout, on ne voit pas sur quel fondement le maire pourrait s'immiscer dans le fonctionnement d'une entité privée en raison des impayés de l'un de ses membres.

Telle qu'elle est conçue, la procédure de substitution ne définit ni le « délai raisonnable » pour caractériser l'inaction du syndic de copropriété, ni la responsabilité encourue par un maire qui n'exercerait pas son pouvoir de substitution. Elle pose davantage de questions qu'elle n'en résout.

Pour toutes ces raisons, j'émet un avis défavorable.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** L'amendement vise les cas où les syndicats s'entendent avec un ou plusieurs copropriétaires pour organiser leur défaillance. En sa qualité d'officier de police judiciaire, le maire a toute latitude pour intervenir et prévenir des dérives. Il est nécessaire qu'il réglemente ces ententes au détriment de l'intérêt public et des copropriétaires de bonne volonté.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE180 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Il s'agit de permettre à l'État d'expérimenter des syndicats d'intérêt général, orientés vers les copropriétés les plus en difficulté et désignés en priorité par les tribunaux pour assumer les missions d'administrateur judiciaire ou de mandataire *ad hoc* de la copropriété.

Si la profession de syndic est régie par plusieurs lois, elle n'est toutefois encadrée par aucun ordre. En théorie, le conseil syndical a pour rôle d'assister et de contrôler les missions du syndic mais sur le terrain, en particulier dans les copropriétés fragiles, les instances de gestion n'en ont pas toujours la capacité. La facturation d'honoraires élevés ou une carence avérée dans la gestion peuvent participer à la dégradation de la situation d'une copropriété. Une rupture de confiance envers les syndicats et la volonté de faire baisser les charges conduisent parfois au passage de la copropriété en syndic bénévole ou en coopérative, alors que cette solution n'est pas la plus adaptée pour les grands ensembles.

Des initiatives vertueuses ont vu le jour pour accompagner les syndicats et prévenir la dégradation des copropriétés : ainsi, depuis 2015, l'association QualiSR assure la certification de syndicats de redressement de copropriétés fragiles avant leur dégradation, pour garantir auprès des copropriétaires les qualifications nécessaires du syndic et mener une intervention préventive de redressement.

L'expérimentation d'un syndic d'intérêt général, complémentaire des dispositifs existants, est limitée à quatre années et aux copropriétés des départements connaissant la plus forte proportion de copropriétés dégradées ou en difficulté. Comme peuvent l'être d'autres certifications, le dispositif est réversible dès lors que l'habilitation est temporaire.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Votre amendement est satisfait par l'amendement CE434 que nous avons adopté. Je vous suggère donc de le retirer.

*L'amendement CE180 est retiré.*

**Article 6** (article L. 300-10 [nouveau] du code de l'urbanisme) : *Régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées*

*Amendement de suppression CE97 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Craignant un transfert de la propriété privée vers les grands acteurs institutionnels, nous souhaitons protéger les petits propriétaires de la rapacité des opérateurs privés, qui pourraient réaliser des opérations de marchands de biens ou de promotion. Nous proposons donc de supprimer le recours à la concession d'aménagement, afin d'empêcher le mouvement d'institutionnalisation de la propriété privée et foncière.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Nous y sommes évidemment défavorables. La Soreqa, la SPLA-IN (société publique locale d'aménagement d'intérêt national) de Marseille ou les sociétés d'économie mixte (SEM) sont des organismes qui soutiennent l'intérêt général. Il n'est pas question d'un transfert de propriété : votre interprétation n'est pas bonne, à moins que vous n'accusiez le dispositif pour le discréditer.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Nous voulons simplement établir des garde-fous pour s'assurer que Bouygues, Vinci ou Nexity ne réaliseront pas d'opérations lucratives de grande envergure.

**Mme Sandra Marsaud (RE).** Cela n'est pas possible dans le cadre d'une concession d'aménagement : lisez le code de l'urbanisme ! Il n'y a aucune raison que ces concessions, qui ne datent pas d'hier, soient prises par des rapaces, comme vous le dites. L'intérêt du projet de loi est de sauver la mise aux habitants – locataires ou propriétaires occupants – de telles copropriétés et d'éviter que les immeubles ne s'effondrent.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement rédactionnel CE384 de M. Guillaume Vuilletet*

**M. Thibault Bazin (LR).** Prévoir que le plan de sauvegarde soit « approuvé » pourrait ralentir les actions de rénovation de l'habitat dégradé. Souvent, les outils sont mobilisés parallèlement, au fur et à mesure.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Je maintiens la correction. Cela paraît redondant.

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte l'amendement rédactionnel CE385 de M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.*

*Amendement rédactionnel CE387 de M. Guillaume Vuilletet*

**M. Thibault Bazin (LR).** Vous dites que l’alinéa 4 est redondant avec l’article 7. Or celui-ci ne traite pas de l’article L. 300-10 du code de l’urbanisme que l’article 6 prévoit d’ajouter. Il faut veiller à une bonne articulation entre les articles.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** La rédaction initiale est bien redondante.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Il est naturellement possible de déposer un amendement pour la séance, puisque le texte ne fait pas l’objet d’une procédure de législation en commission.

*La commission adopte l’amendement.*

*Elle adopte l’article 6 modifié.*

**Article 7** (articles L. 211-2 et L. 211-2-4 [nouveau] du code de l’urbanisme) :  
*Sécurisation du régime applicable au droit de préemption urbain par la commission*

*La commission adopte les amendements rédactionnels CE386 et CE388 de M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.*

*Amendement rédactionnel CE389 de M. Guillaume Vuilletet*

**M. Thibault Bazin (LR).** L’article 7 modifie l’article L. 211 du code de l’urbanisme et renvoie à l’article L. 300-10 du code de l’urbanisme, ajouté par le projet de loi. Or certaines collectivités n’ont pas l’ingénierie ou la trésorerie pour mener à bien des opérations d’amélioration de l’habitat : la délégation à un opérateur apparaît alors comme une bonne solution. Il faut donc vérifier que les suppressions effectuées en raison de la redondance n’ôtent pas une possibilité de la boîte à outils.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Il s’agit bien d’un amendement rédactionnel.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Encore une fois, des vérifications sont possibles d’ici à la séance.

*La commission adopte l’amendement.*

*Elle adopte l’article 7 modifié.*

## Après l'article 7

*Amendement CE422 de M. Guillaume Vuilletet et sous-amendements CE437, CE438 et CE439 de M. Inaki Echaniz*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Lors des opérations de lutte contre l'habitat indigne, la capacité de relogement des personnes est obérée par l'offre de logements disponibles aux alentours ainsi que, parfois, par le statut des personnes. Des terrains disponibles pendant plusieurs années peuvent permettre l'installation de constructions temporaires, en lien avec ces opérations.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Le sous-amendement CE437 vise à restreindre la portée de l'amendement au seul hébergement d'urgence. Le deuxième, le CE438, a pour objet d'ajouter des garanties quant à la qualité du logement et à ses équipements – pièces d'eau, sanitaires, cuisine, séparation entre les espaces de jour et de nuit. Quant au sous-amendement CE439, il tend à soumettre le dispositif à l'avis préalable du maire de la commune d'implantation, plutôt qu'à son information.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Je suis favorable au sous-amendement CE439 car les maires doivent être consultés. De telles solutions ne sont pas anodines : il faut les encadrer et les contrôler dans le temps.

Je soutiens également le sous-amendement CE437. On ne peut pas laisser croire que ces sites puissent être occupés de manière pérenne. De plus, les populations concernées sont plus fragiles. Il faudra trouver des solutions pérennes pour les autres catégories de population.

En revanche, je suis défavorable au sous-amendement CE438, qui alourdit le dispositif.

**M. Thibault Bazin (LR).** Il est fondamental de prévoir l'avis du maire : une simple information ne suffit pas, surtout dans des quartiers compliqués où l'habitat est dégradé et les politiques publiques soulèvent de nombreuses questions.

*Successivement, la commission **adopte** les sous-amendements CE437 et CE439, **rejette** le sous-amendement CE438 et **adopte** l'amendement CE422 **sous-amendé**.*

**Article 8** (article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation) :  
*Enrichissement des données contenues dans le registre national d'immatriculation des copropriétés*

*Amendement de suppression CE98 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Nous ne comprenons pas pourquoi vous souhaitez intégrer les diagnostics de performance énergétique (DPE) des copropriétés au registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires alors que ceux-ci ont prouvé leur faible fiabilité. On ne peut pas se fonder sur ces documents discutables pour mesurer les transformations effectives du bâti.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis défavorable. S'il fallait adopter tous vos amendements de suppression, il n'y aurait plus de projet de loi. Vos propos sur le DPE reflètent un parti pris, non la réalité. Ce diagnostic doit faire partie des éléments communicables au registre.

**M. Thibault Bazin (LR).** Nous ne sommes pas d'accord sur le nombre de logements et de copropriétés dégradés. Du fait de caractéristiques patrimoniales notamment, un bien noté G ne signifie pas obligatoirement que l'habitat est dégradé. Il faut donc préciser la façon dont ces informations seront utilisées par l'État. Seront-elles diffusables voire opposables dans le cadre de certaines politiques publiques ? Obligeront-elles les communes à intervenir et l'État, à les financer ?

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Il n'y aura aucune obligation en la matière. L'inscription du DPE au registre permettra simplement aux collectivités et aux citoyens d'avoir accès à ces informations. Cela alimentera les politiques publiques menées par les collectivités.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE418 de M. Lionel Royer-Perreaut*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Il vise à enrichir le registre national des copropriétés par des informations relatives aux pratiques des marchands de sommeil, un phénomène caractéristique de la dégradation des copropriétés.

**M. Thibault Bazin (LR).** Vous fixez comme objectif de prévenir les agissements des marchands de sommeil. Mais comment l'atteindre par les informations que vous collectez ? Par ailleurs, ces données alimenteront-elles la révision des valeurs locatives puisque les dispositifs de chauffage entrent dans les caractéristiques du DPE ?

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Ces données n'interviendront pas dans la révision des valeurs locatives. Les diagnostics ont une valeur indicative : on en fait ce que l'on veut. Ils représentent toutefois un élément intéressant d'appréciation et d'objectivation des situations auxquelles les collectivités sont confrontées. En particulier, ils permettront aux communes étendues de mieux connaître leur territoire.

*La commission adopte l'amendement.*

*Suivant l'avis du rapporteur Lionel Royer-Perreaut, elle rejette les amendements CE266 de Mme Florence Goulet et CE217 de Mme Michèle Martinez.*

*Elle adopte l'article 8 modifié.*

## **Après l'article 8**

*Amendement CE184 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** L'amendement a pour objet d'assortir le diagnostic technique de l'immeuble d'un diagnostic des équipements communs. Les copropriétés complexes peuvent par exemple disposer de chaufferies dont l'état et l'éventuel coût de réparation ou de remplacement pèseront lourdement sur la copropriété.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Votre proposition n'est pas iconoclaste : avis de sagesse.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendement CE414 de M. Guillaume Vuilletet et sous-amendement CE436 de M. Inaki Echaniz, et amendement CE182 de M. Inaki Echaniz (discussion commune)*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Mon amendement, le CE414, vise à permettre au maire de définir des secteurs dans lesquels la réalisation d'un diagnostic décennal de la structure de l'immeuble sera rendue obligatoire. Grâce à ce diagnostic, souhaité par nombre des personnes auditionnées, on pourra détecter les risques sur le bâti et renforcer les moyens d'action à la disposition des collectivités et des opérateurs. Le renforcement de la connaissance du bâti des copropriétés est un préalable indispensable à la prévention des spirales de dégradation.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Le sous-amendement CE436 renvoie au règlement du plan local d'urbanisme (PLU), non au maire, la délimitation des secteurs dans lesquels la réalisation d'un diagnostic structurel est obligatoire.

Quant à l'amendement CE182, il rend obligatoire un diagnostic structurel décennal de l'immeuble, qui inclut une description des désordres observés et une évaluation des risques pour la sécurité de ses occupants et du voisinage.



**M. Thibault Bazin (LR).** Un bâtiment peut nécessiter un diagnostic structurel, par exemple du fait d'un événement extérieur – séisme, intempéries. Pour le prescrire, on ne doit pas attendre la révision du PLU ou du PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal), qui intervient parfois au bout de plusieurs années.

De plus, il faut prévoir l'éventualité selon laquelle la responsabilité incombe au président d'EPCI (établissement public de coopération intercommunale), non au maire.

Enfin, la question de la communication du diagnostic réalisé à l'ensemble des copropriétaires se pose.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Le sous-amendement CE436 le prévoit : nous encadrons le PLUi et prenons appui sur la procédure de modification simplifiée.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Avis favorable. Pour déterminer des zones à risque, qui n'empêchent pas d'intervenir ailleurs en cas d'urgence, une discussion sereine, dans le cadre du PLU ou du PLUi, paraît appropriée.

*La commission **adopte** successivement le sous-amendement CE436 et l'amendement CE414 **sous-amendé**. En conséquence, l'amendement CE182 **tombe**.*

*Amendement CE185 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Le présent amendement vise à assortir le diagnostic technique global (DTG) de l'immeuble de plusieurs obligations pour inciter à sa réalisation. Celui-ci devra être mené dans un calendrier cohérent avec le plan pluriannuel de travaux, sauf à priver ce dernier de sa pertinence et à engendrer des surcoûts pour les copropriétaires. Par ailleurs, le maire pourra demander au juge d'imposer la réalisation d'office du diagnostic en cas de dégradation et de refuser toute autorisation d'urbanisme demandée par la copropriété ou un copropriétaire en l'absence de ce diagnostic.

C'est donc une simplification : l'amendement vise à amplifier la dynamique de réalisation du DTG en vue d'apporter à chaque copropriété une meilleure visibilité sur son état réel.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** L'amendement n'est nullement une mesure de simplification. Ses deux dernières dispositions apparaissent disproportionnées eu égard à la nature des diagnostics techniques globaux – ils restent une faculté dont décide l'assemblée générale – et surtout, des pouvoirs conférés aux maires de se substituer en pratique aux organes des copropriétés. La mesure mérite un examen approfondi, qui aurait davantage sa place dans un texte portant sur une évolution des procédures d'urbanisme ou du statut des diagnostics et des pouvoirs des collectivités territoriales.

Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** La proposition étant issue du rapport Hanotin-Lutz, que je juge très pertinent, je maintiens l'amendement.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Amendement CE419 de M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Il s'agit d'aggraver les sanctions pénales contre les marchands de sommeil.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendement CE183 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Le succès des nombreux outils créés ou renforcés par le projet de loi dépendra de la capacité des collectivités territoriales à identifier les situations d'habitat indigne ou insalubre, à les évaluer et à appliquer les procédures les plus adaptées. Or, les pouvoirs d'enquête des agents de police municipale et des inspecteurs des services communaux d'hygiène et de santé sont limités. Nous proposons donc de renforcer ces pouvoirs, tout en plaçant ces agents sous le contrôle du procureur ou du juge et sous réserve que le service ait été préalablement habilité par l'État.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** J'entends votre intention. Néanmoins, c'est avec mon autre casquette, celle d'auteur d'un rapport d'information consacré aux polices municipales, et notamment à leurs missions de police judiciaire, que je vous répondrai : cette disposition serait inopérante. Les policiers municipaux ne sont pas officiers de police judiciaire.

Un débat s'ouvrira au cours du premier semestre sur les missions des policiers municipaux : je vous conseillerai de reprendre cette proposition dans ce cadre-là.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE243 de M. Stéphane Peu*

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Il s'agit de sanctionner plus sévèrement une pratique courante des marchands de sommeil : celle d'exiger le paiement du loyer de la main à la main, en espèces et sans quittance, en l'absence de bail.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Par cohérence, avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

**Article 9** (article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Information des copropriétaires et des occupants de chaque immeuble sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne en cours au sein de la copropriété*

*La commission adopte l'amendement rédactionnel CE428 de M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.*

*Amendements identiques CE390 de M. Guillaume Vuilletet, rapporteur, et CE358 de M. Mickaël Cosson*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Il s'agit de prévoir l'intégration obligatoire de tout arrêté de police spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne au dossier de diagnostic technique communiqué à l'acquéreur d'un bien.

*La commission adopte les amendements.*

*Elle adopte l'article 9 modifié.*

### **Après l'article 9**

*Suivant l'avis défavorable de M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur, la commission rejette les amendements CE239 et CE240 de M. Stéphane Peu.*

*Amendements identiques CE31 de Mme Sylvie Bonnet, CE42 de M. Guy Bricout et CE81 de M. Thibault Bazin ; amendement CE188 de M. Inaki Echaniz (discussion commune)*

**Mme Sylvie Bonnet (LR).** L'avis d'appel de fonds est le seul document transmis au copropriétaire qui présente les sommes dues au syndicat des copropriétaires. Or, en fonction des syndicats et des logiciels utilisés, la présentation de ces avis diffère ; il est souvent difficile de comprendre les modalités de calcul et les sommes portées au crédit ou au débit du compte du copropriétaire.

Afin de permettre une meilleure lecture des avis d'appels de fonds, en particulier pour que le copropriétaire identifie mieux les sommes qu'il doit payer et celles qui sont acquises à son ou ses lots, il est indispensable de définir, par voie réglementaire, un modèle type d'avis.

**M. Thibault Bazin (LR).** Pour la loi Elan – loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – le Gouvernement avait voulu procéder par ordonnances pour réformer diverses dispositions relatives à la vie des copropriétés, ce qui nous avait privés d'un débat. J'ai aussi pu constater, en tant que rapporteur d'application pour l'opposition, que six mois et même trois ans après, toutes n'étaient pas parues.

Cet amendement me semble répondre à une attente.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Nous proposons également l'obligation de respecter un modèle type d'appel de fonds, fixé par arrêté, afin que ces documents soient plus lisibles. Aujourd'hui, chaque syndic fait sa petite cuisine, ce qui provoque des incompréhensions.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Sagesse.

*La commission adopte les amendements identiques CE31, CE42 et CE81. En conséquence, l'amendement CE188 tombe.*

*Amendement CE205 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Cet amendement, travaillé avec la Fondation Abbé Pierre et qui s'inscrit dans un long combat contre les congés pour vente et pour reprise, vise à suspendre dès la première visite ordonnée par l'autorité compétente pour évaluer les risques de sécurité et d'insalubrité la possibilité pour le bailleur de donner congé à un locataire. La durée du bail serait aussi suspendue. La loi ne prévoit aujourd'hui cette suspension que lorsqu'une procédure contradictoire est engagée pour la mise en sécurité ou le traitement de l'insalubrité. En la déclenchant de façon plus précoce, on protège mieux le locataire en place.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis défavorable. Cette évolution serait excessive et irait à l'encontre du droit des propriétaires. Cette première visite n'est nullement un acte créateur de droit.

**M. Thibault Bazin (LR).** Je suis également défavorable à l'amendement : cette mesure serait disproportionnée.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendements identiques CE26 de Mme Katiana Levavasseur, CE49 de M. Guy Bricout, CE88 de M. Thibault Bazin, CE137 de M. Romain Daubié et CE222 de M. Stéphane Peu*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Cet amendement, rédigé en collaboration avec l'Association des responsables de copropriété, vise à permettre au président du conseil syndical de déclarer un sinistre en cas de faute ayant entraîné un préjudice pour la copropriété, afin que le syndicat des copropriétaires soit indemnisé.

**M. Guy Bricout (LIOT).** Le syndic étant le seul représentant légal de la copropriété, personne n'est habilité à engager sa responsabilité en cas de faute ayant entraîné un préjudice pour la copropriété. L'amendement corrige cette lacune.

**M. Thibault Bazin (LR).** Précisons que tous les syndics ne sont pas défaillants : la grande majorité d'entre eux travaillent très bien, et sont même essentiels pour réaliser la transition énergétique. Mais ces syndics défaillants existent. C'est un problème auquel nous devons nous atteler.

**M. Romain Daubié (Dem).** Il existe d'autres situations où le représentant de la personne légale peut ester en justice, notamment en droit des sociétés. Ce n'est pas un ovni juridique que nous proposons.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** J'ai déposé plusieurs amendements qui visent à renforcer les pouvoirs du conseil syndical. M. Bazin a raison, l'immense majorité des syndics font correctement leur travail, mais il arrive que ce ne soit pas le cas : la loi doit permettre au conseil syndical d'agir.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis défavorable. L'amendement est satisfait par l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose qu'« en cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ». Je souligne à mon tour que la quasi-totalité des syndicats font très bien leur travail, même s'il faut savoir traiter de façon impitoyable les quelques brebis galeuses.

**M. Thibault Bazin (LR).** L'assemblée générale est la plupart du temps organisée par le syndic : en cas d'urgence, ou si celui-ci a commis une faute qui a entraîné un préjudice, il paraîtrait logique de ne pas attendre qu'elle soit convoquée : la procédure peut être longue, surtout s'il y a un problème avec le syndic.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** J'entends votre argument. Mais le président du conseil syndical n'a pas de personnalité juridique. C'est l'assemblée générale qui est décisionnaire, et c'est pour cela qu'il faut passer par elle. Donner une telle faculté au président du conseil syndical lui donnerait une responsabilité juridique qui pourrait être trop lourde : ce sont des bénévoles, qu'il faut protéger.

Il ne faudrait pas non plus tomber dans l'excès inverse : il peut y avoir des présidents de conseil syndical qui, en bisbille avec le syndic, pourraient être tentés de régler des comptes en déclarant un peu trop vite leur syndic défaillant.

Il faut donc trouver un équilibre. Nous connaissons tous des situations qui justifieraient une telle mesure, mais il faut respecter le droit et éviter de donner trop de pouvoir au président du conseil syndical.

*La commission rejette les amendements.*

*Amendements identiques CE29 de Mme Katiana Levavasseur, CE30 de Mme Sylvie Bonnet, CE41 de M. Guy Bricout, CE80 de M. Thibault Bazin, CE129 de M. Romain Daubié et CE220 de M. Stéphane Peu*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Cet amendement, rédigé avec l'Association des responsables de copropriété, vise à permettre au conseil syndical de disposer de moyens de vérification en temps réel des opérations bancaires effectuées par le syndic sur le compte bancaire du syndicat des copropriétaires. Aujourd'hui, le conseil syndical ne dispose que des relevés bancaires produits par la banque en fin de mois et il doit les demander au syndic. Or, de nombreuses opérations bancaires, pas toujours claires, peuvent être réalisées en cours de mois.

**Mme Sylvie Bonnet (LR).** Le conseil syndical ne dispose à ce jour d'aucun moyen pour vérifier en temps réel les opérations bancaires effectuées par le syndic sur le compte bancaire du syndicat des copropriétaires. Il ne dispose que des relevés bancaires qui sont produits par la banque en fin de mois, et il doit en faire la demande au syndic.

Par souci de transparence, le président du conseil syndical ou un membre du conseil syndical désigné par l'assemblée générale pourrait consulter, à tout moment et en lecture seule, les comptes bancaires de la copropriété afin d'être mesure de contrôler les opérations bancaires effectuées par le syndic.

**M. Romain Daubié (Dem).** La transparence et la participation de tous ne peuvent qu'être des avancées.

*Suivant l'avis favorable de M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur, la commission adopte les amendements.*

*Amendements identiques CE32 de Mme Sylvie Bonnet, CE43 de M. Guy Bricout, CE82 de M. Thibault Bazin, et CE131 de M. Romain Daubié ; amendements CE221 de M. Stéphane Peu et CE207 de M. Inaki Echaniz (discussion commune)*

**Mme Sylvie Bonnet (LR).** Aujourd'hui, le conseil syndical peut demander au syndic la tenue d'une assemblée générale pour mettre fin à son contrat s'il lui est reproché une inexécution suffisamment grave. Mais aucun délai n'est prévu, ce qui permet au syndic de faire perdurer la situation. Cet amendement propose de corriger cet oubli en imposant au syndic de convoquer l'assemblée générale dans les huit jours à compter de la notification du conseil syndical ; à défaut, il donne la possibilité au président du conseil syndical de la convoquer.

**M. Romain Daubié (Dem).** Le délai de quinze jours peut paraître discutable en pratique. Si le rapporteur voulait modifier cette durée, j'y serais favorable.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Dans le même esprit, nous proposons que l'assemblée générale puisse être convoquée dans un délai de huit jours.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Nous proposons un délai de quinze jours.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Un délai de huit jours paraît trop court ; je suis plutôt favorable à un délai de quinze jours. Je donne donc un avis favorable à l'amendement CE207.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** J'ai l'impression que tous les amendements proposent un délai de quinze jours.

**M. Thibault Bazin (LR).** Les amendements n'inscrivent pas tous la disposition au même endroit de la loi de 1965. Notre amendement est aussi plus large que celui de M. Echaniz.

*La séance, suspendue à vingt-deux heures trente, est reprise à vingt-deux heures quarante.*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je préfère l'amendement CE207 aux autres car il place la disposition à l'endroit qui me paraît le plus approprié. Il est aussi plus concis que l'amendement CE221, en partie redondant.

*Les amendements CE32, CE43, CE82, CE131 et CE221 sont retirés.*

*La commission adopte l'amendement CE207.*

*Amendement CE187 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Il s'agit d'améliorer le système de recouvrement accéléré des provisions prévu par la loi de 1965 et complété par la loi Elan, qui est limité par la durée de l'exercice comptable. Nous vous proposons de suivre le rapport Braye qui, en 2012, préconisait d'étendre la procédure de recouvrement accéléré par anticipation aux provisions du budget voté de l'année  $n + 1$ .

*Suivant l'avis défavorable de M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur, la commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE286 de M. Lionel Causse*

**M. Lionel Causse (RE).** Cet amendement vise à instaurer la majorité simple pour les votes de mise en œuvre des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. La passerelle de vote prévue à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis permet déjà de voter lesdits travaux en deuxième lecture, mais cet amendement propose d'élever au rang de priorité la rénovation énergétique des immeubles.

*Suivant l'avis favorable de M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur, la commission adopte l'amendement.*

*Amendement CE224 de M. Stéphane Peu*

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Les fortes chaleurs de cet été ont été une épreuve pour ceux qui vivent sous les toits. Or il arrive fréquemment que des travaux qui touchent aux parties communes, dans cet exemple à la toiture, ne soient pas votés parce qu'ils concernent surtout les logements situés au dernier étage, et que le reste de la copropriété se sent moins concerné. Cela entraîne souvent une dégradation de l'immeuble.

Nous proposons donc que sur le modèle de ce qui existe pour les travaux d'accessibilité, un propriétaire puisse prendre l'initiative de réaliser des travaux – d'isolation pour un appartement sous les toits, pour reprendre mon exemple –, à ses frais, sans engager l'ensemble de la copropriété.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Vous proposez qu'un propriétaire puisse réaliser, à ses frais, des travaux qui affectent les parties communes de l'immeuble, sans obtenir l'autorisation de la copropriété : c'est une forte transgression de la règle selon laquelle les décisions sont prises par l'ensemble des copropriétaires.

Vous soulevez néanmoins une question importante. Je vous propose de retirer l'amendement afin que nous le retravaillions ensemble d'ici à la séance publique, notamment pour préciser les conditions dans lesquelles cette règle pourrait s'appliquer.

**M. Thibault Bazin (LR).** C'est en effet un sujet essentiel !

La rédaction actuelle précise que l'assemblée générale peut s'opposer à la réaliser des travaux par une décision motivée.

M. Stéphane Peu a évoqué les logements sous les toits, mais on peut aussi penser aux logements en rez-de-chaussée, situés au-dessus de la dalle de parking, qui se retrouvent parfois avec une étiquette énergétique G, même pour des immeubles récents et de bonne facture. De la même façon, la copropriété n'est pas toujours intéressée par l'isolement du sous-sol. Si tous ces cas de figure sont envisagés, nous soutiendrons cet amendement.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** La rédaction de l'amendement me semble claire : il ne s'agit en effet en aucune manière d'autoriser des travaux contre l'avis de la copropriété. Nous proposons, je le redis, la même règle que celle des travaux d'accessibilité pour le handicap, quand des aménagements sont nécessaires dans des parties communes mais que la copropriété ne souhaite pas les payer.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je suis sensible à vos arguments. Je propose donc à notre commission d'adopter votre amendement et de retravailler cette disposition d'ici à la séance publique en vue d'y apporter d'éventuelles précisions.

**M. Mickaël Cosson (Dem).** Qui verrait sa responsabilité engagée en cas de départ d'incendie dans les combles ? Celui qui a autorisé les travaux ou celui qui les a réalisés ? Il faudra aussi examiner cette question.

**M. Thibault Bazin (LR).** Si le propriétaire faisant réaliser les travaux exerce la fonction de maître d'ouvrage, sa responsabilité doit être couverte par une assurance appropriée.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendements identiques CE318 de M. Lionel Causse et CE345 de Mme Sandra Marsaud*

**M. Lionel Causse (RE).** La prévention de la dégradation des copropriétés et la réalisation des travaux nécessaires à leur réhabilitation et à leur rénovation nécessitent une circulation fluide de l'information destinée aux copropriétaires. Cette fluidité est largement facilitée par la dématérialisation. Or près de 30 % des convocations et des informations relatives aux assemblées générales envoyées par voie postale ne sont pas retirées par les copropriétaires, ce qui compromet la participation de ces derniers et le vote des travaux. De surcroît, les copropriétaires n'ayant pas fait le choix de la dématérialisation reçoivent les pièces jointes aux convocations, notamment les dossiers pour les travaux, par voie postale, ce qui ne facilite pas leur manipulation.

Au-delà de l'enjeu lié à la prévention de la dégradation des copropriétés, une dématérialisation par défaut de ces informations apporterait aux copropriétaires un gain de pouvoir d'achat de plusieurs dizaines de millions d'euros du fait de l'économie permise par la baisse du nombre de recommandés envoyés par voie postale. Elle susciterait aussi un gain écologique, ces recommandés représentant chaque année quelque 1,5 milliard de feuilles de papier.



Notre amendement prévoit des mesures transitoires afin que les copropriétaires soient informés de la modification des modes de notification et des démarches à effectuer pour conserver une notification par voie postale.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis favorable.

**M. Thibault Bazin (LR).** Tout à l'heure, Monsieur le rapporteur, vous n'étiez pas très favorable à nos propositions de numérisation et de dématérialisation. Je me réjouis donc que vous acceptiez ces amendements, que nous soutenons.

*La commission adopte les amendements.*

## CHAPITRE II

### **Accélérer les procédures de recyclage et de transformation des copropriétés et les opérations d'aménagement stratégiques**

**Article 10** (article L. 741-3 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) :  
*Régime de scission forcée des copropriétés en redressement situées dans une opération de requalification des copropriétés dégradées*

*Amendement de suppression CE99 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon (RN).** La faculté de diviser des grands ensembles ou de faciliter la mise en copropriété d'immeubles dans la perspective de requalifier l'habitat ou de coordonner les opérations de rénovation doit s'accompagner de garanties visant à prévenir d'éventuelles dérives spéculatives. Or l'article 10 ne prévoit aucun garde-fou juridique ni aucune compensation pour les propriétaires pouvant subir un préjudice. En le supprimant, nous entendons protéger les petits propriétaires contre les éventuelles dérives que pourraient entraîner ces opérations de requalification.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je suis désolé de vous donner systématiquement un avis défavorable, mais vous voulez supprimer tous les articles. Je vais finir par croire que vous ne voulez absolument pas de ce projet de loi !

L'utilité de l'article 10 a été reconnue par l'ensemble des acteurs que nous avons auditionnés. À l'heure actuelle, la scission forcée et la constitution de syndicats secondaires sur autorisation du juge ne sont possibles que lorsque les copropriétés sont placées sous administration provisoire. En élargissant aux opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod) la possibilité de recourir à cette procédure, nous accélérerons et améliorerons la prise en charge des grandes propriétés particulièrement dégradées. Nous connaissons tous, dans nos territoires, des propriétés de plusieurs bâtiments dont certains paraissent très difficiles à récupérer tandis que d'autres pourraient l'être si la scission était possible. Une telle mesure doit donc être permise lorsqu'elle est dans l'intérêt des copropriétés et des copropriétaires.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte l'amendement rédactionnel CE405 de M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.*

*Amendement CE144 de M. Romain Daubié*

**M. Romain Daubié (Dem).** Le régime de scission forcée me paraît bénéfique pour toutes les copropriétés. Pourquoi cette mesure devrait-elle se limiter aux Orcod et ne pourrait-elle pas être étendue aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) et aux plans de sauvegarde ? Je suis cependant prêt à me ranger aux arguments des rapporteurs, dans l'esprit d'ouverture qui me caractérise.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je vous invite à retirer votre amendement au profit de mon amendement CE429, qui vise à étendre la mesure aux plans de sauvegarde. J'ai un peu de mal à imaginer qu'elle puisse concerner des Opah simples. Une extension aux Opah de renouvellement urbain (Opah-RU) aurait peut-être plus de sens : nous pourrions en reparler en séance si vous retravaillez votre amendement dans cette direction.

**M. Romain Daubié (Dem).** Je préfère maintenir mon amendement.

**M. Thibault Bazin (LR).** Vous dites, Monsieur le rapporteur, que la scission forcée pourrait se justifier pour les Opah-RU. Or les articles précédents concernent les Opah simples. Les Opah-RU se verront-elles systématiquement appliquer les mêmes règles ? Faudrait-il les ajouter dans le périmètre ou préciser les dispositions correspondantes ? Si je pose cette question, c'est parce que les Opah-RU succèdent souvent à des Opah et qu'elles portent généralement sur des habitats dégradés et des situations complexes. Ce montage est d'ailleurs souvent préconisé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et les divers opérateurs intervenant dans le diagnostic.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Spontanément, je suis tenté de vous répondre que vous n'avez sans doute pas tort. Effectivement, les Opah-RU ne sont pas des Opah. Peut-être faudra-t-il que nous réfléchissions à cette question et que nous envisagions d'apporter quelques précisions en séance.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE407, CE408, CE406, CE403 et CE404 de M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.*

*Amendement CE193 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Dans l'esprit de l'article 10 et en complément du dispositif proposé, cet amendement vise à faciliter la sortie des immeubles concernés par une opération de requalification des copropriétés dégradées du périmètre d'une association syndicale libre ou autorisée, y compris d'une association foncière urbaine libre.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je ne suis pas fondamentalement opposé à cette mesure mais nous n'avons pas encore eu la possibilité d'en objectiver certains aspects. Il convient donc de poursuivre l'expertise. Je vous invite à retirer votre amendement et m'engage à vous répondre en séance publique.

*L'amendement est retiré.*

*Amendement CE411 de M. Lionel Royer-Perreaut*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Il s'agit d'offrir au juge la possibilité de retenir l'association syndicale libre pour gérer les espaces ou équipements communs restés indivis à l'issue de la scission.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendement CE429 de M. Lionel Royer-Perreaut*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Afin de respecter l'esprit de l'article 10, il convient de préciser que la procédure est conduite par un opérateur suffisamment robuste et que le plan de sauvegarde porte sur des ensembles immobiliers complexes avec une dimension urbaine. Le dispositif étant encadré par un arrêté préfectoral, l'accord est laissé à l'appréciation du préfet.

**M. Thibault Bazin (LR).** L'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation dispose déjà que le plan de sauvegarde proposé par une commission constituée à cette fin est approuvé par le préfet. Votre amendement évoque un « accord du représentant de l'État ». Comment cet « accord » se conjugue-t-il avec l'« approbation » déjà prévue ?

*La commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte l'article 10 modifié.*

## Après l'article 10

*Amendements CE194 et CE195 de M. Inaki Echaniz (discussion commune)*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Pour adhérer à une union de syndicats de copropriété, la majorité absolue des voix des copropriétaires est nécessaire ; or, pour sortir d'une telle structure, il faut atteindre une majorité des deux tiers. L'amendement CE194 vise à retenir dans les deux cas la majorité absolue. L'amendement CE195 est un amendement de repli, qui prévoit d'aligner ces deux majorités pour les seules copropriétés en difficulté.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je comprends votre préoccupation mais vous allez peut-être un peu trop loin : il me paraît normal qu'il soit plus compliqué de sortir d'une union de syndicats de copropriété que d'y entrer. À ce stade, mon avis est plutôt défavorable mais il y a matière à expertise et je réserve ma position définitive pour la séance publique.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Je comprends votre argument ; d'ailleurs, dans mon amendement de repli, cette remise à plat ne concerne que les copropriétés en difficulté. Nous pourrions continuer d'y réfléchir d'ici à la séance.

*Les amendements sont retirés.*

**Article 11** (articles L. 522-1 et L. 523-1 à L. 523-7 [nouveaux] du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) : *Extension de la procédure de prise de possession anticipée*

*La commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE391, CE392, CE393, CE394, CE395 et CE396 de M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.*

*Elle adopte l'article 11 modifié.*

**Article 12** (articles L. 511-1, L. 511-2, L. 511-6 et L. 511-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) : *Sécurisation de l'expropriation des immeubles insalubres*

*Amendement CE196 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Dans les quartiers anciens ou historiques, la démolition des immeubles insalubres et parfois en péril n'est pas toujours prescrite ni nécessaire – des opérations de désamiantage, par exemple, peuvent suffire. Nous proposons donc de préciser que le dispositif d'expropriation des immeubles insalubres s'applique non seulement à la démolition de ces derniers, mais également à leur « traitement » visant à résorber des désordres.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Avis défavorable. Nous sommes toujours sur une ligne de crête en matière de respect du droit de propriété et il est préférable de limiter la procédure d'expropriation dite « Vivien » aux cas où la démolition de l'immeuble est nécessaire. Du reste, le terme « traitement » est trop vague.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE197 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Il faut tenir compte du fait que l'immeuble insalubre n'est pas toujours à démolir. En apportant cette précision, qui peut paraître superfétatoire, on prévient surtout un contentieux relatif à la déduction des frais de démolition de la valeur des biens concernés – des juridictions saisies d'une contestation en la matière ont parfois rendu des décisions étonnantes.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Dans le cadre de l'expropriation dite « Vivien », l'indemnité due aux propriétaires est appréciée à la valeur du terrain nu ; cette règle se justifie par le caractère impropre à l'habitation du bien, qui exige sa démolition. Cette valeur est logiquement minorée des frais de démolition du bâti – une démolition qui en fait un terrain nu.

Vous proposez de préciser que cette déduction n'est appliquée que « le cas échéant », c'est-à-dire qu'il existe des cas où la somme n'est pas minorée des frais de démolition. Votre amendement aurait donc pour effet d'augmenter, dans certains cas, l'indemnité due. Si je comprends votre préoccupation, je ne peux approuver la mesure que vous proposez : en effet, l'expropriation à la valeur du terrain nu exige une démolition ultérieure du bien, sans quoi elle aurait dû prendre en compte la valeur du bâti. Nous aurons l'occasion d'évoquer ultérieurement les modalités d'estimation. Demande de retrait.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendements CE198 et CE209 de M. Inaki Echaniz (discussion commune)*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** L'amendement CE198 vise à limiter la possibilité, pour la collectivité, de procéder à une main levée dans les situations où les parties privatives ne présentent plus de désordres d'habitabilité ou respectent les conditions de décence. Seuls les logements non décents resteraient alors frappés de la mesure d'interdiction ; la main levée serait effective pour les autres lots, afin d'éviter de pénaliser l'ensemble des propriétaires en cas de copropriété. En cas de monopropriété, l'interdiction temporaire d'habiter serait maintenue pour l'ensemble de l'immeuble.

Quant à l'amendement CE209, il vise à garantir la décence des logements en sortie d'habitat indigne.

*Suivant l'avis du rapporteur Guillaume Vuilletet, la commission **rejette** successivement les amendements.*

*Amendement CE401 de M. Guillaume Vuilletet*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Cet amendement, qui fait suite aux auditions d'opérateurs comme la Société de requalification des quartiers anciens (Soreqa), l'établissement public foncier d'Île-de-France (Epfi) et la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (Splain) Aix Marseille Provence, vise à guider l'interprétation des dispositions législatives en matière d'indemnisation. Il précise que les travaux pris en compte pour justifier l'interdiction d'habiter ou la démolition sont ceux qui permettent d'atteindre les normes en vigueur en matière de décence.

Pour prendre un arrêté de démolition, il faut que le coût d'une telle opération soit inférieur à celui d'une rénovation. Or, en cas de démolition-reconstruction, le coût de la démolition est important. Dès lors, deux options sont possibles : soit on supprime de l'estimation globale le coût de la démolition, comme le veulent un certain nombre d'opérateurs, avant de le réintroduire dans le calcul de l'indemnité, ce qui ne me paraît pas cohérent ; soit on est plus exigeant s'agissant des normes de rénovation, ce qui augmente le coût de cette dernière. C'est cette seconde solution que je vous propose en prévoyant que l'immeuble après rénovation doit respecter le décret « décence ».

*La commission **adopte** l'amendement.*

*En conséquence, les amendements CE103 de Mme Christine Engrand, CE328 de M. Jean-Louis Bricout, CE199 et CE200 de M. Inaki Echaniz **tombent**.*

*Amendements CE420 de M. Guillaume Vuilletet, CE201 de M. Inaki Echaniz et CE237 de M. Stéphane Peu (discussion commune)*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Il s'agit de déterminer les modalités de calcul de l'indemnisation due aux personnes expropriées. Ceux qui connaissent ces situations savent qu'il y a là une grande diversité d'appréciation, ce que nous ont d'ailleurs confirmé les acteurs que nous avons rencontrés. Aussi l'amendement CE420 vise-t-il à permettre l'élaboration d'une

méthodologie nationale fixant des grands principes pour l'évaluation de l'indemnisation des biens expropriés, que le juge pourra utiliser dans sa prise de décision.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** L'amendement CE201 est rédigé différemment mais a sensiblement le même objet que celui du rapporteur.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Il convient de conforter ce formidable outil qu'est la loi Vivien ; or la jurisprudence ne va pas toujours dans ce sens. Aussi notre amendement CE237 prévoit-il qu'un décret en Conseil d'État fixe clairement les travaux pris en compte dans l'équation. Au-delà des travaux permettant la sortie de l'état d'insalubrité, il faut intégrer dans le calcul tous ceux qui redonnent à l'immeuble ou au logement une certaine décence. Ainsi, les comparaisons entre opérations de réhabilitation et de démolition seront plus justes et moins soumises à l'interprétation des tribunaux.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Je demande le retrait des amendements de MM. Echaniz et Peu au profit du mien, qui restreint le champ d'application du dispositif aux biens expropriés en application des articles L.511-1 et L. 512-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et qui propose une méthodologie plus globale et cohérente.

*La commission **adopte** l'amendement CE420, les amendements CE201 et CE237 étant retirés.*

*Elle **adopte** l'article 12 **modifié**.*

## **Après l'article 12**

*Amendement CE255 de Mme Sandra Marsaud*

**Mme Sandra Marsaud (RE).** Le contrôle de sécurité incendie n'est pas obligatoire dans les immeubles d'habitation. Afin de prévenir tout incident – je pense ici à des événements récents –, je propose de renforcer la protection des occupants des immeubles collectifs contre les incendies et d'imposer la motivation des arrêtés municipaux de mise en sécurité en cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien des équipements communs. L'autorité compétente doit pouvoir s'appuyer sur un rapport du service départemental d'incendie et de secours (Sdis) ou de la commission de sécurité et citer ses conclusions dans les considérants de son arrêté.

*Suivant l'avis du rapporteur Guillaume Vuilletet, la commission **adopte** l'amendement.*

*Amendement CE155 de M. Julien Bayou, amendements identiques CE215 de Mme Sandra Marsaud et CE145 de M. Romain Daubié, amendement CE202 de M. Inaki Echaniz (discussion commune)*

**Mme Sandra Marsaud (RE).** L'amendement CE215 vise à supprimer une disposition de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, laquelle prévoit qu'en cas de vacance d'un logement ou d'un immeuble frappé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, le propriétaire n'est pas tenu d'exécuter les mesures prescrites dans le délai fixé. Cette disposition s'avère contre-productive puisque certains propriétaires organisent délibérément la vacance de leur logement ou de leur immeuble pour échapper à leurs responsabilités.

**M. Romain Daubié (Dem).** Si nos prédécesseurs ont pu trouver logique de considérer que des travaux dans un appartement vide étaient moins urgents, ils n'ont peut-être pas anticipé les pratiques dilatoires voire les vices de certains propriétaires. Or on a vu à Marseille, après un événement dramatique survenu dans un autre secteur que celui dont M. Royer-Perreaut a été maire, que l'effondrement de certains immeubles peut avoir des effets collatéraux sur d'autres. Il faut donc absolument corriger cet écueil.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** L'adoption de notre amendement CE202, qui concerne les locaux vacants ou devenus vacants considérés comme insalubres, conditionne le bon fonctionnement de plusieurs dispositifs prévus par le présent projet de loi dans des immeubles partiellement occupés.

L'agence régionale de santé (ARS) refuse de prendre des arrêtés d'insalubrité lorsque l'état des logements concernés ne porte pas atteinte aux occupants, à moins que les désordres constatés aient des répercussions sur les voisins. Il faut donc qu'un logement manifestement insalubre soit occupé pour qu'un arrêté soit pris. Imaginons que, dans le cadre du droit au logement opposable (Dalo), les occupants d'un tel logement soient relogés sans qu'un arrêté ait été nécessaire ; le logement devenu vacant ne peut plus faire l'objet d'un arrêté, il peut donc être immédiatement reloué. Il se peut aussi que les occupants restent dans le logement insalubre en attendant qu'un arrêté soit pris. Pour mettre fin à cette situation, il avait été envisagé d'interdire à l'habitation les logements vacants manifestement insalubres ; pour des raisons inconnues, l'amendement en question n'a pas abouti. Aussi apparaît-il indispensable de reprendre cette disposition, mise à jour au regard de l'évolution de la législation.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Monsieur Bayou, j'ai le regret de vous demander de bien vouloir retirer votre amendement CE155 au profit des amendements identiques CE215 et CE145, qui tiennent mieux la route et auxquels je donne un avis favorable. Je souscris également à l'amendement CE202 de M. Echaniz, mais il devrait tomber du fait de l'adoption des amendements précédents.

*La commission **adopte** les amendements CE215 et CE145, l'amendement CE155 ayant été **retiré**.*

*En conséquence, l'amendement CE202 **tombe**.*



*Amendement CE331 de M. Jean-Louis Bricout*

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Lorsque des travaux ont été prescrits par arrêté mais n'ont pas été réalisés par les propriétaires bailleurs, il convient de donner aux autorités publiques la possibilité de demander au juge la consignation des loyers auprès de la Caisse des dépôts et consignations. La somme ainsi provisionnée permettra de financer la réalisation des travaux.

*Suivant l'avis du rapporteur Guillaume Vuilletet, la commission **rejette** l'amendement.*

*Amendement CE210 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Cet amendement vise à rendre impossible la mise en location ou à disposition d'un bien faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. Il s'agit évidemment d'assurer la protection des personnes, notamment des plus vulnérables, contre les risques induits par l'état du bien.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** L'article L. 551-18 du code de la construction et de l'habitation dispose déjà : « À compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit. » Votre amendement est donc satisfait : avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Amendement CE211 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** En cohérence avec les dispositions visant à mieux intégrer dans les procédures les locaux commerciaux, nous souhaitons étendre à ces derniers la possibilité de suspension des loyers en cas d'arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité. En effet, la distinction entre locaux d'habitation et locaux commerciaux n'apparaît nullement justifiée dès lors que les conséquences de l'arrêté ne diffèrent pas en fonction de la nature du bien concerné. Nous avons évoqué tout à l'heure les difficultés relatives aux locaux commerciaux ; il convient donc de simplifier et d'harmoniser les procédures.

*Suivant l'avis du rapporteur Guillaume Vuilletet, la commission **adopte** l'amendement.*

**Article 13** (article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation) : *Faciliter la reconnaissance de l'état de carence de la copropriété*

*Amendement de suppression CE213 de M. Thibault Bazin*

**M. Thibault Bazin (LR).** Dans sa rédaction actuelle, le III de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation se conclut ainsi : « Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal judiciaire, les parties ayant été dûment entendues ou appelées convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction. » Le Gouvernement souhaite compléter ce paragraphe par un alinéa ainsi rédigé : « L'existence des graves difficultés financières ou de gestion mentionnées au I du présent article est présumée établie lorsque les comptes prévus à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'ont pas été communiqués à l'expert dans un délai de deux mois à compter de la réception par le syndicat des copropriétaires d'une demande en ce sens ».

Ce texte va trop loin. Faisons preuve de justice et de proportionnalité : une expertise est déjà prévue, elle peut d'ailleurs mentionner le fait que les comptes n'ont pas été transmis, mais cela ne signifie pas pour autant que la copropriété traverse de graves difficultés financières. Il y a sans doute des abus, mais une fois que l'expertise a été rendue, c'est au tribunal qu'il revient de statuer.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je l'ai dit dans mon propos liminaire, l'un des objets de ce texte est de lever un certain nombre d'obstacles, de faciliter, de simplifier et d'accélérer les procédures administratives. Je suis donc très attaché à ce dispositif, qui constitue à mon sens une avancée considérable dans la mesure où une procédure de carence est parfois très longue à mettre en œuvre. Il s'agit de ne pas se retrouver sans résultat au bout de quinze ans de démarches ! La présomption de graves difficultés financières ou de gestion de la copropriété vise précisément à surmonter l'impossibilité d'établir matériellement cet état de fait faute de remise voire d'existence d'une comptabilité. Cependant, cette présomption ne vaut pas déclenchement automatique de l'état de carence : une fois acquise, c'est au président du tribunal judiciaire qu'il appartiendra de se prononcer, et il pourra le faire plus rapidement.

L'étude d'impact, que je vous invite à relire, le précise bien : « La présomption simple de difficultés financières ou de gestion, associée à la caractérisation par l'expert de la nécessité de travaux, permettra au président du tribunal judiciaire de déclarer l'état de carence ».

**M. Thibault Bazin (LR).** On ne doit pas prendre en considération la seule dimension financière. Les difficultés en la matière ne doivent pas occulter les travaux à réaliser. Il faut conserver un équilibre.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je cite l'étude d'impact : « La présomption simple de difficultés financières ou de gestion, associée à la caractérisation par l'expert de la nécessité de travaux, permettra au président du tribunal judiciaire de déclarer l'état de carence ». Les deux conditions que vous souhaitez, Monsieur Bazin, sont bien réunies. L'équilibre auquel vous et moi sommes attachés est ainsi assuré.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Suivant l'avis du rapporteur Lionel Royer-Perreaut, elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE214 de M. Thibault Bazin.*

*Amendement CE326 de M. Jean-Louis Bricout.*

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Aux termes de l'amendement, l'existence de difficultés financières ou de gestion est présumée établie lorsque le syndic ne procède pas à l'immatriculation ou à l'enregistrement obligatoire des données relatives à l'état de la copropriété dans le registre national prévu à cet effet alors qu'il y a été mis en demeure depuis trois mois.

*Suivant l'avis du rapporteur Lionel Royer-Perreaut, la commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'article 13 **modifié**.*

### **Après l'article 13**

*Amendements identiques CE27 de Mme Katiana Levasseur, CE53 de M. Guy Bricout, CE92 de M. Thibault Bazin, CE142 de M. Romain Daubié et CE348 de M. Mickaël Cosson.*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Rédigé en collaboration avec l'Association des responsables de copropriété, l'amendement vise à imposer la présentation d'une fiche de sortie au départ d'un syndic afin de suivre la situation financière de la copropriété.

Plus de 100 000 copropriétés en difficulté ont été identifiées sans que les responsabilités des syndics en cas de carence et d'inaction aient pu être établies.

**M. Guy Bricout (LIOT).** La fiche de sortie doit permettre de suivre l'évolution des finances de la copropriété à chaque changement de syndic.

**M. Romain Daubié (Dem).** J'étais réticent à ajouter une contrainte administrative mais il faut pouvoir établir les responsabilités lorsque les gestionnaires se passent la patate chaude.

*Suivant l'avis du rapporteur Lionel Royer-Perreaut, la commission **adopte** les amendements.*

**Article 14** (article L. 522-1-1 [nouveau] du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; articles L. 123-2, L. 123-19-11 et L. 123-19-12 [nouveau] du code de l'environnement ; articles L. 102-13 et L. 300-6-1 du code de l'urbanisme ; article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Accélération de la mise en œuvre d'une opération d'intérêt national*

*La commission **adopte** l'article 14 **non modifié**.*

### CHAPITRE III **Mesures diverses**

**Article 15** (articles L. 511-2, L. 511-17, L. 511-22 et L. 551-1 du code de la construction et de l'habitation et article 434-41 du code pénal) : *Corrections d'erreurs rédactionnelles dans l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations*

*Amendement CE204 de M. Inaki Echaniz.*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** L'amendement a pour objet d'autoriser le conventionnement entre les communes volontaires et l'État sur la totalité des travaux d'office – urgents et non urgents – afin d'en simplifier la réalisation.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Défavorable à ce stade, mais il serait intéressant d'en débattre avec le ministre en séance.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'article 15 **non modifié**.*

**Article 16** (articles 18-2, 20 et 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et article L. 132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) : *Correction d'erreurs rédactionnelles figurant dans la loi du 10 juillet 1965 et dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*

*La commission adopte l'article 16 non modifié.*

**Article 17** : *Ratification d'ordonnances diverses*

*La commission adopte l'article 17 non modifié.*

**Après l'article 17**

*Amendement CE149 de M. Ian Boucard.*

**M. Thibault Bazin (LR).** Il s'agit de demander un rapport sur la pertinence d'élargir le dispositif « Denormandie » aux travaux de réhabilitation pour sortir de l'habitat indigne. En effet, certains habitats dégradés n'entrent pas dans le périmètre des opérations de revitalisation de territoire ou du plan Action Cœur de ville.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** L'amendement est satisfait et je suis par principe opposé aux demandes de rapport qui relèvent des prérogatives du Parlement.

**M. Thibault Bazin (LR).** Nous avons peu de données sur le dispositif « Denormandie ancien » mais il semble qu'il peine à se déployer.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte l'ensemble du projet de loi modifié.*

## **Membres présents ou excusés**

### **Commission des affaires économiques**

Réunion du mardi 16 janvier 2024 à 21 h 30

*Présents.* – M. Antoine Armand, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Julien Bayou, M. Jean-Louis Bricout, M. Mickaël Cosson, M. Dominique Da Silva, M. Romain Daubié, M. Inaki Echaniz, M. Frédéric Falcon, M. Charles Fournier, M. Guillaume Kasbarian, M. Luc Lamirault, Mme Annaïg Le Meur, Mme Nicole Le Peih, Mme Sandra Marsaud, M. Stéphane Peu, M. Dominique Potier, M. Lionel Royer-Perreaut, Mme Anaïs Sabatini, M. Stéphane Vojetta, M. Guillaume Vuilletet

*Excusés.* – Mme Anne-Laure Blin, M. Jean-Luc Bourgeaux, M. Perceval Gaillard, M. Max Mathiasin, M. Philippe Naillet, Mme Danielle Simonnet

*Assistaient également à la réunion.* – M. Thibault Bazin, Mme Sylvie Bonnet, M. Guy Bricout, M. Lionel Causse