

N° 65

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 9 octobre 2013

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des affaires économiques (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR  
L'ASSEMBLÉE NATIONALE, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,*

Par MM. Claude DILAIN et Claude BÉRIT-DÉBAT,

Sénateurs

Tome I : Rapport

---

(1) Cette commission est composée de : M. Daniel Raoul, *président* ; MM. Martial Bourquin, Claude Bérít-Débat, Gérard César, Alain Chatillon, Daniel Dubois, Pierre Hérisson, Joël Labbé, Mme Élisabeth Lamure, M. Gérard Le Cam, Mme Renée Nicoux, M. Robert Tropeano, *vice-présidents* ; MM. Jean-Jacques Mirassou, Bruno Retailleau, Bruno Sido, *secrétaires* ; M. Gérard Bailly, Mme Delphine Bataille, MM. Michel Bécot, Alain Bertrand, Mme Bernadette Bourzai, MM. François Calvet, Roland Courteau, Marc Daunis, Claude Dilain, Alain Fauconnier, Didier Guillaume, Michel Houel, Serge Larcher, Jean-Jacques Lasserre, Jean-Claude Lenoir, Philippe Leroy, Mmes Valérie Létard, Marie-Noëlle Lienemann, MM. Michel Magras, Jean-Claude Merceron, Jackie Pierre, Ladislav Poniatowski, Mme Mireille Schurch, M. Yannick Vaugrenard.

**Voir le(s) numéro(s) :**

**Assemblée nationale (14<sup>ème</sup> législ.) :** 1179, 1286, 1329 et T.A. 207

**Sénat :** 851 (2012-2013), 29, 44 et 66 (2013-2014)



## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION.....	15
<b>I. LE PROJET DE LOI, NOUVELLE ILLUSTRATION DE LA PRIORITÉ DONNÉE PAR LE GOUVERNEMENT À LA POLITIQUE DU LOGEMENT .....</b>	<b>15</b>
<b>II. LE CONTENU DU PROJET DE LOI TEL QU'ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE.....</b>	<b>17</b>
A. LE TITRE PREMIER : FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE .....	17
B. LE TITRE II : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES .....	19
C. LE TITRE III : AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT .....	21
D. LE TITRE IV : MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME .....	24
<b>III. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR VOTRE COMMISSION.....</b>	<b>28</b>
A. LES MODIFICATIONS INTRODUITES AU TITRE I <sup>ER</sup> .....	28
B. LES MODIFICATIONS INTRODUITES AU TITRE II.....	30
C. LES MODIFICATIONS INTRODUITES AU TITRE III .....	30
D. LES MODIFICATIONS INTRODUITES AU TITRE IV .....	31
<b>EXAMEN DES ARTICLES.....</b>	<b>33</b>
• TITRE I <sup>ER</sup> FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE .....	33
• CHAPITRE I <sup>ER</sup> Améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé .....	33
• Article 1 <sup>er</sup> (articles 1 <sup>er</sup> , 2, 3, 3-1, 3-2, 3-3 [nouveau], 4, 5, 6, 7, 7-1 [nouveau], 8 et 43 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 ; article L. 125-5 du code de l'environnement ; article 1724 du code civil) <b>Modernisation des rapports entre bailleurs et locataires</b> .....	33
• Article 1 <sup>er</sup> bis (article 1751 du code civil) <b>Extension de la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS</b> .....	51
• Article 1 <sup>er</sup> ter <b>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</b> .....	52
• Article 2 (articles 11-1, 12, 14-1 et 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 ; articles 10 et 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation) <b>Modification des dispositions</b>	

<b>relatives à la durée du contrat de location, au délai de préavis et au congé donné au locataire</b> .....	53
• <i>Article 3</i> (articles 10, 11, 16, 17, articles 17-1 et 17-2 [nouveaux], articles 18, 19, 20, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 23, 24-1, 25, 25-1, 25-2, 40 et 44 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ; articles L. 351-3, L. 353-9-2, L. 411-5, L. 441-1 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation ; articles L. 542-5 et L. 831-4 du code de la sécurité sociale) <b>Dispositions relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges de la loi du 6 juillet 1989</b> .....	62
• <i>Article 4</i> (articles 25-2-1, 25-2-2, 25-2-3, 25-2-4, 25-2-5, 25-2-6, 25-2-7, 25-2-8 et 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) <b>Rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale</b> .....	79
• <i>Article 4 bis</i> (article L. 324-1-1 du code du tourisme) <b>Exemption de la déclaration préalable des meublés de tourisme pour les résidences principales</b> .....	85
• <i>Article 4 ter</i> (article L. 324-2-1 [nouveau] du code du tourisme) <b>Information du bailleur par l'intermédiaire des obligations relatives aux régimes de déclaration préalable et d'autorisation préalable en matière de changement d'usage</b> .....	87
• <i>Article 5</i> (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) <b>Application de la loi de 1989 aux baux des habitations à loyers modérés (HLM) et aux baux régis par la loi de 1948</b> .....	88
• <i>Article 6</i> <b>Application des dispositions de la loi aux contrats de location en cours à la date de son entrée en vigueur</b> .....	93
• <i>Article 6 bis</i> (article L. 621-4 du code de la construction et de l'habitation) <b>Extension des pouvoirs des agents assermentés du service du logement à Paris et en petite couronne</b> .....	94
• <i>Article 6 ter</i> (article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation) <b>Autorisation préalable de changement d'usage pour la location de meublés de courte durée</b> .....	96
• <i>Article 6 quater</i> (article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation) <b>Extension du régime d'autorisation préalable de changement d'usage aux zones franches urbaines</b> .....	99
• <i>Article 6 quinquies</i> (article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation) <b>Perception par les communes du produit des amendes et astreintes versées par les personnes ayant enfreint les dispositions relatives au régime d'autorisation préalable de changement d'usage</b> .....	100
• <i>Article 6 sexies</i> (article L. 631-7-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) <b>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</b> .....	101
• <i>Article 7</i> (article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Dispositions de coordination relatives aux logements meublés ; dispositions relatives aux hôtels meublés</b> .....	102
• <i>Article 7 bis</i> (articles L. 215-1 [nouveau] du code des assurances) <b>Extension des compétences du bureau central de tarification à l'assurance habitation</b> .....	106
• <b>CHAPITRE II Mettre en place une garantie universelle des loyers</b> .....	108
• <i>Article 8</i> (article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation) <b>Institution d'une garantie universelle des loyers</b> .....	108
• <b>CHAPITRE III Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professionnels de l'immobilier</b> .....	112
• <i>Article 9</i> (articles 1 <sup>er</sup> , 1-1, 3, 3-1 [nouveau], 4, 4-1, 5, 6, 6-1 [nouveau], 6-2 [nouveau], 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) <b>Modification de la réglementation applicable aux professions de l'immobilier</b> .....	112
• CHAPITRE IV <b>Améliorer la prévention des expulsions</b> .....	130
• Section 1 <b>Traiter les impayés le plus en amont possible</b> .....	130
• <i>Article 10 A</i> (article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution) <b>Possibilité, pour les préfets de région d'étendre la trêve hivernale sur leur territoire</b> .....	130
• <i>Article 10 B (nouveau)</i> (article L. 226-4-2 [nouveau] du code pénal) <b>Nouvelle incrimination sanctionnant les expulsions illégales</b> .....	131
• <i>Article 10</i> (article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ; articles L. 331-1, L. 332-5, L. 332-9 du code de la consommation ; articles 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) ; articles L. 542-2-1 et L. 831-2-1 [nouveaux] du code de la sécurité sociale ; article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution) <b>Obligation pour les bailleurs personnes morales de saisir la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)</b> .....	133
• Section 2 <b>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</b> .....	143
• <i>Article 11</i> (article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution ; article 7-1, articles 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 ) <b>Renforcement de la coordination départementale des actions de prévention des expulsions et réaffirmation des chartes de prévention</b> .....	143
• <i>Article 11 bis</i> <b>Demande de rapport sur les modalités de calcul de l'allocation personnalisée au logement prenant en compte la moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois</b> .....	147
• CHAPITRE V <b>Faciliter les parcours de l'hébergement au logement</b> .....	149
• Section 1 <b>Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement</b> .....	149
• Sous-section 1 <b>Consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation</b> .....	149
• <i>Article 12</i> (article L. 345-2, articles L. 345-2-4 à L. 345-2-9 [nouveaux] et article L. 345-4 du code de l'action sociale et des familles) <b>Consécration législative du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)</b> .....	149
• <i>Article 12 bis</i> <b>Demande de rapport sur un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement</b> .....	153
• Sous-section 2 <b>Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement</b> .....	155
• <i>Article 13</i> (articles L. 301-3, L. 302-2, L. 302-3, L. 302-9, L. 302-9-1 ; L.302-12, L. 302-13 ; L. 441-10, L. 443-7 et L. 364-1 du code de la construction et de l'habitat) <b>Renforcement de l'articulation entre logement et hébergement au niveau régional</b> .....	155
• <i>Article 14</i> (article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles ; article 1-1 [nouveau], articles 2 à 4 ; articles 4-1 et 4-2 [nouveaux] de la loi n°90-449 du 31 mai 1990) <b>Création d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)</b> .....	157
• <i>Article 15</i> (articles 5, 6, 6-1, 6-2, 6-3 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990) <b>Fonctionnement des fonds de solidarité pour le logement (FSL)</b> .....	161
• <i>Article 15 bis</i> (article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) <b>Examen des rapports annuels des fonds de solidarité pour le logement par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement</b> .....	165
• <i>Article 16</i> (articles L. 302-1, L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ; art. L. 851-1 du code de la sécurité sociale ; article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles ; article L. 124 B du livre des procédures	

fiscales ; article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat infâmes et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer) <b>Mesures de coordination</b> .....	166
• <i>Article 16 bis</i> (article L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles)	
<b>Élargissement de la possibilité d'accorder une remise gracieuse de créance aux publics relevant de l'aide sociale à l'enfance</b> .....	166
• <i>Article 16 ter</i> (article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales)	
<b>Élargissement de la possibilité de confier à des organismes extérieurs la gestion de deniers publics dans le domaine de l'aide sociale à l'enfance</b> .....	168
• Sous-section 3 <b>Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées</b> .....	170
• <i>Article 17</i> (article L. 115-2-1 [nouveau], article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles) <b>Création des conseils de vie sociale</b> .....	170
• Section 2 <b>Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable</b> .....	172
• <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) <b>Proposition de logements sociaux en bail glissant aux ménages bénéficiant du DALO</b> .....	172
• <i>Article 19</i> (Article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)	
<b>Hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit au à l'hébergement opposable</b> .....	175
• <i>Article 20</i> (article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)	
<b>Requalification des recours destinés à obtenir un hébergement en saisine en vue de l'obtention d'un logement ordinaire</b> .....	178
• <i>Article 20 bis</i> (article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)	
<b>Participation d'un membre du service intégré de l'accueil et de l'orientation à la commission de médiation</b> .....	179
• <i>Article 20 ter</i> (article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles)	
<b>Clarification des critères d'application du principe de l'accueil inconditionnel des personnes sans abri</b> .....	180
• Section 3 <b>Simplifier les règles de domiciliation</b> .....	181
• <i>Article 21</i> (articles L. 252-2, L. 264-1, L. 264-2, L. 264-10 du code de l'action sociale et des familles et article 102 du code civil) <b>Simplification des règles de domiciliation</b> .....	181
• CHAPITRE VI <b>Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif</b> .....	185
• <i>Article 22</i> (articles 200-1 à 203-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Dispositions relatives à l'habitat participatif</b> .....	185
• <i>Article 22 bis A</i> (Article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation)	
<b>Participation du comité de résidents au conseil de concertation dans les logement-foyers</b> .....	192
• <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) <b>Régime applicable aux immeubles en jouissance à temps partagé</b> . .....	193
• <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) <b>Prolongation du dispositif permettant l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires</b> .....	197
• TITRE II <b>LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES</b> .....	201
• CHAPITRE I <sup>ER</sup> <b>Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés</b> .....	201
• Section 1 <b>Créer un registre d'immatriculation des copropriétés</b> .....	201
• <i>Article 23</i> (articles L. 711-1 à L. 711-7 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires</b> .....	201
• <i>Article 24</i> <b>Modalités d'entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation</b> .....	205
• Section 2 <b>Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété</b> .....	207

• Article 25 (article 8-2 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; articles L. 721-1 à L. 721-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Renforcement de l'information des acquéreurs de lots de copropriété</b> .....	207
• Section 3 <b>Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement</b> .....	211
• Article 26 (articles 17, 17-2 [nouveau], 18, 18-1 A, 18-1, 19-1, 19-2, 20, 21, 22, 23 et 42-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; article L. 443-15 <b>Gouvernance et gestion des copropriétés</b> .....	211
• Article 26 bis (article 7-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) <b>Interdiction pour les salariés du syndic et leurs proches de voter au nom d'autres copropriétaires lors de l'assemblée générale</b> .....	224
• Section 4 <b>Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles</b> .....	225
• Article 27 (articles 9-1 [nouveau], 10, 14-2, 18, 19-1, 19-2, 24-4 et 24-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; articles L. 111-6-2 et L. 731-1 à L. 731-5 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Instauration d'un fonds de prévoyance pour certaines copropriétés ; possibilité pour les copropriétés de faire réaliser un diagnostic technique global</b> .....	225
• Article 28 (articles 9, 10-1, 24, 25, 25-1, 26, 26-7, 28 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) <b>Règles de majorité des assemblées générales de copropriétaires</b> .....	232
• Article 28 bis (Article L. 321-5 du code de la construction et de l'habitation) <b>Éligibilité des baux ruraux aux aides de l'ANAH</b> .....	243
• CHAPITRE II <b>Redresser efficacement les copropriétés dégradées</b> .....	244
• Section 1 <b>Améliorer la procédure du mandataire ad hoc</b> .....	244
• 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) <b>Réforme de la procédure du mandataire ad hoc</b> .....	244
• Section 2 <b>Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire</b> .....	248
• Article 30 (articles 29-1, 29-2, 29-3, 29-4, 29-5, 29-6, articles 29-7 à 29-14 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) <b>Réforme de la procédure d'administration provisoire</b> .....	248
• Section 3 <b>Permettre la requalification des copropriétés très dégradées</b> .....	258
• Article 31 (articles L. 741-1 et L. 741-2 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Opérations de requalification des copropriétés dégradées</b> .....	259
• Article 32 (articles L. 321-1-1 [nouveau], L. 321-29 et L. 327-1 du code de l'urbanisme) <b>Compétence des EPF d'État, de l'AFTRP et des SPL pour mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées</b> .....	262
• Article 33 (article 1607 ter du code général des impôts) <b>Utilisation de la taxe spéciale d'équipement des établissements publics fonciers d'État pour le financement des opérations de requalification de copropriétés dégradées</b> .....	265
• Article 34 (articles L. 252-1, L. 252-1-1 [nouveau], L. 252-3, L. 252-4, L. 252-5 et L. 252-6 [nouveaux], L. 253-1-1 [nouveau], L. 253-2 et L. 253-5 du code de la construction et de l'habitation ; article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) <b>Adaptation des dispositifs de démembrement au fonctionnement des copropriétés dégradées</b> .....	267
• Article 35 (articles L. 615-1, L. 615-2, L. 615-3 et L. 615-4-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) <b>Refonte de la procédure du plan de sauvegarde</b> .....	273
• Article 36 (article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme) <b>Mise en œuvre des opérations de restauration immobilière dans les copropriétés</b> .....	278
• Article 36 bis (articles L. 2243-2, L. 2243-3 et L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales) <b>Utilisation de la procédure d'abandon manifeste</b> .....	280
• Section 4 <b>Réformer la procédure de carence</b> .....	283

• Article 37 (Article L. 615-6, L. 615-7, L. 615-8, L. 615-9 et L. 615-10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Réforme de la procédure de carence et création d'une procédure expérimentale d'expropriation des parties communes</b> .....	283
• Article 38 (Article 2374 du code civil) <b>Privilège immobilier spécial</b> .....	292
• Article 39 (article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) <b>Modification de conséquence</b> .....	293
• Section 5 <b>Mesures diverses</b> .....	294
• Article 40 (articles 45-1, 46-1, 47 et 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) <b>Mesures de coordination</b> .....	294
• CHAPITRE III <b>Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne</b> .....	295
• Section 1 <b>Permettre l'unification des polices de l'habitat</b> .....	296
• Article 41 (article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, articles L. 301-5-1-1 et L. 305-1-2 [nouveaux], L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation) <b>Unification des polices permettant de lutter contre l'habitat indigne au profit des EPCI</b> .....	296
• Section 1 bis <b>Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier</b> .....	300
• Article 41 bis (articles L. 133-7, L. 133-8, L. 133-9 [nouveaux] et article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation) <b>Identification des zones infestées par la mэрule (<i>serpula lacrymans</i>)</b> .....	300
• Section 2 <b>Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne</b> .....	302
• 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) <b>Interdiction aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine d'acheter des locaux d'habitation à d'autres fins que leur occupation personnelle</b> .....	302
• Article 42 bis (article L. 1311-2 du code de la santé publique) <b>Amende forfaitaire en cas d'infraction au règlement sanitaire départemental</b> .....	305
• 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 la copropriété des immeubles bâtis) <b>Création d'une astreinte lorsque les travaux prescrits en matière d'habitat indigne n'ont pas été exécutés</b> .....	306
• Article 43 bis A (article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation) <b>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</b> .....	311
• Article 43 bis B (article L. 541-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) <b>Solidarité entre propriétaires indivis</b> .....	313
• 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) <b>Peine complémentaire de confiscation d'usufruit</b> .....	314
• Article 43 bis D (article L. 1331-29 du code de la santé publique) <b>Mise en œuvre de l'astreinte dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité s'appliquant à un immeuble en copropriété</b> .....	316
• Article 43 bis E <b>Solidarité des indivisaires pour le paiement d'une astreinte fixée dans le cadre d'un arrêté de péril, d'insalubrité ou de mise en sécurité</b> .....	316
• Article 43 bis (article L. 300-1 du code de l'urbanisme) <b>Exercice du droit de préemption de la commune pour lutter contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux</b> .....	317
• Article 44 <b>Application de l'astreinte aux travaux prescrits antérieurement à la promulgation de la loi</b> .....	318
• Article 45 (articles L. 543-1 et L. 543-2 du code de la construction et de l'habitation) <b>Mise à la charge des propriétaires défaillants du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social des travaux et mesures prescrits</b> .....	320



• <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) <b>Modification de l'octroi et du versement de l'allocation logement en cas d'indécence</b> .....	321
• <i>Article 46 bis A</i> (article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation) <b>Financement des travaux d'auto-réhabilitation par l'Agence nationale de l'habitat</b> .....	325
• <i>Article 46 bis</i> (article L. 129-3, L. 521-3-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation) <b>Hébergement mis à la charge du propriétaire dans le cadre des mesures relatives à la salubrité et à la sécurité publique</b> .....	326
• <i>Article 46 ter</i> (article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) <b>Évaluation de l'indemnité d'expropriation</b> .....	327
• <i>Article 46 quater</i> (articles L. 411-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution) <b>Sécurisation juridique des procédures d'évacuation</b> .....	328
• <i>Article 46 quinquies</i> (article 25-1A [nouveau] de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations) <b>Délais de réponse aux demandes de visite d'un inspecteur d'hygiène et de salubrité</b> .....	330
• <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) <b>Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un logement existant</b> .....	330
• <i>Article 46 sexies</i> <b>Rapport sur la création d'un fonds d'avance pour les travaux d'office</b> .....	332
• <i>Article 46 septies</i> (articles L. 634-1 à L. 634-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Autorisation préalable de mise en location</b> .....	333
• <i>Article 46 octies</i> (articles L. 634-1 à L. 634-5 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Déclaration de mise en location</b> .....	336
• <i>Article 46 nonies</i> (article L. 1515-1 du code de la santé publique) <b>Extension à Mayotte des dispositions du code de la santé publique relatives aux périmètres d'insalubrité</b> .....	337
• <i>Article 46 decies</i> (articles L. 156-3 et L. 156-4 du code de l'urbanisme) <b>Possibilité de reconstruire les constructions existantes dans la zone des cinquante pas géométriques</b> .....	339
• <i>Article 46 undecies</i> (article 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer) <b>Fixation par une convention des conditions de versement de l'aide financière prévue la « loi Letchimy » dans le cas d'occupants sans titre de logements situés dans une zone à risque naturel</b> .....	340
• <b>TITRE III AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT</b> .....	343
• <b>CHAPITRE I<sup>ER</sup> Réforme de la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction</b> .....	343
• <i>Article 47 A</i> (article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Prise en compte des dépenses d'hébergement du conjoint en EHPAD pour le calcul du plafond de ressources</b> .....	343
• <i>Article 47</i> (articles L. 441-1, L. 441-2-1, L. 441-2-6, articles L. 441-2-7 à L. 441-2-9 [nouveaux] et L. 472-3 du code de la construction et de l'habitation) <b>Réforme de la procédure de demande de logement social</b> .....	344
• <i>Article 47 bis A (nouveau)</i> (article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation) <b>Réunions virtuelles des commission d'attribution en zone détendue</b> .....	352
• <i>Article 47 bis</i> (article L. 441-3-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) <b>Affectation du supplément de loyer de solidarité au financement de remises sur loyer</b> .....	353

• <i>Article 47 ter A (nouveau)</i> (article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation) <b>Suppression du plafonnement par rapport à la surface du supplément de loyer de solidarité</b> .....	354
• <i>Article 47 ter</i> (article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Possibilité d'aide au stockage des meubles prise en charge par le bailleur en cas de relogement suite à un constat de sous-occupation</b> .....	355
• CHAPITRE II <b>Améliorer le contrôle du secteur du logement social</b> .....	356
• <i>Article 48</i> (articles L. 342-1 à L. 342-20 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Création de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)</b> .....	356
• CHAPITRE III <b>Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social</b> .....	364
• Section 1 <b>Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social</b> .....	364
• <i>Article 49</i> (articles L. 411-2, L. 421-1, L. 421-2, L. 421-3, L. 421-4, L. 422-2, L. 422-3, L. 445-2, L. 442-8-1 et article L. 442-8-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) <b>Extension des missions des opérateurs du logement social</b> .....	364
• <i>Article 49 bis A (nouveau)</i> (articles 207 et 1384 C du code général des impôts) <b>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</b> .....	369
• <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) <b>Possibilité pour les bailleurs sociaux de construire et gérer des résidences hôtelières à vocation sociale</b> .....	370
• <i>Article 49 bis</i> (article 207 du code général des impôts) <b>Exonération d'impôt sur les sociétés pour les opérations réalisées par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'administration renforcée des copropriétés dégradées</b> .....	371
• <i>Article 49 ter</i> (articles L. 421-20 et L. 421-22 du code de la construction et de l'habitation) <b>Autorisation des bailleurs sociaux à détenir plusieurs comptes bancaires</b> .....	372
• <i>Article 49 quater</i> (articles L. 221-3 du code monétaire et financier) <b>Possibilité ouverte aux organismes d'habitations à loyer modéré de détenir plusieurs livrets A</b> .....	373
• <i>Article 49 quinquies (nouveau)</i> (articles L. 214-34 et L. 214-114 du code monétaire et financier) <b>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.</b> .....	374
• <i>Article 50</i> (articles L. 365-1, L. 411-2, L. 481-1, L. 481-6 et article L. 481-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) <b>Modernisation du statut des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux</b> .....	376
• <i>Article 51</i> (article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation et article 210 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011) <b>Harmonisation du calcul de l'indice de référence des loyers et autorisation des sociétés d'économie mixte à pratiquer des augmentations exceptionnelles plafonnées à 5 %.</b> .....	379
• <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 et article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) <b>Prolongation du contrat de bail d'habitation au-delà de la date d'expiration d'un bail à construction ou du bail emphytéotique</b> .....	381
• <i>Article 51 bis</i> <b>Rapport au Parlement sur l'application du supplément de loyer de solidarité</b> .....	382
• <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) <b>Rattachement des offices publics de l'habitat communaux aux intercommunalités et harmonisation du droit applicable à la cession de logements locatifs sociaux</b> .....	384
• <i>Article 53</i> (articles L. 411-2, L. 421-2, L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation) <b>Remplacement du régime de l'autorisation préfectorale</b>	

<b>expresse par une autorisation tacite pour plusieurs opérations effectuées par les organismes d'habitations à loyer modéré</b> .....	387
• <i>Article 54</i> (article 110 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) <b>Prolongation pour cinq ans du recours aux marchés de conception réalisation pour la construction de logements locatifs sociaux</b> .....	389
• <i>Article 54 bis</i> (article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation) <b>Facilitation de la mobilisation du prêt à taux zéro pour la vente de logements sociaux à leurs occupants</b> .....	390
• <i>Article 54 ter</i> (article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation) <b>Suppression de la location liée de places de parking pour les logements sociaux construits avant 1977</b> .....	391
• Section 2 <b>Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social</b> .....	392
• <i>Article 55</i> (articles L. 423-3, L. 452-1, L. 452-1-1, L. 452-2, L. 452-2-1, article L. 452-2-2 [nouveau], articles L. 452-4 et L. 452-4-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Réforme des missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)</b> .....	392
• <i>Article 55 bis</i> <b>Vérification par la Caisse de garantie du logement locatif social de la conformité des données transmises à l'Union sociale de l'habitat par les bailleurs sociaux</b> .....	397
• <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) <b>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</b> .....	398
• CHAPITRE IV <b>Elargir les délégations de compétence en matière de politique du logement</b> .....	400
• <i>Article 56</i> (articles L. 301-5-1, L. 302-1, L. 302-2, articles L. 302-4-2 et L. 302-4-3 [nouveaux] et article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Élargissement des délégations de compétence aux établissements publics de coopération intercommunale en matière de politique du logement</b> .....	400
• CHAPITRE V <b>Réformer la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction</b> .....	405
• <i>Article 57</i> (articles L. 313-3, L. 313-8, L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15, L. 313-17, L. 313-18, L. 313-19, L. 313-20, L. 313-21, L. 313-22, L. 313-23, L. 313-25, L. 313-26-2, L. 313-27, L. 313-28, 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) <b>Réforme de la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction</b> .....	405
• <i>Article 57 bis</i> (articles L. 381-1 et L. 381-2 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Création d'un statut du tiers financement pour la rénovation de logements</b> .....	411
• TITRE IV <b>MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME</b> .....	414
• CHAPITRE I <sup>ER</sup> <b>Développement de la planification stratégique</b> .....	414
• <i>Article 58 AA</i> (article 19 de la loi n°2010-788) <b>Délai de « grenellisation » des PLU</b> .....	414
• <i>Article 58 A</i> (article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques) <b>Aménagement des règles spécifiques d'utilisation du domaine public fluvial relatives à la Loire</b> .....	415
• <i>Article 58 B</i> (article L. 422-2 du code de l'urbanisme) <b>Compétence préfectorale pour la délivrance des autorisations d'affectation des sols et d'utilisation du domaine public fluvial préalables à la réalisation d'ouvrages sur les bords de la Loire</b> .....	416
• <i>Article 58</i> (articles L. 111-1, L. 111-6-1, 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. 122-5-2, 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 de commerce) <b>Clarification de la hiérarchie des normes en urbanisme et renforcement du rôle d'intégrateur du SCoT</b> .....	417
• <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) <b>Association des chambres consulaires aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme</b> .....	426
• <i>Article 58 bis</i> (articles L. 425-4, L. 425-7 et L. 427-2 du code de l'urbanisme, articles L. 752-6, L. 752-15, L. 752-17 et L. 752-18 du code de commerce) <b>Réforme des autorisations d'exploitation commerciale</b> .....	427
• <i>Article 58 ter</i> <b>Inter-SCoT</b> .....	431
• <b>CHAPITRE II Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux</b> .....	432
• <b>Section 1 Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat</b> .....	432
• <i>Article 59</i> (articles L. 444-1, L. 111-4 et L. 121-1 du code de l'urbanisme) <b>Obligation de prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire dans les documents d'urbanisme</b> .....	432
• <b>Section 2 Modernisation des cartes communales</b> .....	435
• <i>Article 60</i> (articles L. 121-10, L. 124-2, L. 126-1 et L. 141-5 du code de l'urbanisme) <b>Évaluation environnementale des cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement</b> .....	435
• <b>Section 3 Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme</b> .....	437
• <i>Article 61</i> (articles L. 422-1, L. 422-8 et L. 424-5 du code de l'urbanisme) <b>Délivrance d'autorisation du droit des sols par les communes couvertes par une carte communale</b> .....	437
• <b>Section 4 Transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme</b> .....	439
• <i>Article 62</i> (articles L. 123-19 et L. 422-6 du code de l'urbanisme) <b>Évolution des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme</b> .....	439
• <b>Section 5 Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme</b> .....	441
• <i>Article 63</i> (articles L. 5214-16, L. 5214-23-1, L. 5216-5 et L. 5211-62 [nouveau] du code général des collectivités territoriales) <b>Compétences des communautés de communes et des communautés d'agglomérations en matière de carte communale et de plan local d'urbanisme</b> .....	441
• <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, articles L. 555-1 [nouveau] du code de justice administrative) <b>Amélioration des dispositifs de PLH et PDU et assouplissement du dispositif de PLUIHD</b> .....	445
• <i>Article 64 bis</i> (article L. 121-6 du code de l'urbanisme) <b>Commissions départementale de conciliation en matière de documents d'urbanisme</b> .....	453
• <b>CHAPITRE III Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b> .....	455
• <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) <b>Intégration d'une approche paysagère du potentiel de densification des formes urbaines dans le SCoT</b> .....	455
• <i>Article 66</i> (articles L. 111-1-2, L. 145-3 et L. 145-5 du code de l'urbanisme) <b>Suppression de la possibilité de dérogation au principe d'inconstructibilité posé dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme</b> .....	459
• <i>Article 66 bis A (nouveau)</i> (articles L.480-7 et L.480-8 du code de l'urbanisme) <b>Relèvement du montant de l'astreinte urbanistique</b> .....	461
• <i>Article 66 bis</i> (article L. 135 B du livre des procédures pénales) <b>Extension de l'accès aux données des valeurs foncières</b> .....	462

• <i>Article 67</i> (article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme) <b>Mise en cohérence d'une disposition juridique relative au règlement local de publicité</b> .....	462
• CHAPITRE IV <b>Mesures favorisant le développement de l'offre de construction</b> .....	464
• Section 1 <b>Établissements publics fonciers d'Etat</b> .....	464
• <i>Article 68</i> (article L. 321-1 du code de l'urbanisme) <b>Établissements publics fonciers de l'Etat</b> .....	464
• Section 2 <b>Établissements publics fonciers locaux</b> .....	469
• <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) <b>Établissements publics fonciers locaux</b> .....	469
• Section 3 <b>Droit de préemption</b> .....	471
• <i>Article 70</i> (articles L. 210-1, L. 211-1, 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) <b>Modalités relatives à l'exercice du droit de préemption</b> .....	471
• <i>Article 70 bis A</i> (nouveau) (article L. 213-1-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) <b>Application du régime général du droit de préemption aux donations</b> .....	478
• <i>Article 70 bis</i> (article L. 422-2 du code de l'urbanisme) <b>Transfert de compétences au préfet en matière de permis de construire</b> .....	479
• <i>Article 70 ter</i> (article 713 du code civil et articles L. 1123-3 et L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques) <b>Possibilité pour la commune de transférer ses droits sur tout ou partie de son territoire au profit de sa communauté</b> .....	480
• <i>Article 70 quater</i> (article 1861 du code civil) <b>Publicité foncière pour les cessions de parts sociales d'une société civile immobilière ou d'une société à prépondérance immobilière</b> .....	480
• <i>Article 71</i> (articles L. 3221-12, L. 4231-8-2 [nouveau] et L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales) <b>Mesures de coordination relatives au droit de préemption</b> .....	482
• Section 4 <b>Géomètres experts</b> .....	483
• <i>Article 72</i> (articles 26, 27 à 29, et 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 relative à l'Ordre des géomètres experts) <b>Mesures relatives à l'Ordre des géomètres experts</b> .....	483
• <i>Article 72 bis</i> (article 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 relative à l'Ordre des géomètres experts) <b>Conseil régional représentant les membres de l'ordre des géomètres experts exerçant à La Réunion et à Mayotte</b> .....	485
• Section 5 <b>Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification</b> .....	485
• <i>Article 73</i> (article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ; article L. 342-33 du code du tourisme) <b>Dispositions réglementaires adoptables par un plan local d'urbanisme</b> .....	485
• <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) <b>Conséquences légistiques de la réforme du règlement des PLU</b> .....	490
• Section 6 <b>Mobiliser les terrains issus du lotissement</b> .....	491
• <i>Article 75</i> (articles L. 442-9, L.442-10 et L.442-11 du code de l'urbanisme) <b>Mobilisation des terrains issus du lotissement</b> .....	491
• Section 7 <b>Aménagement opérationnel</b> .....	495
• <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) <b>Facilitation de la mise en œuvre des ZAC</b> .....	495
• <i>Article 77</i> (articles L. 322-12 à L. 322-16 [nouveaux] du code de l'urbanisme) <b>Création de l'association foncière urbaine de projet (AFUP)</b> .....	498
• <i>Article 77 bis</i> (Chapitre IX [nouveau] du titre II du livre III du code de l'urbanisme) .....	500
• <b>Organismes de foncier solidaire</b> .....	500
• <i>Article 78</i> (article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme) <b>Amélioration du dispositif du projet urbain partenarial</b> .....	501
• <i>Article 78 bis</i> <b>Construction de logements dans les zones C des plans d'exposition au bruit</b> .....	503

• <i>Article 78 ter</i> (article L. 300-3 du code de l'urbanisme) <b>Conventions de mandat d'aménagement</b> .....	505
• <i>Article 79</i> (Titre V [nouveau] du livre III du code de l'urbanisme) <b>Instauration d'un régime contractuel de coopération opérationnelle entre l'Etat et les collectivités locales</b> .....	508
• CHAPITRE V <b>Participation du public</b> .....	510
• <i>Article 80</i> (article L. 111-1-3 [nouveau] du code de l'urbanisme) <b>Participation du public à l'élaboration des documents d'urbanisme</b> .....	510
• <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) <b>Enquête publique préalable à la décision du conseil municipal d'identifier un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager à protéger</b> .....	513
• <i>Article 82</i> (article L. 300-2 du code de l'urbanisme) <b>Encourager la concertation du public en amont pour les projets soumis à permis de construire et d'aménager situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme</b> .....	514
• CHAPITRE VI <b>Dispositions diverses</b> .....	516
• <i>Article 83</i> <b>Autorisation pour le Gouvernement de procéder à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme par voie d'ordonnance</b> .....	516
• <i>Article 84</i> <b>Ratification d'ordonnances</b> .....	517
• <i>Article 85</i> (articles L.111-5-2 et L.111-6-4 du code de la construction et de l'habitation).....	518
• <i>Article 86</i> <b>Rapport sur le permis de diviser</b> .....	519
• <i>Article 87 (nouveau)</i> (articles L. 5112-5 et L. 5112-6 du code général de la propriété des personnes publiques) <b>Délai pour déposer les dossiers de cession des terrains situés dans la zone des cinquante pas géométriques</b> .....	520
<b>EXAMEN EN COMMISSION</b> .....	523
<b>LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LES RAPPORTEURS</b> .....	649
<b>I. AUDITIONS DE M. CLAUDE DILAIN, RAPPORTEUR</b> .....	649
<b>II. AUDITIONS DE M. CLAUDE BÉRIT-DÉBAT, RAPPORTEUR</b> .....	652

Mesdames, Messieurs,

**Le 26 juin 2013, le Gouvernement a déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.**

**Ce texte était particulièrement attendu** : la ministre de l'égalité des territoires et du logement avait annoncé à plusieurs reprises à l'automne 2012, à l'occasion de la discussion du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qu'un projet de loi-cadre sur le logement serait déposé et discuté par le Parlement en 2013.

**L'Assemblée nationale a adopté le projet de loi le 17 septembre dernier après l'avoir considérablement modifié et enrichi.**

Compte tenu de la densité de ce texte, votre commission a pris la décision de désigner **deux rapporteurs** sur ce texte :

– **M. Claude Dilain pour le titre I<sup>er</sup>**, qui vise à favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, **et le titre II** qui vise à lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;

– **M. Claude Bérit-Débat pour le titre III**, qui porte sur l'amélioration de la lisibilité et de l'efficacité des politiques publiques du logement, **et le titre IV** relatif à la modernisation des documents de planification et d'urbanisme.

## **I. LE PROJET DE LOI, NOUVELLE ILLUSTRATION DE LA PRIORITÉ DONNÉE PAR LE GOUVERNEMENT À LA POLITIQUE DU LOGEMENT**

Aux yeux de vos rapporteurs, **le dépôt de ce projet de loi ambitieux constitue une nouvelle illustration de la priorité donnée par le Gouvernement à la politique du logement.**

**Depuis mai 2012, de nombreuses mesures importantes ont en effet été prises dans ce domaine.** On peut ainsi citer :

– l'entrée en vigueur, dès le 1<sup>er</sup> août 2012, d'un **décret<sup>1</sup> sur l'encadrement de l'évolution des loyers dans les « zones tendues »**, destiné à lutter contre la spéculation et les hausses abusives des loyers ;

– le **relèvement du plafond du livret A** en octobre 2012 puis en janvier 2013, ceci afin de renforcer le financement du logement social ;

– la **loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public<sup>2</sup>**, qui permet la cession de terrains de l'État et de ses établissements publics avec une décote pouvant atteindre 100 % pour assurer la construction de logements sociaux. Cette loi a également relevé les obligations de construction de logements sociaux dans les communes soumises à l'article 55 de la « loi SRU » ;

– le **nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif, le « Duflo »**, mis en place à l'occasion de la loi de finances pour 2013<sup>3</sup>, avec un plafond de loyers fixé à 80 % des loyers du marché en fonction des zones ;

– la **lettre d'engagement du 12 novembre 2012 entre l'État et Action Logement**, marquée par le renforcement de l'intervention d'Action Logement en faveur du logement social ;

– le **pacte d'objectifs et de moyens conclu en juillet dernier entre l'État et le mouvement HLM**, comprenant notamment l'engagement de l'État de réduire à 5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014 le taux de TVA pour la construction et les travaux de rénovation de logements sociaux, mais aussi la mise en place d'un dispositif de mutualisation financière entre les organismes ;

– la **loi d'habilitation du 1<sup>er</sup> juillet 2013<sup>4</sup>**, qui a ouvert plusieurs chantiers visant à réduire les délais de procédure associés au lancement et à la réalisation des chantiers de construction. L'ordonnance relative aux recours abusifs, prévue par ce texte, a d'ailleurs été publiée le 17 juillet dernier.

**Le présent projet de loi s'inscrit donc dans la continuité de ces différentes initiatives**, qui visent toutes à répondre à la crise du logement.

---

<sup>1</sup> Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

<sup>2</sup> Loi n° 2013-61 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.

<sup>3</sup> Loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013.

<sup>4</sup> Loi n° 2013-569 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction



## II. LE CONTENU DU PROJET DE LOI TEL QU'ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

### *A. LE TITRE PREMIER : FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE*

Le titre I<sup>er</sup> comprenait initialement 23 articles et les députés en ont ajouté 20. Il comprend plusieurs volets.

• Le **premier volet** porte sur la **réforme de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs**<sup>1</sup>, dite « loi Malandain-Mermaz ».

Ce volet vise à **moderniser les rapports entre les bailleurs et les locataires tout en préservant l'équilibre de ces rapports**. Il comprend plusieurs mesures importantes, dont certaines avaient été votées par le Sénat en 2011 dans le cadre du « projet de loi Lefebvre »<sup>2</sup>. Il s'agit notamment de :

– la création d'un contrat de location type ou d'un modèle type d'état des lieux, qui constituent une garantie tant pour les locataires que pour les bailleurs ;

– le renforcement des obligations du locataire en matière d'assurance : le projet de loi permet au propriétaire de souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci ;

– la réduction du délai de préavis à un mois pour les locataires dans les « zones tendues » ;

– l'extension de l'application de la plupart des dispositions de la loi de 1989 aux logements meublés résidence principale ;

– la création d'une véritable sanction en cas de non restitution du dépôt de garantie par le bailleur dans le délai légal de deux mois.

**La mesure phare est, bien entendu, l'encadrement de l'évolution des loyers dans les « zones tendues »**. Sur la base des données collectées par les observatoires locaux des loyers qui seront créés, le préfet fixera un loyer médian de référence et les loyers ne pourront être supérieurs de plus de 20 % à ce loyer médian.

**Cette mesure est très attendue par nos concitoyens**. Au cours des vingt dernières années, les loyers ont en effet augmenté plus vite que les revenus des locataires : avec un indice 100 en 1993, les loyers sont passés à 137 en 2006 ; dans le même temps, le revenu moyen des locataires n'est passé qu'à 117<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, adopté par le Sénat en décembre 2011 ; les échéances électorales de 2012 n'ont pas permis à ce texte de poursuivre la navette parlementaire.

<sup>3</sup> Étude d'impact du projet de loi, p. 16.

Les modifications introduites par les députés permettent d'éviter tout risque inflationniste, notamment pour les plus modestes. Les loyers situés sous le loyer médian minoré, fixé à 70 % du loyer médian de référence, pourront être réévalués par le bailleur au renouvellement du bail mais ils ne pourront pas dépasser le loyer minoré.

- Le **deuxième volet** de ce titre porte sur la **garantie universelle des loyers (GUL)**.

**L'article 8**, qui institue la GUL, **constitue l'affirmation du principe de la GUL**. Les débats qui se sont développés dans la presse ont largement dépassé le cadre de cet article. Si l'instauration de la GUL fait débat, son intérêt est avéré, notamment du fait des deux éléments suivants :

- les dispositifs antérieurs n'ont pas fonctionné : on compte à peine 250 000 contrats de GRL. Le marché ne peut pas gérer un système assurantiel de ce type et l'échec de ces dispositifs est dû à leur absence de caractère universel ;

- certains estiment que le dispositif est trop favorable aux locataires : il n'en est rien. La ministre de l'égalité des territoires et du logement a indiqué, lors de son audition par votre commission, que l'Agence de la GUL pourrait recourir au Trésor public pour récupérer les impayés de loyer.

- Le **troisième volet** de ce titre porte sur la **réforme de la « loi Hoguet »**<sup>1</sup>. Ces dispositions renforcent la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier : nombre d'entre elles sont attendues par les professionnels, comme la création d'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières chargé de représenter les professionnels et qui sera consulté par les pouvoirs publics, ou les commissions régionales de contrôle, organes disciplinaires chargés de sanctionner les manquements aux règles de déontologie.

- Le **quatrième volet** porte sur la **prévention des expulsions**.

Le texte améliore les mécanismes existants afin de traiter les impayés le plus en amont possible et de coordonner les actions de prévention. Les locataires seront informés très précisément de leurs droits et les différents acteurs – huissiers, préfets, commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) fonds de solidarité pour le logement (FSL) – devront communiquer entre eux de façon systématique pour apporter des solutions précoces et adaptées.

---

<sup>1</sup> Loi 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.

• Le **cinquième volet** vise à **faciliter les parcours de l'hébergement au logement**. Il donne une base législative et, en même temps, une reconnaissance aux services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) qui ne relevaient jusqu'à présent que de la circulaire. Il vise surtout à rationaliser ce dispositif essentiel et à renforcer le pilotage de l'État. Il renforce également l'articulation entre logement et hébergement ainsi que la gouvernance des mécanismes au niveau régional :

– la compétence du comité régional de l'habitat est étendue aux politiques de l'hébergement ;

– les plans départementaux consacrés aux personnes sans domicile et les plans départementaux relatifs aux personnes défavorisées sont fusionnés ;

– les règles de fonctionnement des FSL sont précisées, en particulier pour favoriser non seulement le maintien dans le logement mais aussi les solutions de relogement qui nécessitent un apurement préalable des dettes de certains ménages.

• Le **dernier volet** de ce titre porte sur **l'habitat participatif**.

Ce type d'habitat ne concerne, pour l'heure, que plusieurs centaines de logements en France contre plusieurs centaines de milliers dans les pays du Nord de l'Europe. C'est dire les marges de progression de cette « troisième voie » du logement, ce qui justifie que le législateur en perfectionne l'encadrement juridique.

Le projet de loi crée ainsi deux formes de sociétés d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion. Ces dernières ont non seulement pour objet d'attribuer à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement mais également de leur en attribuer la propriété.

## ***B. LE TITRE II : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES***

Cet article comprenait initialement 24 articles. Les députés en ont ajouté 23.

• **Les articles 23 à 40 portent sur les copropriétés.**

**Votre rapporteur est particulièrement attaché à cette partie du texte, dont les dispositions sont très attendues et très consensuelles** : elles s'inspirent des propositions formulées par le rapport de notre ancien collègue

Dominique Braye<sup>1</sup> et des propositions que votre rapporteur avait formulées en tant que parlementaire en mission en avril dernier<sup>2</sup>.

Les principales dispositions sont les suivantes :

– la création d'un **registre des syndicats de copropriétaires**, qui devrait permettre de sortir du « brouillard » actuel : il n'y a en effet quasiment aucune donnée relative au parc des copropriétés ;

– le renforcement des **informations fournies dans les annonces immobilières et à la vente d'un lot de copropriété** ;

– l'obligation du **compte séparé** pour le syndicat de copropriétaires **pour l'ensemble des copropriétés** ;

– l'**interdiction pour un copropriétaire en impayés de charges d'acquérir un autre lot** dans la même copropriété : il s'agit d'une disposition importante permettant de lutter contre les « marchands de sommeil » ;

– **la réforme et le renforcement de l'efficience des procédures prévues pour redresser les copropriétés dégradées**, à savoir la procédure du mandataire *ad hoc*, la procédure d'administration provisoire ou encore la procédure d'état de carence ;

– enfin – et sans être exhaustif – **la création des opérations de requalification des copropriétés dégradées et des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national** lorsque leur complexité ou l'importance des financements nécessaires ne permettent pas qu'elles puissent être réalisées par les collectivités territoriales.

**Les députés ont introduit une disposition très importante : le fonds de prévoyance**, disposition proposée par le rapport Braye, et qui constitue une assurance contre la dégradation des copropriétés. Les députés ont proposé l'application d'un tel fonds aux seules copropriétés de plus de 50 lots non couvertes par la garantie décennale.

• **L'autre volet** de ce titre porte sur **les outils de lutte contre l'habitat indigne**.

Votre rapporteur estime que **ces dispositions sont essentielles** et que **sur cette question les pouvoirs publics doivent se mobiliser**. La persistance d'un habitat indigne rentabilisé sans scrupule par des marchands de sommeil est en effet une réalité très préoccupante dans les « zones tendues », où l'offre de logement est cruellement insuffisante.

---

<sup>1</sup> « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat », *M. Dominique Braye, janvier 2012.*

<sup>2</sup> « Rapport de Monsieur Claude Dilain, Sénateur de la Seine-Saint-Denis, remis à Madame Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les copropriétés très dégradées. Pistes de réflexion législatives », *avril 2013.*

Afin de combattre ce phénomène, l'article 41 propose des **mesures d'unification des polices spéciales en matière d'habitat au bénéfice des présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**. Cette disposition n'épuise pas le sujet de l'extrême complexité des procédures entre elles, tant concernant l'insalubrité que le péril, ou encore la sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs d'habitation.

S'agissant de la **lutte contre les marchands de sommeil**, les articles 42 et 43 *bis* C instaurent des peines complémentaires à la condamnation pénale, interdisant l'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation pendant cinq ans ou confisquant l'usufruit du bien ayant servi à commettre l'infraction.

Les députés ont également ajouté les articles 46 *sexies* A, 46 *septies* et 46 *octies* qui permettent l'instauration d'un zonage dans lequel est soumise à autorisation préalable du maire ou du président de l'EPCI les travaux entraînant la division d'un logement existant en plusieurs locaux d'habitation, ainsi que la mise en location d'un logement, ou encore un régime de déclaration de mise en location.

### ***C. LE TITRE III : AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT***

Comprenant initialement 11 articles, le titre III est sorti des travaux de l'Assemblée nationale avec un article supprimé et 11 autres ajoutés.

Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement constitue un **objectif très ambitieux, qui s'incarne à travers quatre axes** :

– l'**amélioration de la transparence dans le secteur du logement social**, en particulier pour les demandeurs ;

– le **développement des coopérations, voire des regroupements** entre acteurs du logement social tout en préservant les spécificités de chacun, le monde du HLM restant très divers ;

– l'**affirmation du rôle pivot du niveau intercommunal** pour mettre en œuvre sur le territoire les politiques du logement ;

– la restauration d'une **démarche de partenariat** dans les **relations entre l'État et le mouvement HLM**, car la réussite de la politique du logement passe par la mobilisation volontaire des acteurs.

L'Assemblée nationale, si elle a apporté des modifications et a ajouté des articles au sein de ce titre, a globalement respecté l'esprit initial du projet, dont les principales dispositions sont les suivantes :

– l'article 47 **simplifie la demande de logement social** mais surtout apporte deux nouveautés : d'une part, il **renforce l'information** du demandeur

sur l'état d'avancement de son dossier et, d'autre part, il oblige les nombreux intervenants dans le traitement des demandes à **partager l'information** et à se coordonner, autour d'un système national d'enregistrement des demandes mieux tenu et mis à jour en direct.

La **coordination entre acteurs devra se faire à l'échelle de l'intercommunalité**, avec un plan partenarial de gestion de la demande rendu obligatoire pour les EPCI dotés de la compétence habitat, et renvoyé à la responsabilité du préfet pour les autres. Ce plan indiquera comment les bailleurs et les collectivités travailleront ensemble, mais aussi comment sera organisée l'information des demandeurs.

– le projet de loi **conforte aussi les missions des organismes HLM**, quel que soit leur statut – office public de l'habitat, société anonyme ou coopérative. Ils sont ainsi autorisés à intervenir davantage encore dans les copropriétés dégradées, dans l'habitat participatif, mais aussi à jouer un rôle social, car la séparation entre hébergement et logement est finalement artificielle.

Le projet de loi traduit une **volonté politique d'étendre la palette des outils** que les organismes HLM ont à disposition pour intervenir sur le territoire. Mais cela n'est possible que dans les limites permises par la législation européenne, toujours stricte en matière d'aides publiques, qui ne doivent pas surcompenser les charges résultant du service d'intérêt économique général que rendent ces organismes.

– le rôle pivot des intercommunalités est rappelé par l'article 52 prévoyant le **rattachement automatique en 2017 au plus tard des offices publics de l'habitat communaux aux intercommunalités** concernées.

L'article 56 **renforce aussi la place du programme local de l'habitat (PLH)** dans les politiques territoriales du logement : élaboré par l'intercommunalité, il fixe pour 6 ans les objectifs à atteindre et identifie les actions à mener. Tirant les conséquences du bilan positif des délégations d'aides à la pierre lancées en 2004 et attestée par la Cour des Comptes, il élargit la liste des instruments que l'État peut déléguer aux EPCI : les aides à la pierre dans le parc public sont concernées, mais aussi celles de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), ou encore la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO) sur le contingent préfectoral, les réquisitions de logements vacants, ou encore l'hébergements d'urgence.

– Le titre III contient également des dispositions de nature technique qui visent à améliorer la gouvernance et l'organisation du secteur du logement social, mais sans provoquer de révolution.

L'article 48 avait initialement un objet restreint mais l'amendement adopté à l'Assemblée nationale organise une plus vaste réforme avec la fusion de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) et de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) pour donner naissance à un **organisme unique de**

## **contrôle et d'évaluation de l'ensemble des acteurs du logement social, l'ANCOLS.**

L'article 55, pour sa part, étend les missions de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

**Ces deux dernières modifications sont très prudentes.** L'unification du contrôle des bailleurs sociaux et des collecteurs du 1 % a été préconisée par plusieurs rapports récents et fait consensus. De même, concernant la CGLLS, le projet de loi ne va pas jusqu'à siphonner ses réserves pour financer le logement social.

L'article 57, enfin, réforme la gouvernance du 1 % logement en apportant trois changements majeurs : d'abord, **on revient à une définition contractuelle entre l'État et l'Union des entreprises et salariés pour le logement** (UESL) de la manière d'utiliser les ressources du 1 %, là où la précédente loi, votée en 2009, avait confié à l'État la prééminence. Ensuite, l'UESL est renforcée comme tête de réseau, avec davantage de pouvoirs pour imposer aux collecteurs le respect des objectifs de la convention. Enfin, il est demandé aux collecteurs du 1 % de travailler pas seulement pour les salariés mais aussi pour les publics en difficulté.

La discussion du projet de loi à l'Assemblée nationale a enrichi le texte initial, sans le dénaturer.

### **– Les députés ont d'abord cherché à améliorer la situation des demandeurs de logements sociaux :**

- en facilitant l'accès au logement social pour les personnes âgées, en défalquant du calcul du plafond de ressources les dépenses d'hébergement du conjoint en EHPAD ;
- en permettant le dépôt de demandes de logements sociaux pour les couples en instance de divorce ;
- en imposant dans le cadre du nouveau plan partenarial de gestion de la demande de logement un délai maximum d'un mois pour recevoir le demandeur ;
- en ouvrant prudemment la voie à des systèmes de cotation des demandes de logement et à la location choisie ;
- en affectant le supplément de loyer de solidarité à des remises sur loyers pour les plus défavorisés et en encourageant les relogements pour accélérer la mobilité au sein du parc HLM ;
- en prolongeant de trois ans le plafonnement des augmentations de loyers.

**Les députés ont poussé plus loin que le Gouvernement dans l'extension des missions des bailleurs sociaux.** Ils ont protégé les bailleurs sociaux en prévoyant que leurs opérations dans les copropriétés dégradées bénéficieraient du même régime fiscal d'exonération d'impôt sur les sociétés

que leurs autres activités. Ils ont permis enfin aux bailleurs sociaux d'avoir plusieurs comptes bancaires, et en particulier plusieurs livrets A.

**Les députés ont aussi cherché à favoriser l'accès social à la propriété** en imposant une décote de 10 % et non 35 % pour la vente de logements sociaux à leurs occupants éligibles au prêt à taux zéro. Il s'agit là encore de permettre aux bailleurs sociaux de récupérer des moyens pour investir dans de nouveaux projets. Dans le même esprit, les députés ont souhaité mettre à contribution la CGLLS pour abonder un fonds de soutien à l'innovation des bailleurs sociaux, et ont cherché à faciliter la mise en œuvre du dispositif de mutualisation entre bailleurs, dispositif sur lequel l'Union sociale de l'habitat et l'État se sont accordés dans la convention signée en juillet 2013. Pour aider à la rénovation du parc, ils ont aussi créé un statut pour le tiers financement dans le cadre de rénovations thermiques des bâtiments.

**Votre rapporteur considère que toutes ces avancées, proposées par les députés, n'ont pas à être remises en cause** et a proposé à votre commission des amendements allant globalement dans la même direction.

#### ***D. LE TITRE IV : MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME***

Comme le reste du projet de loi, cette partie du texte s'est beaucoup enrichie au cours des débats à l'Assemblée nationale. Les 27 articles du départ sont devenus 43.

La lutte contre la **consommation excessive d'espace** et les mesures en faveur de la densification du bâti tiennent une place importante dans le dispositif proposé, avec des mesures fortes comme l'obligation de passer par une révision pour ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser créées depuis plus de neuf ans.

Complément essentiel d'une politique de construction de logements ambitieuse, la réforme des **outils de maîtrise foncière et d'aménagement** opérationnel est également à l'honneur. Il n'y a pas de bouleversement du code de l'urbanisme dans ce domaine, mais des compléments utiles et ciblés pour lever certains blocages et pour faciliter les projets sur des segments où l'initiative publique ou privée est déficiente. On peut citer à titre d'exemple :

- les dispositions tendant à favoriser l'évolution des documents des lotissements,

- la création des AFUP (les associations foncières urbaines de projet) qui permettent de fédérer des propriétaires privés sur des opérations d'aménagement qui n'intéressent pas les aménageurs classiques, les lotisseurs ou les constructeurs en raison d'une distribution parcellaire inadaptée,



– les simplifications administratives apportées dans le régime des ZAC ou dans celui des conventions de mandat d'aménagement,

– ou bien encore la création des Projets d'intérêts majeurs qui permettent d'associer les collectivités territoriales et l'Etat sur un modèle inspiré des contrats de développement territorial du Grand Paris.

En ce qui concerne les **établissements publics fonciers**, l'objectif poursuivi par le projet de loi consiste à assurer la couverture intégrale du territoire par des outils d'ingénierie foncière et financière performants au service des territoires. La superposition des EPF d'Etat sur le périmètre d'EPF locaux préexistants sera ainsi désormais encadrée, afin de garantir la complémentarité entre les différents acteurs en présence.

Afin de faciliter la mobilisation des gisements fonciers dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt général, l'exercice du **droit de préemption** sera sécurisé sur le plan juridique, en s'inspirant à la fois des recommandations de l'étude du Conseil d'Etat de 2007 et de la proposition de loi du président Daniel Raoul de 2011 « visant à faire du droit de préemption urbain un véritable outil de politique foncière au service de l'aménagement des territoires ».

Enfin, bien entendu, un autre grand volet du titre IV concerne les **documents de planification**. Toute une série de dispositions ont pour but de faciliter l'élaboration et la gestion des documents d'urbanisme, mais aussi de les sécuriser sur le plan juridique.

Cette approche se retrouve dans l'article 58 qui renforce le rôle intégrateur des **schémas de cohérence territoriale** (Scot). Pas de grande rupture ici, mais des améliorations qui s'inscrivent dans la continuité de celles apportées lors du Grenelle II. L'article 58 offre par exemple une présentation plus lisible de la hiérarchie des normes d'urbanisme articulée autour du rôle pivot du Scot ou bien une clarification et un durcissement de la règle d'urbanisation limitée.

De même, pour ce qui est des **cartes communales**, des précisions utiles sont apportées pour décrire leur procédure d'élaboration ou pour prévoir que les servitudes d'utilité publiques leur soient annexées, comme c'est déjà le cas pour les PLU.

Concernant les **plans d'occupation des sols**, le projet de loi fait le choix de leur caducité. Les communes ou les EPCI compétents dotés d'un POS, qui n'auront pas engagé sa révision et sa mise en forme de PLU avant le 31 décembre 2015, seront soumises au règlement national d'urbanisme. Toutefois, une période transitoire assez longue est aménagée.

Mais évidemment, la principale réforme des documents d'urbanisme concerne les PLU avec la question du **transfert automatique de la compétence « PLU »** aux communautés d'agglomération et de communes. Il convient de s'arrêter plus longuement sur ce point, car il est évidemment au centre des préoccupations de tous.

Du point de vue de votre rapporteur, dans la France d'aujourd'hui, le niveau d'organisation de l'espace le plus pertinent et le plus efficace est le niveau intercommunal. Question de moyens d'une part, car c'est à l'échelle intercommunale qu'on peut le plus aisément rassembler la capacité d'ingénierie indispensable à la réalisation d'un PLU de qualité. Question de fond surtout, car, même dans les communes rurales, la vie des habitants est désormais organisée à une échelle qui dépasse largement la frontière des communes : logements, services publics et équipements collectifs, commerces, transports, tous ces éléments qui structurent le cadre et les modes de vie de nos concitoyens sont dispersés sur un territoire intercommunal.

Face à la crainte que le passage au PLU intercommunal ne prive les communes d'une compétence fondamentale, il convient de rappeler que la compétence en matière d'autorisation du droit des sols reste aux maires. Par ailleurs, la réalité, c'est qu'aujourd'hui, environ 6 000 communes sont couvertes par une carte communale, 7 500 par un POS et 10 500 par un PLU. Donc 13 000 communes, surtout des communes rurales, ne sont couvertes par aucun document et sont soumises de plein droit au règlement national d'urbanisme. Le transfert de compétences est donc pour ces communes non pas la perte d'une compétence mais la reconquête au niveau intercommunal d'une compétence perdue de facto au niveau communal.

Du reste, en pratique, les retours d'expérience désormais nombreux des élus qui se sont engagés dans la démarche d'un PLU intercommunal montrent que les peurs qu'elle suscite parfois sont largement déconnectées de la réalité. Tous ceux qui s'engagent dans le processus ne tardent pas à devenir ses promoteurs les plus enthousiastes.

Toutefois, votre rapporteur se devait de prendre en compte les interrogations, sinon la franche opposition, que le PLUI suscite. Le texte sorti de l'Assemblée nationale n'est pas votable en l'état au Sénat, et ce même si les députés ont apportés des aménagements pertinents au texte initial du Gouvernement.

Pour mémoire, l'Assemblée nationale a décidé que le PLU intercommunal ne sera pas élaboré en concertation mais en collaboration avec les communes membres. La délibération qui prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal devra en outre préciser les modalités de cette collaboration, ce qui est de nature à rassurer les communes sur l'effectivité de leur participation au processus. Enfin, la possibilité de faire des plans de secteur est également créée : une ou plusieurs communes membres de l'EPCI compétent pourra demander à être couverte par un plan et le conseil communautaire délibèrera sur l'opportunité d'élaborer ce plan de secteur.

Pour aller plus loin au Sénat, deux scénarios étaient possibles. L'un d'eux consistait à traiter différemment le cas des communes d'agglomération et de communes. Dans cette hypothèse, on pouvait envisager le transfert automatique de la compétence PLU pour les communautés d'agglomération et en rester à un régime de transfert facultatif pour les communautés de

communes. Par rapport au droit actuel, où les communautés urbaines sont détentrices de plein droit de la compétence PLU, on aurait franchi une marche importante en direction vers le PLU intercommunal tout en ménageant un cheminement plus lent pour les intercommunalités de plus petite taille.

Ce scénario introduisait cependant une discrimination au fondement incertain entre les intercommunalités. Au demeurant, sur le fond, l'organisation intercommunale de l'espace n'est pas moins nécessaire pour les communautés de communes que pour les communautés d'agglomération.

C'est pourquoi votre rapporteur a finalement privilégié un second scénario, qui traite de manière identique les deux types de communautés. La solution proposée tient en trois points :

- le transfert de la compétence PLU est repoussé trois ans après la publication de la loi, ce qui laisse aux intercommunalités et aux équipes municipales le temps de se mettre en place ;

- il est institué un mécanisme de minorité de blocage. Le transfert de compétence aura lieu avoir sauf si un quart des communes représentant 10 % de la population s'y oppose. Cette disposition redonne un pouvoir de décision très fort aux communes ;

- une clause de revoyure. Si une minorité suffisante de communes s'est opposée au transfert, le conseil communautaire serait tenu de délibérer de nouveau sur la question lors de son renouvellement. Les communes membres se prononceraient alors selon le même mécanisme de minorité de blocage.

Cette proposition est équilibrée et pragmatique notamment parce qu'elle tient compte des réalités institutionnelles.

L'Assemblée nationale a largement voté le transfert automatique de la compétence PLU. Notre pouvoir et notre responsabilité, en tant que sénateurs, c'est d'infléchir la direction du texte. Si le Sénat supprime l'article 63, la réforme du PLU se fera sans lui.

Concernant l'**urbanisme commercial**, il y a une attente forte du Sénat dans ce domaine. Or, la réforme est introduite par petits bouts, par voie d'amendement, sans visibilité d'ensemble. Par ailleurs, ce qui a été introduit dans le texte n'est pas satisfaisant : on est sur un texte très proche du droit existant (avec par exemple le maintien d'une double autorisation CDAC/permis de construire), un texte peu ambitieux et qui de surcroît pose des problèmes juridiques lourds, pour ne pas dire des problèmes de constitutionnalité. Bref, les conditions dans lesquelles on aborde cette réforme sont très mauvaises et empêche les sénateurs d'avoir un vote raisonnablement éclairé sur ce qu'on leur propose.

Votre rapporteur s'est longuement interrogé sur la stratégie à suivre. Soit « sortir » du texte le sujet urbanisme commercial. Soit réécrire le dispositif. Dans les deux cas, il s'agit d'éviter le risque que la réforme de l'urbanisme commercial soit en quelque sorte « préemptée » sans vrai débat.

C'est finalement la première solution qui a prévalu. Supprimer les dispositions introduites par l'Assemblée nationale sur l'urbanisme commercial nous permettra au cours de la navette de réintroduire le sujet et de l'aborder de manière plus cohérente et plus sereine.

### **III. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR VOTRE COMMISSION**

Lors de sa réunion du mercredi 9 octobre, **vo**tre **commission a adopté 339 amendements.**

#### **A. LES MODIFICATIONS INTRODUITES AU TITRE I<sup>ER</sup>**

À l'**article 1<sup>er</sup>**, elle a ainsi adopté :

– un amendement du rapporteur clarifiant le fait que l'état des lieux peut être établi par les parties elles-mêmes ou par un tiers mandaté ;

– un amendement du rapporteur plafonnant le montant cumulé des pénalités applicables en cas de retard de paiement de loyers et de charges à 5 % des sommes dues ;

– un amendement du rapporteur abaissant de quarante à vingt-et-un jours le délai au-delà duquel le locataire peut prétendre à un dédommagement en cas de réparations urgents ;

– un amendement du rapporteur précisant, que dans le cadre d'un mandat de recherche qui peut être confié à un agent immobilier, les honoraires liés à sa prestation ne sont dus qu'à la signature du bail.

A l'**article 3**, la commission a adopté :

– un amendement du rapporteur limitant le complément de loyer aux logements présentant des caractéristiques exceptionnelles définies par décret en Conseil d'État ;

– un amendement du rapporteur rétablissant l'encadrement de l'évolution des loyers au renouvellement dans les « zones tendues » ;

– un amendement du rapporteur prévoyant l'application de la sanction en cas de non restitution du dépôt de garantie dans le délai légal dès le premier jour de retard ;

– un amendement du rapporteur prévoyant l'application d'une amende administrative au bailleur qui exigerait d'un candidat à la location ou de sa caution un « document interdit ».

A l'**article 4**, la commission a adopté un amendement du rapporteur alignant les règles applicables aux logements meublés résidence principale sur

celles applicables aux logements nus pour ce qui concerne la sous-location, la quittance de loyer et le cautionnement.

A l'**article 7**, elle a adopté un amendement du rapporteur permettant aux locataires d'un hôtel meublé de demander que la chambre soit mise en conformité avec les règles en matière de décence.

A l'**article 8**, la commission a adopté un amendement du Gouvernement précisant le dispositif de la GUL, qui prévoit notamment que l'Agence de la GUL pourra agréer des organismes pour vérifier les conditions exigées pour bénéficier de la garantie, traiter les déclarations d'impayés ou encore s'assurer du versement des allocations logement en tiers payant.

**Avant l'article 10**, la commission a adopté un amendement de Mireille Schurch et des membres du groupe communiste, républicain et citoyen (CRC) visant à sanctionner pénalement les bailleurs qui expulseraient par eux-mêmes, sans titre exécutoire, leurs locataires.

A l'**article 10**, la commission a adopté deux amendements identiques de Marie-Noëlle Lienemann et les membres du groupe socialiste et de Mireille Schurch et les membres du groupe CRC permettant au juge d'accorder des délais aux occupants dont l'expulsion a été ordonnée pour tenir compte du délai prévisible de relogement des intéressés.

A l'**article 21**, la commission a adopté un amendement d'Aline Archimbaud, rapporteure pour avis au nom de la commission des affaires sociales, élargissant le droit à la domiciliation aux étrangers en situation irrégulière pour l'exercice de leurs droits civils.

A l'**article 22**, la commission a adopté plusieurs amendements :

– un amendement de Marie-Noëlle Lienemann et des membres du groupe socialiste favorisant la possibilité d'implication des organismes HLM dans les projets d'habitat participatif et coopératif en prévoyant la déliaison entre la participation au capital et l'existence d'un droit de jouissance sur les logements ;

– un amendement de Joël Labbé et des membres du groupe écologiste permettant aux sociétés d'habitat participatif de développer des activités à titre accessoire avec des tiers non associés, et faisant l'objet d'une comptabilité séparée ;

– un amendement du rapporteur prévoyant l'encadrement de la majoration de la valeur des parts sociales des sociétés d'habitat participatif sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

A l'**article 22 bis**, la commission a adopté un amendement de Yannick Vaugrenard facilitant le retrait des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé pour les associés à faibles ressources.

A l'**article 22 ter**, la commission a adopté un amendement du rapporteur prorogeant et encadrant le dispositif d'occupation de bâtiments par des résidents temporaires.

## ***B. LES MODIFICATIONS INTRODUITES AU TITRE II***

La commission a notamment adopté plusieurs amendements importants à l'**article 27** :

– un amendement du rapporteur imposant à chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité soit de bailleur soit d'occupant. Il appartient au syndic de contrôler que cette obligation est remplie ;

– un amendement du rapporteur renforçant la portée du fonds de prévoyance en le rendant obligatoire dans les copropriétés de plus de 10 lots et pas seulement dans celles de plus de 50 lots ;

– un amendement du rapporteur imposant à l'assemblée générale de se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

A l'**article 28**, la commission a adopté un amendement du rapporteur supprimant l'obligation de cautionnement pour les prêts souscrits par les syndicats de copropriétaire pour assurer le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation de travaux.

A l'**article 41**, la commission a adopté un amendement du rapporteur facilitant le transfert des polices spéciales de l'habitat du maire au président de l'EPCI en supprimant l'accord unanime de tous les maires.

A l'**article 42**, la commission a adopté un amendement du rapporteur prévoyant que les personnes condamnées pour n'avoir pas fait cesser une situation d'insécurité dans un établissement recevant du public à usage d'hébergement pourront également se voir interdire l'achat de biens immobiliers durant 5 ans maximum sauf pour leur usage personnel.

A l'**article 46 septies**, la commission a adopté un amendement de suppression du dispositif permettant aux maires ou aux présidents d'EPCI de délimiter une zone présentant une proportion important d'habitat dégradé dans laquelle la mise en location d'un logement est soumise à autorisation préalable.

## ***C. LES MODIFICATIONS INTRODUITES AU TITRE III***

À l'**article 47**, la commission a adopté :

– un amendement du rapporteur créant un groupement d'intérêt public (GIP) pour gérer le système national d'enregistrement des demandes de logement social ;

– un amendement du rapporteur prévoyant l'association des communes et des bailleurs sociaux à l'élaboration, sous la houlette des intercommunalités, du plan partenarial de gestion des demandes de logement social, plan qui vise à rendre le processus d'attribution de logements plus transparent et plus efficace.

**Après l'article 49 quater**, la commission a adopté un amendement du rapporteur visant à encourager l'usufruit locatif social (ULS) permettant aux bailleurs sociaux de recourir à des montages juridiques et financiers leur permettant de faire supporter par des investisseurs immobiliers privés une partie de la charge du patrimoine qu'ils gèrent

**Après l'article 55 bis**, la commission a adopté un amendement du rapporteur visant à définir un cadre juridique pour la mutualisation des moyens des bailleurs sociaux, dans le but de produire davantage de logements sociaux.

#### ***D. LES MODIFICATIONS INTRODUITES AU TITRE IV***

A l'**article 58**, plusieurs précisions ont été apportées aux dispositions relatives aux SCoT pour simplifier et sécuriser les procédures. Ainsi, La disposition qui prévoit qu'une charte de PNR peut tenir lieu de SCoT est clarifiée. De même, le cas des communes qui sortent d'un Scot du fait d'un remaniement de la carte intercommunale est précisé : la règle d'urbanisation limitée ne s'appliquera pas à ces communes pendant un délai de six ans. Enfin, le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un SCoT approuvé ultérieurement est redéfini (trois ans lorsque la mise en compatibilité implique une révision du PLU, un an sinon).

Aux **articles 58 et 58 bis** relatifs à la question de l'urbanisme commercial, la commission a constaté que les conditions dans lesquelles cette réforme est abordée ne sont pas satisfaisantes. Pour éviter tout risque que la réforme soit « préemptée » sans vrai débat, elle a supprimé, à l'initiative de son rapporteur, les dispositions introduites sur ce sujet par l'Assemblée nationale et a demandé que la réforme soit abordée de manière plus cohérente, plus concertée et plus ambitieuse.

À l'**article 63**, la commission a adopté un amendement du rapporteur, prévoyant le transfert de la compétence d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes vers les communautés de communes et d'agglomération sauf si un quart des communes représentant au moins 10% de la population s'opposent à ce transfert, les maires restant compétent pour la délivrance des permis de construire.

A l'**article 64**, la commission a renforcé le mécanisme de sécurité destiné à faire en sorte qu'un PLU intercommunal ne puisse comprendre de dispositions gravement contraires aux intérêts d'une commune membre. Les

communes pourront en effet s'opposer aux dispositions des OAP et du règlement du projet de PLU qui les concernent directement. En cas d'opposition, la commission de conciliation en matière d'élaboration des documents d'urbanisme interviendra pour faire des propositions (rôle de médiateur). Pour passer outre l'opposition de la commune, il faudra une majorité des trois quarts au sein conseil communautaire (contre deux tiers actuellement).

A l'**article 65**, votre commission a clarifié la rédaction de la disposition relative au « reclassement » des zones 2AU en zone naturelle tout en conservant les assouplissements apportées par les députés (prise en compte des acquisitions foncières réalisées dans la zone).



## EXAMEN DES ARTICLES

### TITRE I<sup>ER</sup>

#### FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

#### CHAPITRE I<sup>ER</sup>

#### Améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé

##### *Article 1<sup>er</sup>*

(articles 1<sup>er</sup>, 2, 3, 3-1, 3-2, 3-3 [nouveau], 4, 5, 6, 7, 7-1 [nouveau], 8 et 43 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 ; article L. 125-5 du code de l'environnement ; article 1724 du code civil)

#### **Modernisation des rapports entre bailleurs et locataires**

**Commentaire : cet article procède à de multiples modifications des dispositions portant sur les rapports entre bailleurs et locataires.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**Le titre I<sup>er</sup> 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 comprend de nombreuses dispositions relatives aux rapports entre bailleurs et locataires. Son chapitre I<sup>er</sup> comprend des dispositions générales.**

• L'**article 1<sup>er</sup>** de la loi du 6 juillet 1989 précitée comprend plusieurs dispositions générales :

– il affirme que « *le droit au logement est un droit fondamental* », qui s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent (**alinéa 1**) ;

– il précise que l'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales (**alinéa 2**) ;

– il dispose qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence

physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée (**alinéa 3**) ;

– il précise qu'en cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination. Au vu de ces éléments, la partie défenderesse doit prouver que sa décision est justifiée (**alinéa 4**).

• L'article 2 porte sur le **champ d'application du titre I<sup>er</sup> de la loi de 1989** :

– les **dispositions de ce titre sont ainsi d'ordre public<sup>1</sup>**. Elles **s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale** ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur (**alinéa 1**) ;

– par contre, elles **ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier** (à l'exception de l'article 3-1 relatif au dossier de diagnostic technique), **aux logements foyers** (à l'exception des dispositions de l'article 6 portant sur l'obligation de remettre au locataire un logement décent ainsi que de l'article 20-1 qui permet au locataire de demander au bailleur de mettre en conformité le logement loué avec les critères de la décence) **ainsi qu'aux locaux meublés, aux logements de fonction<sup>2</sup> et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers** (à l'exception, pour ces trois types de logement, des dispositions précitées, à savoir l'article 3-1, les dispositions de l'article 6 évoquées précédemment, et l'article 20-1) (**alinéa 2**).

• L'article 3 porte sur le **contrat de location**. Ce dernier **doit être établi par écrit et préciser un certain nombre d'informations (alinéas 2 à 7)** :

– le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

– la date de prise d'effet et la durée ;

– la consistance et la destination de la chose louée ;

– la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties,

---

<sup>1</sup> Une disposition d'ordre public est obligatoire. Elle s'impose pour des raisons impératives de protection, de sécurité ou de moralité. Ainsi, nul ne peut la transgresser de quelque façon que ce soit.

<sup>2</sup> La loi évoque les « logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ».

équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

– la montant du loyer, les modalités de paiement et les règles de révision éventuelle ;

– le montant éventuel du dépôt de garantie.

Par ailleurs, **le contrat de location précise la surface habitable** de la chose louée (**alinéa 8**).

#### **La surface habitable**

Le deuxième alinéa de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation définit la surface habitable comme « *la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.* » Le troisième alinéa du même article précise qu' « *il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.* »

La surface habitable définie par le CCH diffère de la surface « Loi Carrez » définie par un décret du 23 mai 1997<sup>1</sup>. Cette dernière s'applique à l'occasion de la vente d'un lot de copropriété.

Les alinéas 9 à 12 portent sur l'état des lieux :

– **est joint au contrat un état des lieux** établi lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi par les parties – ou par un tiers mandaté par elles – contradictoirement et amiablement. Si un tiers intervient, ses honoraires ne peuvent être mis, directement ou indirectement, à la charge du locataire (**alinéa 9**) ;

– si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'alinéa 9, il l'est par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (**alinéa 10**) ;

– à défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil – qui dispose que s'il n'y a pas d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien en bon état de réparations locatives – ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte (**alinéa 11**) ;

---

<sup>1</sup> Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

– pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage (**alinéa 12**).

Les alinéas 13 à 16 comportent plusieurs dispositions complémentaires. Ils disposent que :

– quand la détermination du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables, comme le prévoit l'actuel article 19 de la loi de 1989, ces références sont jointes au contrat, tout comme les termes de l'article précité (**alinéa 13**) ;

– quand l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur doit communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges (**alinéa 14**) ;

– le bailleur ne peut se prévaloir de la violation des dispositions de l'article 3 (**alinéa 15**) ;

– chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de cet article. En cas de mutation des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire (**alinéa 16**).

• L'article 3-1 porte sur le **dossier de diagnostic technique**. Ce dernier, fourni par le bailleur, est **annexé au contrat de location** lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

– à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le **diagnostic de performance énergétique**<sup>1</sup> (a) ;

– à compter du 12 août 2008, le **constat de risque d'exposition au plomb**<sup>2</sup> (b).

Dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier comprend également

---

<sup>1</sup> L'article L. 1341-1 du code de la construction et de l'habitation définit le *diagnostic de performance énergétique* comme « un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment (...) et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique ».

<sup>2</sup> L'article L. 1334-5 du code de la santé publique précise que ce constat « présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti ».

l'état des risques naturels et technologiques, à chaque changement de locataire (alinéa 4).

Le locataire ne peut cependant se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative (alinéa 5).

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire (alinéa 6).

• **L'article 3-2** porte sur la **réception des services de télévision**. Il dispose qu'**une information sur les modalités des services de télévision dans l'immeuble est fournie par le bailleur et annexée au contrat de location** lors de sa signature ou de son renouvellement.

Elle comprend ainsi :

– une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne (a) ;

– quand un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du « service antenne » numérique (b) ;

– dans ce dernier cas, une information qui précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du « service antenne » numérique.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

• **L'article 4** énumère les **clauses ne pouvant figurer dans un contrat de location**.

Le *i* de cet article **interdit les clauses autorisant le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble**. Le *r* interdit les clauses interdisant au locataire de demander une indemnité au bailleur quand ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours.

#### **Les clauses interdites au contrat de location**

L'article 4 de la loi de 1989 précitée énumère les clauses interdites :

– l'obligation faite au locataire de laisser visiter le local loué les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables (a) ;

– l'obligation faite au locataire de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur (b) ;

- l'imposition, comme mode de paiement du loyer, de l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre (c) ;
- l'autorisation par le locataire de prélever ou faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible (d) ;
- une clause prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée (e) ;
- l'engagement par avance du locataire à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives (f) ;
- la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'usage paisible des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée (g) ;
- l'autorisation donnée au bailleur de diminuer ou supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat (h) ;
- l'autorisation donnée au bailleur de percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur d'un immeuble (i) ;
- l'interdiction faite au locataire d'exercer une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle (j) ;
- la facturation au locataire de l'état des lieux dès lors qu'il n'a pas été établi par un huissier de justice (k) ;
- le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à trois ans pour les bailleurs personnes physiques et à six ans pour les bailleurs personnes morales (l) ;
- l'interdiction faite au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou l'exonération du bailleur de toute responsabilité (m) ;
- l'interdiction faite au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui (n) ;
- l'imposition au locataire du versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles liées à la rémunération de l'intermédiaire et du dépôt de garantie (o) ;
- le fait de faire supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens (p) ;
- la responsabilité automatique du locataire pour les dégradations constatées dans le logement (q) ;
- l'interdiction faite au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours (r) ;
- la possibilité pour le bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail par le biais d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel (s).

• **L'article 5** porte sur la **rémunération des intermédiaires**.

Il dispose que **la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire**.

• L'article 6 dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (alinéa 1).

Un décret en Conseil d'État définit les caractéristiques correspondantes pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés à l'article 2 et pour les autres locaux à caractère saisonnier, les locaux meublés, les logements de fonction et les locations consenties aux travailleurs saisonniers. Ce décret ne s'applique pas aux logements foyers et aux logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

#### Les caractéristiques du logement décent

**Le décret du 30 janvier 2002<sup>1</sup> définit les caractéristiques du logement décent.**

Son **article 2** précise les conditions que doit satisfaire le logement au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires. Il s'agit notamment des conditions suivantes :

- le logement assure le clos et le couvert ;
- les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias, balcons...) sont dans un état conforme à leur usage ;
- la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentent pas de risque pour la santé et la sécurité physique ;
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté ;
- les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Son **article 3** énumère les **éléments d'équipements et de confort que doit comporter le logement** :

- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ;
- une installation d'alimentation en eau potable assurant la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale ;
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

---

<sup>1</sup> Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

– une cuisine (ou un coin cuisine) aménagée pour recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

– une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé pour assurer l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. Dans le cas d'un logement d'une seule pièce, l'installation sanitaire peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement s'il est situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

– un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Son **article 4** précise les **dimensions minimales du logement** : il doit disposer d'au moins une pièce principale ayant une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond d'au moins 2,2 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

Son **article 5** dispose qu'**un logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.**

Ce même article précise que le bailleur doit notamment :

– délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement (*a*) ;

– assurer au locataire la jouissance paisible du logement et lui garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (*b*) ;

– entretenir les locaux en état de service à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (*c*) ;

– ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée (*d*).

• L'**article 7** porte sur les **obligations du locataire**. Ce dernier doit :

– **payer le loyer et les charges récupérables** aux termes convenus. Si le locataire en fait la demande, le paiement mensuel est de droit (*a*) ;

– **user paisiblement des locaux** loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail (*b*) ;

– **répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail** dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf s'il prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (*c*) ;

– **prendre à sa charge l'entretien courant du logement**, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations **ainsi que l'ensemble des réparations locatives** définies par décret en Conseil d'État,



sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (*d*) ;

– **laisser exécuter les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.** Pour autant, comme le prévoient les deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer est diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire est privé. Si ces travaux rendent inhabitable le logement, le locataire pourra faire résilier le bail (*e*) ;

– **ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire.** Si le locataire ne respecte pas cette obligation, le propriétaire peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur peut exiger la remise immédiate des lieux en l'état aux frais du locataire quand les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (*f*) ;

– **s'assurer contre les risques** dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier **lors de la remise des clés puis annuellement à la demande du bailleur.** La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (*g*).

Par ailleurs, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire produit effet un mois après un commandement devenu infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, ces dispositions.

• **L'article 8** porte sur la **sous-location**. Il dispose que :

– **le locataire ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur,** y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal (**alinéa 1**) ;

– en cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation (**alinéa 2**) ;

– les autres dispositions de la loi de 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location (**alinéa 3**).

Au-delà de la loi du 6 juillet 1989, **le code civil comprend également des dispositions relatives aux rapports entre bailleurs et locataires.**

L'article 1724 du code civil prévoit ainsi que :

– si, pendant la durée du bail, le logement a besoin de réparations urgentes, le locataire doit les supporter, même s'il est privé d'une partie de la chose louée (alinéa 1) ;

– si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail est diminué en proportion du temps des travaux et de la partie du logement dont il est privé (alinéa 2) ;

– si les travaux rendent inhabitables le logement, le locataire peut résilier le bail (alinéa 3).

## II. Le texte du projet de loi initial

Le présent article modifie de nombreux articles du chapitre I<sup>er</sup> de la loi de 1989 précitée.

• Son 1<sup>o</sup> modifie l'alinéa 3 de l'article 1<sup>er</sup> en étendant l'interdiction de discrimination en matière d'accès à la location d'un logement à :

- l'âge (a) ;
- la grossesse (b) ;
- les caractéristiques génétiques (c).

Il supprime par ailleurs à ce même alinéa la référence à la race (d).

• Son 2<sup>o</sup> procède à une nouvelle rédaction de l'article 2. Les modifications introduites par cette nouvelle rédaction sont les suivantes :

– le nouveau deuxième alinéa de l'article 2 reprend les dispositions actuelles relatives au champ d'application du titre I<sup>er</sup> de la loi en **précisant la notion de résidence principale**. La résidence principale doit ainsi être entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une personne à charge ;

– les alinéas 3 à 7 du nouvel article 2 **modifient la liste des types de logements auxquels le titre I<sup>er</sup> ne s'applique pas** :

➤ les **locations meublées touristiques (1<sup>o</sup>)**, qui sont définies comme des **logements meublés offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile**, à l'exception de l'obligation d'annexer au contrat de location un constat de risque d'exposition au plomb ;

➤ les **logements foyers (2<sup>o</sup>)**, à l'exception, comme dans le droit en vigueur, des dispositions relatives à l'obligation de remettre au locataire un logement décent ;

➤ les **logements meublés (3<sup>o</sup>)** mentionnés par le titre I<sup>er bis</sup> de la loi, titre créé par l'article 4 du présent projet de loi ;

➤ les « **logements de fonction** » et les **locations consenties aux travailleurs saisonniers**, à l'exception, comme le prévoit le droit en vigueur, des dispositions relatives au dossier de diagnostic technique et aux dispositions relatives à l'obligation de remettre au locataire un logement décent ;

• Le 3° du présent article propose une **nouvelle rédaction de l'article 3 de la loi de 1989**. Outre certaines modifications rédactionnelles, les modifications par rapport à l'article 3 actuel sont les suivantes :

– le contrat de location devra désormais respecter un **contrat type défini par décret en Conseil d'État**, pris après avis de la Commission nationale de concertation (nouvel **alinéa 1**) ;

– aux mentions devant actuellement figurer sur le contrat de location sont ajoutées de **nouvelles mentions** :

➤ **le nom ou la dénomination du locataire** (2°) ;

➤ **la description des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication** (fin du 5°) ;

➤ **le loyer médian de référence majoré** correspondant aux caractéristiques du logement et défini par le préfet sur les territoires dotés d'un observatoire des loyers, territoires définis par l'article 17 de la loi dans sa rédaction issue de l'article 3 du présent projet de loi (7°) ;

➤ **le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire**, si ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail (8°) ;

➤ **la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat** ou depuis le dernier renouvellement (9°).

– sera désormais annexée au contrat de location une **notice d'informations relative aux droits, obligations des locataires et bailleurs** ainsi que les voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges. Le contenu de cette notice est déterminé par un arrêté du ministre du logement pris après avis de la Commission nationale de concertation (nouvel alinéa 13) ;

– **l'ensemble des dispositions relatives à l'état des lieux sont supprimées de l'article 3**. Elles sont transférées, par le 5° du présent article, dans un nouvel article 3-2 ;

– en cas d'absence dans le contrat de location des mentions relatives à la surface habitable, au loyer de référence et au dernier loyer acquitté par le locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, **mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail**. A défaut de réponse du bailleur dans un délai d'un mois

ou en cas de réponse négative, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente pour obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

• Le 4° du présent article propose une **nouvelle rédaction de l'article 3-1** afin d'introduire une **action en diminution du loyer en cas de surface habitable incorrecte**.

L'article 3-1 dispose désormais que quand la surface habitable est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. La demande du locataire intervient dans un délai de six mois à compter de la prise d'effet du bail. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de la demande en diminution, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail.

• Le 5° propose une **nouvelle rédaction de l'article 3-2** regroupant **l'ensemble des dispositions relatives à l'état des lieux**. Par rapport aux dispositions figurant actuellement aux alinéas 9 à 12 de l'article 3, les modifications sont les suivantes :

– **les conditions d'établissement de l'état des lieux sont précisées** (alinéa 1 du nouvel article 3-2) : il est désormais établi conformément au modèle type et aux modalités définis par décret en Conseil d'État pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties, lors de la remise et de la restitution des clés. Il est rappelé par ailleurs que l'état des lieux est établi contradictoirement et amiablement. Il doit être signé par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat ;

– **le locataire pourra désormais demander à compléter l'état des lieux dans la semaine suivant son établissement** (alinéa 4 du nouvel article 3-2).

• Le 6° crée un **nouvel article 3-3** regroupant **l'ensemble des dispositions relatives au dossier de diagnostic technique figurant actuellement à l'article 3-1**. Seules les références aux dates du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 12 août 2008 sont supprimées.

• Le 7° modifie le *i* de **l'article 4** afin d'**interdire les clauses autorisant le bailleur à percevoir des pénalités en cas d'infraction aux clauses du contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble**.

• Le 8° propose une **nouvelle rédaction de l'article 5**, qui dispose désormais que :

– **la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement** appartenant à autrui (meublé ou nu) **est à la charge exclusive du bailleur, sauf les frais liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail**, ces frais étant partagés à parts égales entre le bailleur et le preneur. **Le montant maximal pouvant être imputé au preneur est cependant fixé par décret en Conseil d'État** (alinéa 1) ;

– **aucune autre rémunération ne peut être mise à la charge du preneur**, sauf si le mandataire intervient exclusivement au nom et pour le compte de ce dernier. Les termes de cet article sont reproduits à peine de nullité dans chaque mandat relatif aux opérations de location d'un logement (alinéa 2).

• Le 9° procède à **deux modifications de conséquence à l'article 6** de la loi de 1989.

• Le 10° procède à plusieurs **modifications à l'article 7 de la loi de 1989** :

– il est précisé au *a* de cet article que **le paiement partiel du loyer par le locataire prévu par les dispositions du code de la sécurité sociale relatives à l'allocation de logement ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire** (*a*) ;

– le *d* est complété par une phrase prévoyant que **les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée pour exonérer le locataire de certaines réparations locatives sont déterminées par décret en Conseil d'État**, après avis de la Commission nationale de concertation (*b*) ;

– une nouvelle rédaction du *e* relatif à l'obligation du locataire de permettre l'exécution de travaux est proposée (*c*). Cette nouvelle rédaction précise cette obligation en indiquant que le locataire doit « *permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution* » des travaux évoqués par le *e* dans sa rédaction actuelle. Elle atténue par ailleurs cette obligation en indiquant que **si les travaux entrepris ou leurs conditions de réalisation présentent un caractère abusif ou vexatoire, ou si leur exécution a pour effet de rendre leur utilisation impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, à la demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris** ;

– une nouvelle rédaction du *g* portant sur l'obligation d'assurance du locataire. Par rapport au *g* actuel, les dispositions suivantes sont ajoutées :

➤ **à défaut de remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois suivant une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire** récupérable auprès de celui-ci (alinéa 2 du nouveau g) ;

➤ cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire (alinéa 3) ;

➤ **cette assurance est une assurance pour compte, limitée à la couverture de la responsabilité locative. Le montant total de la prime d'assurance annuelle est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer.** Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire (alinéa 4) ;

➤ une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat (alinéa 5) ;

➤ quand le locataire fournit au bailleur une attestation d'assurance, ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, **le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation.** La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

• Le 11° crée un **nouvel article 7-1 dans la loi de 1989.** Ce nouvel article dispose que **les actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans** à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Cependant, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser le loyer.

• Le 12° modifie l'**article 8 de la loi de 1989** en précisant que **le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.**

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale.**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté quarante-trois amendements.** Outre trente-trois amendements rédactionnels et de précision, ils ont adopté :

– un **amendement** de M. Lionel Tardy réécrivant le 1° afin de **supprimer l'énumération de motifs discriminations et lui substituer la référence à l'article 225-1 du code pénal ;**

**L'article L. 225-1 du code pénal**

L'article L. 225-1 du code pénal dispose que « *constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation ou identité sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée* ».

– un **amendement** de M. Daniel Goldberg, rapporteur, visant à ce que, dans les zones tendues, **le contrat de location mentionne non seulement le loyer médian de référence majoré mais également le loyer médian de référence** ;

– un **amendement** de Mme Laurence Abeille visant à **supprimer le fait que l'action en diminution du loyer intervient dans un délai de six mois à compter de la prise d'effet du bail et à indiquer que si cette demande intervient plus de six mois à compter de cette date, la diminution en loyer prend effet à la date de la demande** ;

– un **amendement** du rapporteur visant à relever d'une semaine à dix jours le délai dans lequel le locataire peut demander à compléter l'état des lieux ;

– un **amendement** du rapporteur visant à prévoir que si la demande de rectification de l'état des lieux est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de concertation ;

– un **amendement** du rapporteur visant à préciser que **le dossier de diagnostic technique comprend une copie de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante**, état qui est produit lors de la vente d'un immeuble, ainsi qu'**un état de l'installation intérieure d'électricité**, défini par décret en Conseil d'État, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;

– un **amendement** du rapporteur visant à préciser que **le montant des honoraires de l'agent immobilier imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur** ;

– un **amendement** visant à rapatrier à cet article les dispositions figurant à l'article 9 qui prévoient que **les professionnels qui interviennent lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent des informations relatives au logement et au contrat de location**. La nature des informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret. Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations précédemment

évoquées ;

– un **amendement** du rapporteur, visant à préciser que quand les organismes HLM ont conclu des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les dispositions prévues par ces accords soient appliquées ;

– un **amendement** de Mme Chantal Guittet visant à ce que, avant le début de travaux, le locataire soit **informé par le bailleur de la nature et des modalités d'exécution** de ces travaux ;

– un **amendement** du rapporteur visant à **permettre au propriétaire qui souscrit une assurance pour compte du locataire de majorer le montant de la prime d'assurance qu'il récupère d'un montant plafonné par décret en Conseil d'État** ;

– un **amendement** du rapporteur visant à **introduire un II et un III au présent article, destinés à opérer les modifications de coordination** liées au présent article et à l'article 2 **au sein de plusieurs articles de la loi de 1989 (II) et du code de l'environnement (III)**.

**En séance publique**, les députés ont adopté **dix amendements**. Outre trois amendements rédactionnels ou de précision du rapporteur, ils ont adopté :

– un **amendement** du rapporteur visant à **permettre l'application de l'article 24-1 de la loi de 1989 aux logements de fonction et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers** : cet article permet à un locataire (ou plusieurs locataires) 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. Lionel Tardy visant à ce que **la présomption établie par l'article 1731 du code civil** ne puisse être invoquée non seulement en cas d'absence d'état des lieux par la partie qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux, mais aussi **par la partie qui a fait obstacle à la remise de l'état des lieux à l'autre partie** ;

– 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** du rapporteur visant à prévoir, par exception à l'interdiction 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 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 ;

– un **amendement** du 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 »<sup>1</sup>, article créé par le II de l'article 9 du présent projet de loi ;

– un **amendement** de Mme Laurence Abeille, sous-amendé par le 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.

#### **IV. La position de votre commission**

**Votre rapporteur se félicite que le présent article modernise les relations entre bailleurs et locataires, sans remettre en cause l'équilibre de la loi du 6 juillet 1989.**

Il se réjouit notamment des dispositions suivantes :

– **l'instauration d'un contrat de location type et l'encadrement des modalités d'établissement de l'état des lieux**, qui constituent des garanties tant pour les bailleurs que pour les locataires ;

– **l'encadrement de la rémunération des intermédiaires** : aux yeux de votre rapporteur, il était **indispensable d'assurer la déliaison entre le montant des honoraires de l'intermédiaire et le montant du loyer**. Il note en effet que, dans les « zones tendues », le montant des honoraires à la charge du locataire est fixé aujourd'hui à un mois de loyer, ce qui constitue une somme particulièrement importante et complètement déconnectée du travail effectivement fourni par l'intermédiaire. L'étude d'impact souligne d'ailleurs le caractère contradictoire de la situation actuelle dans laquelle, *« dès lors qu'ils sont le plus souvent proportionnels au loyer, les honoraires d'agence en zone de marché détendu sont plus faibles alors que la recherche d'un locataire y est plus difficile. À l'inverse, la recherche d'un locataire est plus*

---

<sup>1</sup> Loi 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.

*aisée en zone tendue et les prix pratiqués y sont pourtant plus élevés »<sup>1</sup> ;*

– **la possibilité donnée au bailleur de souscrire une assurance pour le compte du locataire** si ce dernier ne lui remet pas une attestation d'assurance : cette disposition répond aux difficultés rencontrées par les bailleurs pour obtenir de certains locataires un justificatif d'assurance ;

– **l'introduction d'une procédure d'action en diminution du loyer en cas d'inexactitude sur la surface réelle du logement** : cette disposition est une protection supplémentaire pour le locataire.

**Votre commission a adopté dix-sept amendements de votre rapporteur.** Outre douze amendements rédactionnels, elle a adopté :

– un **amendement** visant à renvoyer le principe du modèle type d'état des lieux au décret et à **clarifier le fait que l'état des lieux peut être établi par les parties elles-mêmes ou par un tiers mandaté par elles**, à l'exemple d'un huissier de justice. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires sont partagés entre le bailleur et le preneur ;

– un **amendement** visant à **maintenir la possibilité d'inscrire au contrat de location une clause prévoyant des pénalités en cas de retard de paiement des loyers et des charges tout en en réduisant le montant.** Votre rapporteur estime qu'une telle disposition est **cohérente avec le souci d'équilibre des rapports entre bailleurs et locataires.** Son amendement réduit le montant de la pénalité à 5 % du montant total des loyers et charges dues, ce qui permet d'éviter toute évolution exponentielle des pénalités, et supprime la spécificité prévue par les députés pour le loyer du dernier mois ;

– un **amendement** visant à **abaisser de quarante à vingt-et-un jours la durée des travaux permettant au locataire d'obtenir une diminution du loyer** ;

– un **amendement** encadrant les **mandats de recherche** : il précise que, pour ce type de mandat, **les honoraires sont dus à la signature du bail**, ce qui constitue une garantie pour les locataires concernés ;

– un **amendement** supprimant les dispositions de coordination introduites par les députés aux articles 25-1, 44 et 45 de la loi du 6 juillet 1989, articles qui portent sur l'application de cette même loi en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie. Comme l'indique l'étude d'impact, modifier ces articles reviendrait en effet à empiéter sur les compétences de ces collectivités.

Votre rapporteur note enfin que **coexistent plusieurs définitions pour la surface d'un logement, ce qui constitue une source de complexité**

---

<sup>1</sup> *Étude d'impact du projet de loi, p. 23.*

**pour les bailleurs et pour les professionnels.** À côté de la « surface habitable » définie par l'article R. 111-2 du CCH existe en effet la « surface Carrez » définie par l'article 1<sup>er</sup> de la « loi Carrez »<sup>1</sup>.

Cette différence pose des problèmes pratiques : la surface d'un même logement en copropriété n'est pas la même pour son acquéreur et pour son locataire. **Il conviendrait donc, aux yeux de votre rapporteur, de réfléchir à un alignement de ces deux définitions.**

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 1<sup>er</sup> bis*  
(article 1751 du code civil)

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

**Commentaire : cet article vise à étendre le bénéfice des dispositions du code civil sur la cotitularité du bail aux partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS).**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article 1751 du code civil dispose que :

– **le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux** (alinéa 1) ;

– **en cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux** (alinéa 2) ;

– **en cas de décès de l'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci** sauf s'il y renonce expressément (alinéa 3).

---

<sup>1</sup> Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Le présent article a été **introduit par les députés en séance publique à l'initiative de Mme Dominique Nachury**, l'amendement de cette dernière étant sous-amendé par le rapporteur.

Cet article modifie l'article 1751 précité afin d'étendre la cotitularité du bail, dont bénéficient aujourd'hui deux époux, aux partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS).

Le 1<sup>o</sup> précise, au premier alinéa de l'article 1751 précité, que, le droit au bail du local servant à l'habitation de deux partenaires liés par un PACS est réputé, dès lors que le partenaire titulaire du bail en fait la demande, appartenir à l'un et à l'autre partenaires.

Le 2<sup>o</sup> complète le deuxième alinéa de cet article, afin d'indiquer qu'en cas de rupture du PACS, ce droit peut être attribué à l'un des partenaires.

Le 3<sup>o</sup> modifie le dernier alinéa de l'article 1751 afin que, en cas de décès d'une des partenaires, le partenaire survivant dispose d'un droit exclusif sur le bail sauf s'il y renonce expressément.

## **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur estime que **le présent article constitue une avancée en faveur des droits des partenaires de PACS** et y est donc favorable.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 1<sup>er</sup> ter*

### **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**

**Commentaire : cet amendement vise à prévoir la remise au Parlement d'un rapport sur la prise en compte de la qualité de l'air intérieur et de la performance acoustique dans les informations mises à la disposition des locataires et acquéreurs.**

Cet article a été introduit en séance publique à l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Christophe Bouillon.

Il vise 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.

**Votre commission est par principe défavorable à la multiplication des demandes de rapport.** A l'initiative de votre rapporteur, elle a donc adopté un **amendement de suppression** de cet article.

<p><b>Votre commission a supprimé cet article.</b></p>
--

#### *Article 2*

(articles 11-1, 12, 14-1 et 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 ; articles 10 et 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation)

#### **Modification des dispositions relatives à la durée du contrat de location, au délai de préavis et au congé donné au locataire**

**Commentaire : cet article modifie plusieurs dispositions relatives à la durée du contrat de location, au délai de préavis et au congé donné par le bailleur au locataire.**

##### **I. Le droit en vigueur**

**Le chapitre II du titre I<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 précitée porte sur la durée du contrat de location.**

• L'**article 11-1** porte sur les **ventes à la découpe**. Il dispose que :

– **quand un congé pour vente** conforme aux dispositions de l'article 15 de cette même loi **est délivré par certains bailleurs** (sociétés d'économie mixte, sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, collectivités publiques, filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction, entreprises d'assurance, établissements de crédits et filiales de ces organismes...), dans le cadre de la vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, **le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à six ans ;**

– **quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit**, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé<sup>1</sup> ;

– la reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. À l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

• **L'article 14** porte sur l'**abandon de domicile** et le **décès du locataire**.

Il indique qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire, **le contrat de location continue au profit du conjoint, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an, du partenaire lié au locataire par un PACS ou au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an**.

Il précise que, lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré aux mêmes personnes et dans les mêmes conditions.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile.

• **L'article 14-1** précise la **procédure en cas d'abandon de domicile**. Il dispose ainsi que :

– lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, **le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement (alinéa 1)** ;

– cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans le commandement de fournir une attestation d'assurance ou dans le commandement de payer le loyer **(alinéa 2)** ;

– s'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après sa signification, **l'huissier de justice peut constater l'état d'abandon du logement** en présence du maire, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie ou, à défaut, de deux témoins majeurs **(alinéa 3)** ;

– pour établir l'état d'abandon du logement, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné,

---

<sup>1</sup> *Cet alinéa a été introduit par l'article 4 de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, dite « loi Aurillac ».*

ce document contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande (**alinéa 4**) ;

– le juge qui constate la résiliation du bail autorise, si nécessaire, la vente aux enchères des biens et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus (**alinéa 5**).

• L'**article 15** porte sur le **congé**. Son I dispose ainsi que :

– **lorsque le bailleur donne congé au locataire, ce congé doit être justifié par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, ou par un motif légitime et sérieux**, notamment l'inexécution par le locataire d'une de ses obligations. À peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire (**alinéa 1**) ;

– **le délai de préavis applicable au congé est de trois mois quand il émane du locataire et de six mois quand il émane du bailleur**. Cependant, **le délai est ramené à un mois pour le locataire en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Il est également d'un mois pour les locataires âgés de plus de 65 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI) ou du revenu de solidarité active (RSA)**. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Les délais de préavis courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier (**alinéa 2**) ;

– pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux, dans le cas où le congé a été notifié par le bailleur. Si c'est lui qui a notifié le congé, il est redevable du loyer et des charges pour tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur (**alinéa 3**) ;

– à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués (**alinéa 5**).

Le **II** du même article porte sur le **congé pour vente**. Il dispose que :

– **quand il est fondé sur la décision de vendre, le congé doit, à peine de nullité, indiquer les prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut alors offre de vente au profit du locataire**, l'offre étant valable pendant les deux premiers mois du préavis (**alinéa 1**) ;

– à l’expiration du délai de préavis, le locataire qui n’a pas accepté l’offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d’occupation sur le local **(alinéa 2)** ;

– le locataire qui accepte l’offre dispose, à compter de la date d’envoi de sa réponse au bailleur, d’un délai de deux mois pour la réalisation de l’acte de vente. En cas de recours à un prêt, l’acceptation est subordonnée à l’obtention de ce prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. À l’expiration de ce délai, si la vente n’a pas été réalisée, l’acceptation de l’offre est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d’occupation **(alinéa 3)** ;

– quand le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l’acquéreur, le notaire doit, quand le propriétaire ne l’a pas fait au préalable, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire, valable pendant une durée d’un mois **(alinéa 4)** ;

– le locataire qui accepte l’offre ainsi notifiée dispose d’un délai de deux mois pour la réalisation de l’acte de vente. En cas de recours à un prêt, le délai de réalisation est porté à quatre mois. En cas de non réalisation de la vente à l’expiration du délai, l’acceptation de l’offre est nulle de plein droit **(alinéa 5)** ;

– les termes des alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité sur chaque notification **(alinéa 6)** ;

– **ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu’au quatrième degré inclus**, sous la condition que l’acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l’expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles frappés d’une interdiction d’habiter ou d’un arrêté de péril, ou encore déclarés insalubres **(alinéa 7)**.

Le **III** du même article dispose que :

– **le bailleur ne peut s’opposer au renouvellement du bail en donnant congé à l’égard de tout locataire âgé de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à 1,5 SMIC, sans qu’un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert à proximité<sup>1</sup>** **(alinéa 1)** ;

---

<sup>1</sup> L’article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d’habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, auquel fait référence le premier alinéa du III de l’article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précité estime ainsi que le logement proposé doit se situer :

- pour les communes divisées en arrondissement, dans le même arrondissement, les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l’arrondissement ;
- pour les communes divisées en canton, dans le même canton, les cantons limitrophes ou les communes limitrophes de ce canton ;



– cependant, **ces dispositions ne sont pas applicables quand le bailleur est une personne physique âgée de plus de 60 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à 1,5 SMIC (alinéa 2) ;**

– l'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé **(alinéa 3)**.

**L'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation<sup>1</sup> porte sur la vente à la découpe. Son I dispose que :**

– **préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente (alinéa 1) ;**

– l'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre dispose d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Dans le cas du recours à un prêt, son acceptation de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation est nulle de plein droit **(alinéa 2) ;**

– dans le cas où le propriétaire vend à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, quand le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de l'acte de vente. Cette notification vaut offre de vente au locataire ou occupant de bonne foi, valable pendant une durée d'un mois **(alinéa 3) ;**

– en cas d'acceptation de l'offre, les dispositions de l'alinéa 2 du présent I s'appliquent. Les termes de ces différents alinéas doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification **(alinéa 4) ;**

– les notifications prévues par le présent article sont opposables de plein droit au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur **(alinéa 5)**.

**L'article 10-1 de la même loi précise, au A de son I, que préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte de plus de dix**

---

– *pour les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.*

<sup>1</sup> *Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.*

**logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail en cours à la date de conclusion de la vente, le bailleur doit faire connaître à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de vente**, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de vente pour le local qu'il occupe.

Le **II** du même article précise que ces dispositions sont applicables aux cessions de la totalité des parts ou actions de sociétés lorsque ces parts ou actions portent attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements d'un immeuble de plus de 10 logements.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le présent article procède à **plusieurs modifications au sein du chapitre II du titre I<sup>er</sup> de la loi de 1989**.

- Son **1<sup>o</sup>** modifie l'article 11-1 en **étendant les dispositions de cet article à la vente par lots de cinq à dix logements** dans le même immeuble.

- Son **2<sup>o</sup>** modifie l'article 14 afin d'ajouter un **alinéa définissant l'abandon de logement** : ce dernier constitue « *le départ brusque, imprévisible et définitif du locataire* ».

- Son **3<sup>o</sup>** modifie l'article 14-1 afin de tenir compte de la codification, par une ordonnance du 19 décembre 2011<sup>1</sup>, aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, des dispositions figurant jusqu'alors à l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater.

- Son **4<sup>o</sup>** procède à une **réécriture du I de l'article 15**. Les modifications de fond sont les suivantes :

- un nouvel alinéa est inséré prévoyant qu'**une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire**, définie par décret, **est jointe au congé** délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement (**b**) ;

- le **délai de préavis applicable au locataire est réduit à un mois dans les zones d'urbanisation diffuse de plus de 50 000 habitants situées en « zone tendue »**<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution.

<sup>2</sup> L'article 232 du code général des impôts porte sur la taxe annuelle sur les logements vacants et mentionne les zones « où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel

Ce même 4° modifie également le III de l'article 15 en prévoyant :

– **l'abaissement à 65 ans de l'âge minimal du locataire** dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC **pour lequel le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat sans lui proposer un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités situé à proximité (d) ;**

– le relèvement à 65 ans de l'âge minimal du bailleur auquel les dispositions au premier alinéa du III ne s'appliquent pas (e).

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté 17 amendements.** Outre six amendements rédactionnels ou de précision du rapporteur, ils ont notamment adopté :

– un **amendement** de Mme Laurence Abeille visant à préciser au I de l'article 15 que, **en cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente ou pour reprise n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours ;**

– un **amendement** du rapporteur renvoyant à un arrêté du ministre du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, la détermination du contenu de la notice d'information remise au locataire ;

– **deux amendements** de Mme Pascale Got visant à **supprimer le délai de préavis d'un mois pour les locataires de plus de 65 ans** dont l'état de santé justifie un changement de domicile **pour l'étendre à tous les locataires dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;**

– un **amendement** de Mme Chantal Guittet visant à **appliquer le délai d'un mois de préavis au locataire qui se voit attribuer un logement social et dont les ressources sont inférieures à celles permettant l'attribution des logements locatifs très sociaux.** Un décret précise les conditions d'application du nouvel alinéa ;

– deux **amendements** du rapporteur visant à **supprimer la nullité de la demande de préavis réduit en cas d'absence de précision du motif** au moment de l'envoi de la lettre de congé **pour lui substituer l'application du délai de préavis normal de trois mois ;**

– un **amendement** de Mme Joëlle Huillier visant à modifier l'alinéa 7 du II de l'article 15, afin de rétablir le droit de préemption pour le locataire dans le cas de quatre degrés de parenté entre le propriétaire et l'acquéreur ;

---

existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ». *Le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts a établi la liste des communes concernées : il s'agit de 1 151 communes situées dans 28 agglomérations.*

– un **amendement** de Mme Sandrine Mazetier visant à modifier les dispositions du III relatives à la **protection de certains locataires vis-à-vis du congé pour vente** : il s’agit de supprimer au premier alinéa du III la référence aux ressources inférieures au SMIC pour renvoyer au plafond de ressources pour l’attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre du logement.

**En séance publique, les députés ont adopté 11 amendements.**  
Outre un amendement rédactionnel du rapporteur, ils ont adopté :

– **trois amendements identiques** du rapporteur, de MM. Lionel Tardy et de Daniel Fasquelle **visant à supprimer la définition de l’abandon de domicile**, les députés estimant la définition proposée par le projet de loi fragile et préférant laisser le soin au juge de définir cette notion ;

– un **amendement** du rapporteur visant, **dans le cas d’un congé-reprise**, à ce que 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** ;

– un **amendement** de M. André 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**. Cette suspension est levée quand la commission a conclu à la salubrité du logement ou quand le préfet prend un arrêté d’insalubrité ;

– un **amendement** de Mme Jacqueline Fraysse visant à étendre le bénéfice du délai de préavis d’un mois aux bénéficiaires de l’allocation adulte handicapé ;

– un **amendement** de Mme Sandrine 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 :

➤ Cette amende, prononcée par le préfet, ne peut être supérieure à 3 000 € pour un bailleur personne physique et à 15 000 € pour un bailleur personne morale ;

➤ Le montant de l’amende est proportionné à la gravité des faits constatés ;

➤ L’amende ne peut être prononcée plus d’un an après la

constatation des faits ;

➤ L'amende est, enfin, prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé.

– **deux amendements identiques** de Mmes Laurence Abeille et Sandrine Mazetier et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen (SRC) visant à **modifier la loi du 31 décembre 1975** précitée afin de :

➤ ajouter deux alinéas à la fin du I de l'article 10 afin de préciser que :

○ **en cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupant de bonne foi des offres de vente, le bailleur communique sans délai 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.** À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle ;

○ **la commune dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de le ou les acquérir à un prix inférieur.** À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles en matière d'expropriation ;

➤ modifier l'article 10-1 afin d'**étendre les mesures protectrices prévues par cet article aux locataires de bloc d'immeubles de 5 à 10 logements.**

#### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur salue les dispositions du présent article. Il se réjouit notamment :

– des **avancées en matière d'encadrement des congés-reprises** : le fait d'imposer au bailleur d'indiquer la nature du lien existant entre lui et le bénéficiaire de la reprise et la création, à l'initiative du rapporteur du texte à l'Assemblée nationale, d'une amende administrative en cas de congé frauduleux devraient **contribuer à lutter contre certaines pratiques abusives** ;

– **l'adaptation des délais de préavis à la situation du marché du logement** : aux yeux de votre rapporteur, **la réduction du délai de préavis des locataires dans les « zones tendues » est une mesure très importante**, qui était d'ailleurs attendue. Cette réduction est justifiée par le fait que, dans ces zones, les bailleurs n'ont aucune difficulté à trouver un locataire ; par ailleurs, au vu du montant des loyers, le préavis de trois mois nuit à la mobilité des locataires qui sont bien souvent dans l'incapacité de cumuler deux loyers.

**Votre commission a adopté six amendements.** Outre deux amendements rédactionnels, elle a adopté :

– un **amendement de M. François 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 ;

– un **amendement de M. François Calvet** rétablissant une disposition de l'actuel article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relative à la forme du congé : ce dernier doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre ; le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre ;

– un **amendement** du rapporteur visant à aligner, au III de l'article 15, le niveau de revenu du bailleur lui permettant d'échapper aux dispositions protégeant certains locataires sur le niveau de revenu des locataires protégés, tel que modifié par les députés.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### *Article 3*

(articles 10, 11, 16, 17, articles 17-1 et 17-2 [nouveaux], articles 18, 19, 20, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 23, 24-1, 25, 25-1, 25-2, 40 et 44 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ; articles L. 351-3, L. 353-9-2, L. 411-5, L. 441-1 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation ; articles L. 542-5 et L. 831-4 du code de la sécurité sociale)

### **Dispositions relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges de la loi du 6 juillet 1989**

**Commentaire : cet article modernise les dispositions du chapitre III du titre I<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges.**

## I. Le droit en vigueur

**Le chapitre III du titre I<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 précitée porte sur le loyer, les charges et le règlement des litiges.**

• **L'article 16 porte sur les données statistiques nécessaires à la détermination des loyers de référence :**

– il dispose que ces données peuvent être recueillies et diffusées, pour chaque département, par des **observatoires des loyers agréés par le ministre du logement**. Cet agrément peut également être accordé à des observatoires des loyers exerçant leur activité pour l'ensemble d'une agglomération (**alinéa 1**) ;

– l'agrément n'est accordé, dans des conditions définies par décret, qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équitable des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants (**alinéa 2**) ;

– les observatoires des loyers fournissent aux commissions départementales de conciliation et aux juges qui en font la demande les éléments d'information en leur possession (**alinéa 3**).

• **L'article 17 porte sur les modalités de fixation des loyers.**

Son *a* dispose que **sont fixés librement entre les deux parties :**

– **le loyer des logements neufs ;**

– **le loyer des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise en conformité** aux caractéristiques du logement décent ;

– **le loyer des logements conformes aux caractéristiques du logement décent, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration** portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur.

Son *b* dispose que **le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location**, qui n'entrent pas dans le champ du *a*, **s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire, est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage** pour des logements comparables.

Ces dispositions ont été applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Le Gouvernement devait remettre au Parlement avant cette date, un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon que leur loyer a été librement fixé ou encadré en application du *b*.

Le Gouvernement devait également présenter au Parlement, avant juillet 1993, un rapport sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

Si le bailleur ne respecte pas les dispositions de l'article 19 sur les caractéristiques des loyers de référence, le locataire dispose d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation. À défaut d'accord constaté par cette commission, le juge, saisi par l'une des deux parties, fixe le loyer.

Son *c* dispose que, **lors du renouvellement du contrat de location, le loyer n'est réévalué que s'il était manifestement sous-évalué.**

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat de location, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions définies à l'article 19 précité.

Il est précisé que :

– le bailleur ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat ;

– la notification reproduit intégralement, sous peine de nullité, les dispositions du présent *c* et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer ;

– en cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une des deux parties saisit la commission de conciliation ;

– à défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé par le juge est réputé renouvelé pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique et de six ans si le bailleur est une personne morale.

Son *d* dispose que, lorsque le contrat de location prévoit la **révision du loyer**, cette dernière intervient annuellement à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. **L'évolution du loyer ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).** À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice à la date de signature du contrat de location.

Son *e* précise que **lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.**

• L'article 18 porte sur l'**encadrement de l'évolution des loyers dans les « zones tendues »**. Il dispose que :



– dans la « zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif », **un décret en Conseil d'État**, pris après avis de la Commission nationale de concertation, **peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants** définis au *b* de l'article 17 et **des contrats renouvelés** définis au *c* du même article (**alinéa 1**) ;

– ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués (**alinéa 2**).

• **L'article 19** porte sur les **loyers de référence** :

– ces loyers doivent être **représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables**, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (**alinéa 1**) ;

– le nombre minimal de références à fournir par le bailleur est de trois. Il est cependant de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants (**alinéa 2**) ;

– les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour les deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans (**alinéa 3**).

• **L'article 20** porte sur la **commission départementale de conciliation**. Il prévoit la création d'une telle commission dans chaque département. Elle est composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal. Sa compétence porte sur les **litiges relatifs à l'application de l'article 17 de la loi de 1989 ainsi que des articles 30 et 31 de la loi de décembre 1986**<sup>1</sup>. Elle rend un avis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

**La compétence de la commission est étendue à l'examen :**

– des litiges portant sur la **décence du logement** ;

– des litiges relatifs à **l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations** ;

– des **difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux**, de l'application du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement de l'immeuble.

---

<sup>1</sup> Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Pour le règlement des litiges, la commission peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés évoquées, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

À défaut de conciliation, elle rend un avis qui peut être transmis au juge.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

• **L'article 20-1** porte sur la **mise en conformité par le bailleur d'un logement non décent**. Il dispose ainsi que :

– **si le logement loué n'est pas décent, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité**, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. À défaut d'accord entre les parties ou de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation est saisie. Il ne s'agit cependant pas d'un préalable à la saisine du juge (**alinéa 1**) ;

– le juge, saisi par l'une des parties, détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au préfet l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement ne satisfait pas aux caractéristiques de la décence (**alinéa 2**).

• **L'article 21** porte sur la **quittance de loyer**. Il dispose que :

– **le bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande**. Celle-ci comporte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges (**alinéa 1**) ;

– si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu (**alinéa 2**).

• **L'article 22** porte sur le **dépôt de garantie**. Il indique que :

– quand un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location, **il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal**. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers (**alinéa 1**) ;

– un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; cependant, si le locataire

demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie (**alinéa 2**) ;

– **le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois** à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (**alinéa 3**) ;

– le montant de ce dépôt ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne fait l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé (**alinéa 4**) ;

– **à défaut de restitution dans le délai prévu, le solde restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire (alinéa 5).**

• L'**article 22-1** porte sur le **cautionnement**. Il dispose notamment, à son premier alinéa, que le cautionnement **ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire**, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

• L'**article 22-2** énumère la **liste des documents ne pouvant être demandés par le bailleur au candidat à la location**.

**La liste des « documents interdits »**

(article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989)

- une photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;
- la carte d'assuré social ;
- une copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
- une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ;
- une attestation d'absence de crédit en cours ;
- une autorisation de prélèvement automatique ;
- un jugement de divorce ;
- une attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ;
- une attestation de l'employeur dès lors qu'il peut fournir le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;
- un contrat de mariage ;
- un certificat de concubinage ;
- un chèque de réservation de logement ;

- un dossier médical personnel ;
- un extrait de casier judiciaire ;
- la remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome ;
- la production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants ;
- une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier.

• **L'article 23** porte sur les **charges**. Son alinéa 6 dispose que **les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.**

Son alinéa 7 précise que, **un mois avant la régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges** ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. **Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.**

• **L'article 24-1** porte sur les **litiges entre bailleur et locataire** : il dispose que **lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association** siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin.

• **L'article 25** comporte l'abrogation de dispositions obsolètes et certaines dispositions transitoires.

• **L'article 25-2** dispose que jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours en Polynésie française à la date du 15 septembre 1998 demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

**Le présent article modifie très sensiblement le chapitre III de la loi du 6 juillet 1989.**

Son 1° propose une **nouvelle rédaction de l'article 16** et vise à créer des **observatoires locaux des loyers**. Il dispose ainsi que :

- des observatoires locaux des loyers **peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre**

**compétents en matière d’habitat ou de l’État.** Ils ont pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données (**alinéa 1**) ;

– ces observatoires sont **agréés par le ministre du logement**, dans des conditions définies par décret, après avis du comité régional de l’habitat ou du conseil départemental de l’habitat et d’une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre du logement dans des conditions définies par décret. L’agrément n’est accordé qu’aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants. L’État est représenté au sein des organes dirigeants des observatoires (**alinéa 2**) ;

– les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d’association ou de groupement d’intérêt public (**alinéa 3**) ;

– ils transmettent l’ensemble de leurs données à l’agence départementale d’information sur le logement (ADIL). Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces informations sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers (**alinéa 4**).

Son 2° propose une **nouvelle rédaction de l’article 17.**

Le **I** de l’article 17 dispose désormais que :

– **les zones d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitats où existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements**, entraînant des difficultés sérieuses d’accès au logement sur l’ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d’acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d’emménagements annuels dans le parc locatif social, zones définies à l’article 232 du code général des impôts, **sont dotées d’un observatoire local des loyers.** Les dispositions des articles 17-1 et 17-2 leur sont applicables (**alinéa 1**) ;

– **le préfet de département fixe chaque année par arrêté un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré par type de logement et par secteur géographique.** Les montants de ces loyers sont déterminés, en fonction de la structuration du marché locatif, sur proposition de l’observatoire local des loyers (**alinéa 2**).

Le **II** de cet article dispose que :

– d’une part, **dans les « zones tendues »** mentionnées au I, **le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer médian de référence majoré.** La valeur du loyer médian de référence majoré prise en

compte correspond à celle en vigueur à la date de signature du contrat (1°) ;

– d'autre part, **un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques**, notamment de localisation ou de confort, **le justifiant (2°)**. Le montant de ce complément et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail. Le loyer s'entend alors comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Si le locataire souhaite contester ce complément de loyer, il dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation. En cas de conciliation, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale. En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale peut être soulevée d'office par le juge.

Le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice prend effet à compter de la signature du bail.

Le **III** précise que, **en dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre**. Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.

Le 3° insère **deux nouveaux articles, les articles 17-1 et 17-2**.

Le **nouvel article 17-1** dispose, à son I, que :

– **la révision du loyer intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat (alinéa 1) ;**

– **l'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'IRL**. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location (**alinéa 2**) ;

– **à défaut de manifestation de volonté d'appliquer la révision du loyer dans l'année suivant la date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée (alinéa 3) ;**

– si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision prend effet à compter de la demande (**alinéa 4**).

Le **II de l'article 17-1** précise, en reprenant les dispositions actuelles du *e* de l'article 17 que, quand les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce dernier fixe la majoration du loyer consécutive. Elle ne peut faire l'objet d'une action en diminution du loyer.

Le **nouvel article 17-2** porte sur le **renouvellement du contrat**. Il dispose ainsi que :

– **lors du renouvellement du contrat, le loyer peut donner lieu à une action en diminution du loyer s’il est supérieur au loyer médian de référence majoré (alinéa 1) ;**

– de même, lors du renouvellement du contrat, il peut donner lieu à une **action en réévaluation du loyer** lorsqu’il est inférieur au loyer médian de référence minoré (**alinéa 2**) ;

– **dans les deux cas, l’une ou l’autre des parties peut proposer à son cocontractant, au moins 6 mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer**. La valeur du loyer médian de référence prise en compte correspond à celle en vigueur à la date de la proposition émise par l’une des parties (**alinéa 3**) ;

– quand le bailleur fait application des dispositions de cet article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat (**alinéa 4**) ;

– la notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions de cet article et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer médian de référence majoré ou le loyer médian de référence minoré ayant servi à le déterminer (**alinéa 5**) ;

– en cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi 4 mois avant le terme du contrat, l’une ou l’autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation (**alinéa 6**) ;

– à défaut d’accord devant la commission, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé à compter de la date d’expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision (**alinéa 7**) ;

– quand les parties s’accordent sur une hausse de loyer ou en cas de fixation judiciaire de cette hausse, elle s’applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat (**alinéa 8**) ;

– cependant, cette hausse s’applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès qu’elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans (**alinéa 9**) ;

– la révision éventuelle s’applique à chaque valeur ainsi définie (**alinéa 10**).

Le **4°** procède à plusieurs modifications à l’**article 18**, et notamment :

– il **précise le champ géographique** d’application de l’article 18 en faisant référence aux zones d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l’offre et le demande

de logements, définies par l'article 232 du code général des impôts (*a*) ;

– il complète cet article par un alinéa qui précise que, **en cas de litige entre les parties résultant de l'application du décret, la commission départementale de conciliation est compétente** et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Le 5° abroge l'article 19.

Le 6° propose une **nouvelle rédaction de l'article 20**. Outre des modifications rédactionnelles, les principales modifications sont les suivantes :

– la commission est **compétente pour les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la loi de 1989** ;

– elle est désormais compétente **pour les litiges relatifs aux congés** ;

– il est précisé **que la commission établit un document de conciliation ou de non-conciliation** entre les parties dans un délai de deux mois à compter de sa saisine ;

– le secrétariat de la commission départementale est assuré par les services compétents de l'État.

Le 7° modifie l'article 20-1 :

– il précise notamment que l'information du bailleur par l'organisme payeur de l'aide au logement de son obligation de mise en conformité du logement, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire (*a*) ;

Le 8° modifie l'article 21 :

– il précise que l'obligation de transmission de la quittance s'applique au bailleur ou à son mandataire (*a*) ;

– il précise qu'**aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire** et que, avec l'accord du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance (*b*).

Le 9° modifie l'article 22 :

– il prévoit que **le délai de restitution est décompté désormais à compter de la remise en main propre des clés au bailleur ou à son mandataire** et que le locataire indique au bailleur ou à son mandataire l'adresse de son nouveau domicile (*a*) ;

– il complète cet article par un alinéa qui indique que, **lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, quand elle est justifiée, conserver une provision d'au plus 20 % du montant du dépôt de garantie** jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois suivant l'approbation définitive des



comptes de l'immeuble (*b*) ;

– il **modifie la sanction en cas de non restitution du dépôt de garantie dans le délai légal** : désormais, le dépôt de garantie sera alors majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal par mois de retard (*c*).

Le 10° modifie l'article 22-1 :

– il précise que toute demande de cautionnement par un bailleur ayant souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire est nulle ;

– il étend cette interdiction de demande de cautionnement au bailleur ayant souscrit toute autre forme de garantie ;

– il complète cet article par un alinéa qui précise que **lorsqu'un ou plusieurs contrats de location est conclu avec plusieurs locataires pour un même logement, la solidarité d'un des preneurs et celle de sa caution, résultant d'une clause expresse insérée dans le contrat, prend fin à la date d'effet du congé, sous réserve que le bailleur ait donné son accord exprès à l'entrée dans les lieux du nouveau colocataire**. À défaut d'accord du bailleur, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an après la date d'effet du congé (*b*).

Le 11° propose une **nouvelle rédaction de l'article 22-2**. Il prévoit la **définition par un décret en Conseil d'État**, après avis de la Commission nationale de concertation, **de la liste des pièces justificatives pouvant être exigées par le bailleur au candidat à la location**, préalablement à l'établissement du contrat de location.

Le 12° modifie l'article 23 :

– il impose une **régularisation annuelle des charges locatives** (*a*) ;

– il insère deux nouveaux alinéas à cet article afin de préciser que :

➤ **les pièces justificatives peuvent être transmises, à la demande du locataire, par voie dématérialisée ou par courrier postal**. La copie et l'envoi de ces pièces au locataire est de droit et peut faire l'objet d'une facturation à un prix coûtant ;

➤ **quand la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire peut être effectué par douzième**.

Le 13° modifie l'article 24-1 afin de supprimer l'agrément des associations siégeant à la Commission nationale de concertation pour agir en justice pour des locataires.

Le 14° propose une nouvelle rédaction de l'article 25 reprenant les dispositions de son V en les ajustant.

Le 15° **abroge l'article 25-2**.

### III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté 43 amendements.** Outre trente amendements rédactionnels, de précision ou de conséquence du rapporteur, ils ont adopté :

– un amendement du rapporteur visant à **prévoir la présence de personnalités qualifiées au sein des organes dirigeants des observatoires locaux des loyers** ;

– un amendement de Mme Audrey Linkenheld prévoyant la représentation des EPCI dotés d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire au sein de ces organes dirigeants ;

– un amendement de M. Dominique Potier précisant que les observatoires locaux de loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat prévu par le programme local de l'habitat ;

– un amendement du Gouvernement précisant que **les loyers de référence sont définis par référence à un prix au mètre carré de surface habitable** ;

– un amendement de M. Mathieu Hanotin précisant que **le loyer médian de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer médian de référence diminué de 30 %** ;

– un amendement de Mme Catherine Troallic indiquant que le complément de loyer exceptionnel est appliqué quand les caractéristiques du logement le justifient par leur nature et leur ampleur ;

– un amendement du rapporteur visant à rétablir le **caractère facultatif de la clause de révision du loyer** ;

– un amendement visant à permettre au locataire de proposer un nouveau loyer au propriétaire cinq mois avant l'échéance du contrat, et non pas six mois avant, ceci afin d'éviter qu'il se voit signifier un congé ;

– un amendement de M. Mathieu Hanotin précisant que :

➤ **le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation est inférieur ou égal au loyer médian de référence minoré.** Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer ;

➤ les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références ;

➤ le nombre minimal de références à fournir est de trois, mais est porté à six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

– un amendement du rapporteur visant à **rendre automatique la publication annuelle du décret prévu à l'article 18** ;

– un amendement du rapporteur permettant la remise des clés par le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

– **contre les avis du rapporteur et du Gouvernement, un amendement de M. Christophe Borgel visant à supprimer la possibilité de transmission des pièces justificatives des charges, à la demande du locataire, par voie dématérialisée ou par courrier postal** et à indiquer que la copie et l'envoi de ces pièces au locataire est de droit et peut faire l'objet d'une facturation à prix coûtant ;

– un amendement de Mme Audrey Linkenheld permettant aux collectivités compétentes en matière d'habitat ainsi qu'aux caisses d'allocation familiale d'être mandatées par des locataires pour agir en justice contre un bailleur.

#### **En séance publique, les députés ont adopté six amendements :**

– un amendement du rapporteur prévoyant que la caisse nationale des allocations familiales (CNAF) transmet 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. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation ;

– un amendement de Mme Lucette Lousteau et des membres du groupe socialiste prévoyant que **le dépôt de garantie est restitué 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 ;

deux amendements identiques de MM. Marcel Rogemont et de Jean-Marie Tétart visant à **prévoir que, dans le cadre d'un immeuble collectif, les parties peuvent convenir à l'amiable de solder les comptes immédiatement après l'approbation des comptes de l'immeuble** ;

– un amendement du rapporteur visant à **étendre à la caution le champ du décret prévu sur les documents pouvant être demandés au candidat à la location** ;

– un amendement de M. Christophe Borgel visant à :

➤ **allonger de un à six mois à compter de l'envoi du décompte des charges, la durée pendant laquelle les pièces justificatives sont tenues à disposition des locataires ;**

➤ **prévoir que, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, le bailleur transmet, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.**

#### **IV. La position de votre commission**

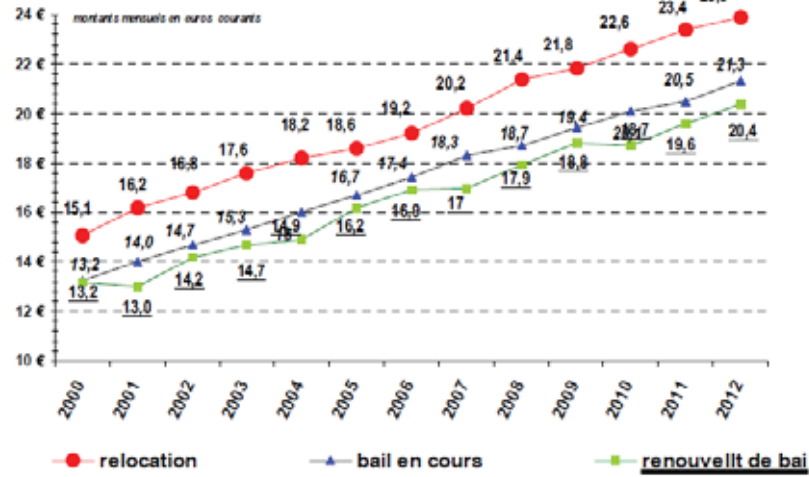
Votre rapporteur souligne que **le présent article comprend une des dispositions phares du présent projet de loi, à savoir le nouveau dispositif d'encadrement des loyers.**

Ce dispositif est **particulièrement attendu, notamment en raison de la hausse continue des loyers depuis l'an 2000, à Paris, en banlieue parisienne mais aussi en province**, comme l'illustrent les graphiques suivants.

### Niveau des loyers selon la situation du bail

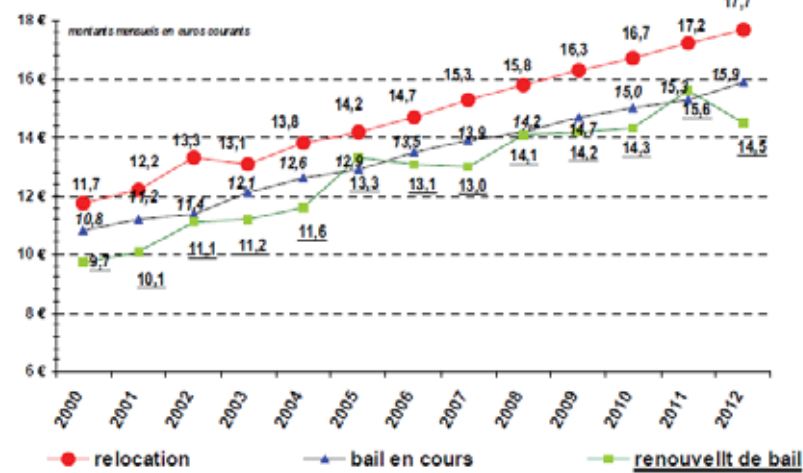
#### PARIS

source : OLAP



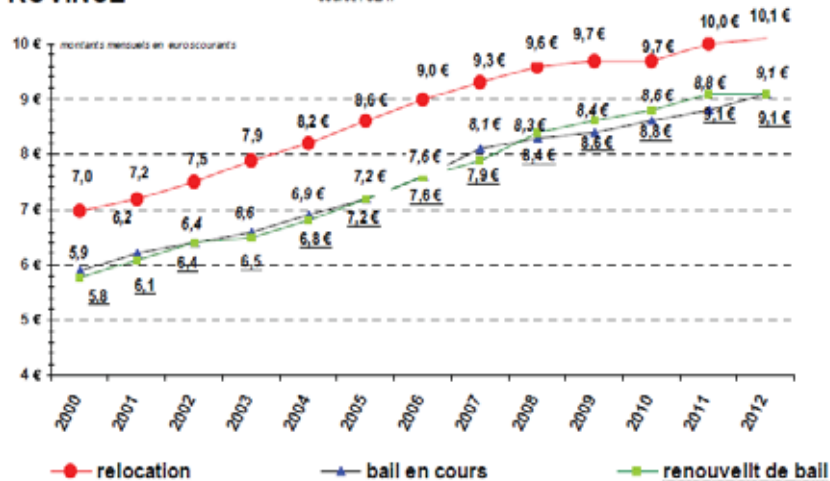
#### PROCHE BANLIEUE

source : OLAP



#### PROVINCE

source : OLAP



Votre rapporteur note que **l'évolution des loyers n'a pas été sans effet sur le poids du logement dans le budget de nos concitoyens :**

– **un cinquième des locataires du parc privé ont un taux d'effort de plus de 40 %** et un tiers un taux d'effort de plus de 31 %<sup>1</sup> ;

– **le taux d'effort des locataires du parc privé progresse d'autant plus que les loyers ont augmenté entre 1993 et 2006 beaucoup plus rapidement que les revenus des locataires :** avec un indice de départ de 100 en 1993, les loyers sont passés à l'indice 137 en 2006 ; dans le même temps le revenu moyen des locataires n'est passé qu'à 117.

**Votre rapporteur salue donc le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers dans les « zones tendues »** proposé par le présent article, **qui constitue une réponse adaptée aux difficultés rencontrées par nombre de nos concitoyens pour trouver un logement à un prix abordable.**

Il note que **la réussite de ce dispositif repose sur la mise en place d'observatoires locaux des loyers efficaces auxquels sont transmis, notamment par les professionnels de l'immobilier, l'ensemble des données portant sur les contrats de location.**

Votre rapporteur souligne par ailleurs que **le dispositif tel qu'adopté par les députés n'a aucun caractère inflationniste pour les locataires les plus modestes :** si les bailleurs peuvent engager une action en réévaluation du loyer au renouvellement du bail dans le cas où le loyer est inférieur au loyer médian de référence minoré, cette réévaluation ne pourra pas conduire à fixer un loyer supérieur à ce loyer médian de référence minoré.

**Votre commission a adopté vingt-cinq amendements du rapporteur.** Outre dix-huit amendements rédactionnels ou de précision, elle a adopté :

– un **amendement** indiquant que les loyers de référence ne sont pas fixés sur proposition de l'observatoire local des loyers mais en fonction des niveaux de loyers constatés par cet observatoire ;

– un **amendement** précisant qu'**une action en diminution de loyer peut être engagée au moment de la mise en location** si le loyer de base est supérieur au loyer médian de référence majoré ;

– un **amendement encadrant le complément du loyer exceptionnel :** aux yeux de votre rapporteur, **il convient de limiter l'utilisation de ce complément aux situations véritablement exceptionnelles.** Cet amendement limite le recours au complément de loyer aux logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur et définies par décret en Conseil d'État ;

---

<sup>1</sup> Cf. *Étude d'impact du projet de loi*, p. 15.

– 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** : cette sanction sera applicable pour chaque période mensuelle commencée en retard, autrement dit dès le premier jour de retard et non pas au terme du premier mois de retard. Cet amendement reprend une disposition qui avait été votée par le Sénat, à l’initiative de notre collègue Jacques Mézard, en décembre 2011 à l’occasion de l’examen du projet de loi renforçant les droits, la protection et l’information des consommateurs ;

– un **amendement créant une sanction administrative pour le bailleur qui exige du candidat à la location ou de sa caution un « document interdit »** ;

– un **amendement précisant que les pièces justificatives des charges locatives sont mises à la disposition des locataires dans des conditions normales**, termes qui correspondent à ceux utilisés par la jurisprudence

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 4*

(articles 25-2-1, 25-2-2, 25-2-3, 25-2-4, 25-2-5, 25-2-6, 25-2-7, 25-2-8 et 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)

### **Rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale**

**Commentaire : cet article insère dans la loi de 1989 un titre spécifique aux rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**Les dispositions de la loi de 1989 ne s’appliquent pas aujourd’hui aux logements meublés, à l’exception, comme le prévoit l’article 2 de cette loi, des dispositions :**

- **relatives au diagnostic technique** (actuel article 3-1) ;
- **relatives à l'obligation de délivrer un logement décent** et permettant de demander une mise en conformité avec les caractéristiques du logement décent (articles 6 et 20-1).

**Le régime des logements meublés est cependant précisé par les articles L. 632-1 à L. 632-3 du code de la construction et de l'habitation (CHH) qui seront présentés à l'occasion du commentaire de l'article 7.**

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le présent article **insère un titre I<sup>er</sup> bis au sein de la loi de 1989, intitulé « Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale »**. Ce titre comprend **neuf articles, les articles 25-2-1 à 25-2-9**.

- Le **nouvel article 25-2-1** dispose que :

- **les dispositions du titre I<sup>er</sup> bis sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés dès lors que ces derniers constituent la résidence principale du locataire (alinéa 1) ;**

- **certaines dispositions du titre I<sup>er</sup> sont applicables à ces logements (alinéa 2) : il s'agit des dispositions des articles 1<sup>er</sup> (interdiction de la discrimination dans l'accès à la location), 3-2 (dispositions relatives à l'état des lieux), 3-3 (dossier de diagnostic technique), 4 (clauses interdites, à l'exception des clauses prévoyant le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la loi de 1989), 5 (dispositions relatives aux intermédiaires), 6 (décent de logement), 7 (obligations du locataire), 7-1 (prescription des actions dérivant du contrat de bail), 20-1 (mise en conformité d'un logement non décent), 22 (dépôt de garantie) et 22-2 (documents pouvant être exigés du locataire ou de sa caution) ;**

- **les dispositions du titre I<sup>er</sup> bis ne s'appliquent pas aux logements-foyers ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution (alinéa 3).**

- Le **nouvel article 25-2-2** porte sur la **définition du logement meublé :**

- **il s'agit d'un logement « équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante » (alinéa 1) ;**



– ce mobilier doit nécessairement comporter un lit, une table et des chaises, une cuisine équipée auxquels s’ajoutent des éléments de confort supplémentaires (**alinéa 2**).

• Le **nouvel article 25-2-3** porte sur **l’inventaire du mobilier**. Il dispose qu’un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d’exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de bail. Ils ne peuvent donner lieu à aucune facturation que celle liée à l’établissement de l’état des lieux.

• Le **nouvel article 25-2-4** précise que, par dérogation à l’article 22, **le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal**.

• Le **nouvel article 25-2-5** porte sur le **contrat de location**. Il dispose que ce dernier est établi par écrit et **respecte un contrat type défini par décret en Conseil d’État**, pris après avis de la Commission nationale de concertation. Cet article précise que :

– le contrat de location est **conclu pour une durée d’un an (alinéa 2)** ;

– **si les parties ne donnent pas congé** dans les conditions prévues par l’article 25-2-6 créé par le présent article, **le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d’un an (alinéa 3)** ;

– **quand la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois**. La reconduction tacite est alors inapplicable (**alinéa 4**).

• Le **nouvel article 25-2-6** porte sur **la résiliation du contrat de bail**. Il dispose que :

– **le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d’un préavis d’un mois**, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois (**alinéa 1**) ;

– **le bailleur qui souhaite, à l’expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois**. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an (**alinéa 2**) ;

– **le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de**

**renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux**, notamment l'inexécution par le locataire d'une de ses obligations (**alinéa 3**) ;

– à peine de nullité, **le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise**, qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire (**alinéa 4**) ;

– le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier (**alinéa 5**) ;

– pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur (**alinéa 6**) ;

– à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués (**alinéa 7**).

• Le **nouvel article 25-2-7** porte sur l'**encadrement de l'évolution des loyers**.

Son **I** dispose que **le préfet de département fixe chaque année par arrêté, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définies par l'article 232 du code général des impôts, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré** par type de logement et par secteur géographique. Ces loyers de références peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers médians de références définis pour les logements nus.

Il précise que **les dispositions du II de l'article 17 (fixation du loyer) et de l'article 17-2 (action en diminution du loyer, lors du renouvellement du bail, en cas de loyer supérieur au loyer médian de référence majoré) sont applicables aux logements meublés** en tenant compte des loyers de référence évoqués précédemment. Le complément de loyer exceptionnel tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Son **II** précise que **les dispositions de l'article 18, relatives à l'encadrement par décret de l'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés dans les « zones tendues », s'appliquent aux logements meublés**.

Son **III** porte sur la **révision du loyer**. Il dispose que :

– **quand le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat**. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (**alinéa 1**) ;

– quand les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations (**alinéa 2**).

• Le **nouvel article 25-2-8** porte sur la **récupération des charges locatives accessoires**. Il dispose que **les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur** au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

– **soit dans les conditions prévues par l'article 23** quand il s'agit de provision pour charges ;

– **soit sous la forme d'un forfait** versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définies dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure.

• Le **nouvel article 25-2-9** dispose que **la commission départementale de conciliation est compétente pour les litiges résultant de l'application des dispositions relatives aux locations de logement meublé** constituant la résidence principale du locataire.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté 15 amendements**. Outre dix amendements rédactionnels ou de précision du rapporteur, les députés ont adopté :

– un **amendement** du rapporteur visant à **prévoir l'application aux logements meublés résidence principale des dispositions de l'article 24 de la loi de 1989 qui porte sur la prévention des expulsions locatives** ;

– un **amendement** du rapporteur précisant qu'un logement meublé doit être décent ;

– un **amendement** du rapporteur visant à préciser **que les loyers de référence s'appliquent aux locations meublées de logements faisant partie d'une résidence-service dédiée en priorité à l'accueil et à l'hébergement d'étudiants ou de personnes âgées**, gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique qui propose au moins trois des prestations définies à l'article 261 D du code général des

impôts<sup>1</sup>, **peuvent faire l'objet d'une majoration spécifique** selon des modalités définies par décret en Conseil d'État ;

– un **amendement** du rapporteur visant à **encadrer le montant du forfait de charges** : ce dernier est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté ;

– un **amendement** du rapporteur visant à **mettre en cohérence le champ de compétence des commissions départementales de conciliation pour les logements meublés résidence principale avec les dispositions de la loi de 1989 qui s'appliquent à ces logements.**

**En séance publique, les députés ont adopté six amendements.** Outre deux amendements de cohérence du rapporteur, ils ont notamment adopté :

– un **amendement** de M. Lionel Tardy visant à **prévoir l'application des dispositions de l'article 24-1 de la loi de 1989 relatif à la résolution des litiges entre le bailleur et le locataire aux logements meublés résidence principale** ;

– un **amendement** de M. Lionel Tardy substituant à l'alinéa qui indiquait le mobilier que devait comporter un logement meublé une phrase précisant que **la liste des éléments que doit nécessairement comporter ce mobilier est fixée par décret** ;

– un **amendement** de M. Christophe Borgel visant à **rendre automatique l'application d'une majoration pour les loyers s'appliquant aux locations meublées de logements faisant partie d'une résidence service dédiée en priorité à l'accueil et à l'hébergement d'étudiants ou de personnes âgées.**

#### **IV. La position de votre commission**

Les logements meublés représentent **près de 7 % du parc locatif**<sup>2</sup>. Ces logements sont aujourd'hui **expressément exclus de l'application de la plupart des dispositions de la loi du 6 juillet 1989**. Les articles L. 632-1 à L. 632-3 accordent aux locataires de ces logements une protection minimale.

Dans ces conditions, l'étude d'impact du projet de loi souligne que *« les baux meublés relèvent de la convention des parties ou à défaut du code civil. Cette situation est critiquée par ce nombreux acteurs qui souhaitent que*

---

<sup>1</sup> Il s'agit des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

<sup>2</sup> Cf. Étude d'impact du projet de loi, p. 29.

*la location meublée soit plus protectrice pour le locataire »<sup>1</sup>.*

**Votre rapporteur se félicite du rapprochement des logements meublés du droit commun auquel procède cet article. Il relève que ce rapprochement avait été proposé par le Sénat à l'occasion de la discussion du projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs adopté en décembre 2011<sup>2</sup>.**

À l'initiative de votre rapporteur,  **votre commission a adopté huit amendements**. Outre six amendements rédactionnels et de précision, elle a adopté :

– un  **amendement**, pleinement cohérent avec l'esprit du présent article, visant à  **rendre applicables aux logements meublés résidence principale les articles 8, 21 et 22-1 de la loi du 6 juillet 1989**, c'est-à-dire les dispositions de cette loi relatives à la sous-location, à la quittance de loyer et au cautionnement ;

– un  **amendement** de coordination avec l'article 2 imposant que,  **en cas de congé reprise** donné au locataire d'un logement meublé,  **le bailleur doivent indiquer la nature du lien existant entre lui et le bénéficiaire de la reprise**.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 4 bis*

(article L. 324-1-1 du code du tourisme)

### **Exemption de la déclaration préalable des meublés de tourisme pour les résidences principales**

**Commentaire : cet article exempte de déclaration préalable les meublés de tourisme lorsqu'ils sont des résidences principales.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**La section 1 du chapitre 4 du titre II du livre III du code du tourisme porte sur les meublés de tourisme.**

---

<sup>1</sup> *Ibid.*

<sup>2</sup> *Cf. notamment l'amendement 140 rect. tex déposé par notre ancien collègue Thierry Repentin et les membres du groupe socialiste qui visait à étendre aux logements meublés les règles relatives au dépôt de garantie et aux modalités de restitution du solde du dépôt de garantie, ainsi que l'amendement 141 rect. bis des mêmes auteurs qui visait à étendre aux logements meublés l'application de plusieurs dispositions de la loi du 6 juillet 1989.*

### **La définition des meublés de tourisme**

L'article D. 324-1 du code du tourisme définit les meublés de tourisme comme « *des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* ».

L'article **L. 324-1** du même code dispose que :

– l'État détermine les **procédures de classement des meublés de tourisme** selon des modalités fixées par décret (**alinéa 1**) ;

– la décision de classement d'un meublé de tourisme dans une catégorie, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par Atout France et homologué par arrêté du ministre du tourisme, est prononcée par l'organisme qui a effectué la visite de classement (**alinéa 2**) ;

– cette visite de classement est effectuée :

➤ par des organismes évaluateurs accrédités, dans des conditions fixées par arrêté du ministre du tourisme, dans les domaines correspondant à leurs missions par le comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout organisme européen équivalent signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (**1°**) ;

➤ ou, dans des conditions définies par décret, par les organismes qui, à la date du 22 juillet 2009, étaient titulaires de l'agrément requis pour la délivrance des certificats de visite des meublés de tourisme (**2°**) ;

– l'organisme qui a effectué la visite de classement transmet sa décision au comité départemental de tourisme (**alinéa 6**).

L'article **L. 324-1-1** précise que **toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme**, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, **doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé**.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

**Les députés ont introduit le présent article en séance publique, à l'initiative du Gouvernement.**

Il complète l'article L. 324-1-1 précité par un alinéa qui **dispose que la déclaration préalable n'est pas obligatoire quand le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi de 1989**, c'est-à-dire lorsque ce dernier, son conjoint ou une personne à charge occupe le logement au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

## **III. La position de votre commission**

Le présent article constitue **une disposition de simplification**

**administrative utile.** Votre rapporteur y est donc favorable.

**Votre commission a adopté cet 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**

**Commentaire : cet article impose aux intermédiaires de rappeler aux loueurs les obligations relatives au régime de déclaration préalable des meublés de tourisme et au régime d'autorisation préalable en matière de changement d'usage des locaux d'habitation.**

**I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Le présent article a été **introduit par les députés en séance publique à l'initiative du Gouvernement.**

Il vise à créer, 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, un nouvel article L. 324-2-1.

Ce nouvel article dispose que **toute personne qui prête son concours contre rémunération**, par une activité d'entremise ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, **à la mise en location d'un logement soumis aux dispositions du code du tourisme relatives à la déclaration préalable des meublés de tourisme et aux dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatives à l'autorisation préalable du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation<sup>1</sup> informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables** et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.

**II. La position de votre commission**

Comme l'indique le Gouvernement, « *la législation relative au*

---

<sup>1</sup> Le commentaire de l'article 6 ter décrira le dispositif d'autorisation préalable en matière de changements d'usage des locaux d'habitation prévu par l'article L. 631-7 du CCH.

*régime de déclaration préalable prévu au code du tourisme et au régime d'autorisation préalable en matière de changements d'usage des locaux d'habitation est peu connue de nos concitoyens »<sup>1</sup>.*

**Le présent article confie aux intermédiaires le soin de rappeler aux loueurs leurs obligations**, ceci afin de mettre un terme aux mises en location qui interviennent aujourd'hui en dehors de tout cadre réglementaire ou législatif. **Il contribuera ainsi au respect des dispositions législatives** relatives à la location des meublés touristiques et à l'autorisation préalable en matière de changement d'usage.

À l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté un **amendement rédactionnel**.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*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)

**Application de la loi de 1989 aux baux des habitations à loyers modérés  
(HLM) et aux baux régis par la loi de 1948**

**Commentaire : cet article adapte les dispositions de la loi de 1989 introduites par la présente loi aux baux des HLM et aux baux régis par la loi de 1948.**

**I. Le droit en vigueur**

**L'article 40 de la loi de 1989 précitée porte sur les conditions d'application des dispositions de cette loi aux logements sociaux, aux logements régis par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et aux logements conventionnés.**

**Le I dispose ainsi que ne se sont pas applicables aux logements appartenant à des organismes HLM et non conventionnés certaines dispositions de la loi de 1989, à savoir celles relatives à :**

- la sous-location (article 8) ;
- la durée du contrat de location (articles 10 à 12) ;
- le congé et les conditions de fixation et de révision du loyer (articles 15 à 19) ;

---

<sup>1</sup> *Exposé sommaire de l'amendement n° 1359 du Gouvernement.*



– les compétences de la commission départementale de conciliation en matière de fixation de loyer (premier alinéa de l'article 20) ;

– le plafonnement à un mois de loyer du dépôt de garantie (premier alinéa de l'article 22) ;

– la justification des charges récupérables (cinq premiers alinéas de l'article 23).

**L'article 14 qui porte sur l'abandon de domicile est applicable** à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié par un PACS ou le concubin notaire et, quand ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap et les personnes de plus de 65 ans.

**Les dispositions relatives au congé donné par le locataire (I de l'article 15) sont applicables.**

**Le II porte sur les dispositions de la loi de 1989 non applicables aux logements dont le loyer est fixé en application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948<sup>1</sup>.** Il s'agit des dispositions relatives à :

– le contrat de location (article 3) ;

– la sous-location, l'échange de logements, la durée du bail, l'abandon de domicile, le congé, la fixation et la révision du loyer ou encore la commission départementale de conciliation (articles 8 à 20) ;

– le plafonnement à un mois de loyer du dépôt de garantie (premier alinéa de l'article 22) ;

– la prévention des expulsions (article 24).

**Le III énumère les dispositions de la loi de 1989 qui ne s'appliquent pas aux logements conventionnés.** Il s'agit des dispositions relatives à :

– la sous-location (article 8) ;

– la durée du contrat de location (articles 10 à 12) ;

– le congé (article 15) ;

– la possibilité de majoration du loyer en cas de travaux d'amélioration (e de l'article 17) ;

– le plafonnement à un mois de loyer du dépôt de garantie (premier alinéa de l'article 22).

**L'article 14 qui porte sur l'abandon de domicile est applicable** à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié par un PACS ou le concubin notaire et, quand ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap et les personnes de plus de 65 ans.

---

<sup>1</sup> Loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

**Les dispositions relatives au congé donné par le locataire (I de l'article 15) sont applicables.**

Pour ce qui concerne les logements conventionnés appartenant aux organismes HLM, aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières et à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par les organismes HLM, ne sont pas applicables les dispositions relatives à :

– la fixation et la révision des loyers (article 16, *a, b, c* et *d* de l'article 17, articles 18 et 19) à l'exception de la disposition permettant une majoration du loyer suite à des travaux d'amélioration exécutés par le bailleur ;

– la commission départementale de conciliation (premier alinéa de l'article 20) ;

– la justification des charges récupérables (cinq premiers alinéas de l'article 23).

Le **IV** dispose que les dispositions relatives à la justification des charges récupérables (cinq premiers alinéas de l'article 23) ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts sociaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

**Le V** porte sur les **dispositions de la loi de 1989 qui ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales**. Il s'agit des dispositions relatives à :

– la durée du contrat de location (article 10) ;

– le congé, sauf les dispositions relatives au congé donné par le locataire (article 15) ;

– la fixation du loyer pour les logements vacants n'ayant pas fait l'objet de travaux ou faisant l'objet d'une première location et la fixation du loyer au moment du renouvellement du contrat (*b* et *c* de l'article 17).

Le **VI** précise que les loyers fixés en application de l'article 17 de la loi de 1989 ou négociés en application d'accords collectifs de location<sup>1</sup> – prévus par les articles 41 *ter* et 42 de la loi du 23 décembre 1986<sup>2</sup> – ne peuvent excéder, pour les logements conventionnés, les loyers applicables à ces logements ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

Les accords collectifs de location ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé en application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, aux règles de fixation du loyer ni, pour les logements gérés par les organismes HLM, aux règles de fixation et d'évolution des loyers de ces logements.

---

<sup>1</sup> *Ces accords peuvent concerner les logements appartenant aux organismes HLM (alinéa 3 de l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986), les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes (alinéa 4), les logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux banques et aux filiales de ces organismes (alinéa 5) ou encore les logements appartenant aux bailleurs personnes physiques ou aux sociétés civiles immobilières constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (alinéa 6).*

<sup>2</sup> *Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.*

Le **VII** précise que, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997, les dispositions de la loi de 1989 relatives aux règles de fixation du loyer et à la commission départementale de conciliation (articles 17 à 20) ne s'appliquent pas aux logements des sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer et de Saint-Martin quand ces logements sont à usage locatif, leur appartiennent ou appartiennent à l'État, à une collectivité locale ou à un groupement de collectivités locales.

Il ajoute que les dispositions de la loi de 1989 relatives à la fixation du niveau du loyer (à l'exception de la disposition permettant une majoration du loyer suite à des travaux d'amélioration exécutés par le bailleur) et à la commission départementale de conciliation ne sont pas applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements régis par un cahier des charges conformément aux dispositions relatives aux conventions d'utilité sociale (chapitre V du titre IV du livre IV du CCH).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le présent article **procède à plusieurs modifications à l'article 40 de la loi de 1989.**

Le 1<sup>o</sup> modifie le I de cet article, notamment afin de :

– **rendre inapplicables aux logements appartenant aux organismes HLM et non conventionnés certaines dispositions de la loi de 1989 introduites par l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi relatives au contrat de location**, à savoir celles imposant que le contrat de location précise la consistance, la destination et la surface habitable de la chose louée, le loyer médian de référence, le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire ou la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou depuis le dernier renouvellement ainsi que la possibilité pour le locataire de mettre le bailleur en demeure de porter certaines informations au bail (*a*) ;

– **rendre inapplicables à ces logements les dispositions relatives à l'action en diminution du loyer** (*b*) ;

– **rendre applicable à ces logements le plafonnement à un mois de loyer du dépôt de garantie** (*d*).

Le 2<sup>o</sup> modifie le II afin de **rendre inapplicable aux logements dont le loyer est fixé en application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 les dispositions relatives à l'action en diminution du loyer.**

Le 3<sup>o</sup> modifie le premier alinéa du **III**, notamment afin de :

– **rendre inapplicables aux logements conventionnés certaines dispositions de la loi de 1989 relatives au contrat de location**, à savoir celles imposant que le contrat de location précise la consistance, la destination et la surface habitable de la chose louée, le loyer médian de référence, le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire ou la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou depuis le dernier renouvellement ainsi que la possibilité pour le locataire de mettre le bailleur en demeure de porter certaines informations au bail (*a*) ;

– rendre inapplicables à ces logements les dispositions relatives à l’action en diminution du loyer (b) ;

– rendre inapplicables à ces logements les dispositions de la loi de 1989 issues de l’article 3 du projet de loi portant sur les règles de fixation des loyers dans les « zones tendues », sur l’action en diminution du loyer au moment du renouvellement du contrat ou encore sur le décret annuel d’encadrement de l’évolution des loyers en « zone tendue »(c) ;

Les 4° et 5° procèdent à des **modifications de coordination** respectivement aux troisième et quatrième alinéas du III.

Le 6° modifie le V de cet article, notamment afin de **rendre inapplicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales les dispositions de la loi de 1989 issues de l’article 3 du projet de loi** portant sur les règles de fixation des loyers dans les « zones tendues » et sur l’action en diminution du loyer au moment du renouvellement du contrat (a).

Le 7° supprime la référence à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1997 au VII.

Le 8° procède à des modifications de coordination au second alinéa du VII.

### **III. Les modifications apportées par l’Assemblée nationale.**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté un amendement du rapporteur de rédaction globale du présent article, avec deux objectifs :**

– **corriger des erreurs matérielles ;**

– 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**, les députés ont adopté un amendement de coordination du rapporteur.

### **IV. La position de votre commission**

Le présent article comprend ainsi essentiellement des **dispositions de**

**coordination liées aux modifications effectuées par les articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 du présent projet de loi au sein de la loi du 6 juillet 1989.**

À l'initiative de votre rapporteur,  **votre commission a adopté trois amendements de coordination**, dont l'un rétablissant les 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> de l'article initial.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### *Article 6*

#### **Application des dispositions de la loi aux contrats de location en cours à la date de son entrée en vigueur**

**Commentaire : cet article fixe les conditions d'application des dispositions de la loi aux contrats de location en cours à la date de son entrée en vigueur.**

##### **I. Le texte du projet de loi initial**

Le présent article porte sur les **conditions d'entrée en vigueur des modifications de la loi de 1989 proposées par le présent projet de loi.**

Il dispose ainsi que :

– **les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables** (alinéa 1) ;

– **cependant, pour les contrats en cours auxquels s'appliquent aujourd'hui les dispositions de la loi de 1989 :**

➤ **Les dispositions relatives aux obligations du locataire (article 7 de la loi de 1989), aux conditions de poursuite et de transfert du contrat de location (article 14), à l'encadrement de la révision annuelle du loyer (nouvel article 17-1), à l'obligation de mise en conformité d'un logement non décent (article 20-1), à la transmission par le bailleur d'une quittance au locataire (article 21) ou aux charges récupérables (article 23) figurant dans le présent projet de loi sont applicables ;**

➤ **Les dispositions relatives aux congés dans le cadre de la vente à la découpe (article 11-1) issues du présent projet de loi sont applicables pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la loi.**

– **pour les contrats en cours relatifs aux logements meublés (article**

L. 632-1 du CCH dans sa rédaction antérieure à la loi), **les dispositions du présent projet de loi relatives au logement décent** (article 6), **aux obligations du locataire** (article 7) à l'exception de celles prévues en matière d'assurance, **à la mise en conformité par le bailleur pour le rendre décent** (article 20-1) **et à la compétence de la commission départementale de conciliation pour les litiges relatifs aux logements meublés** (nouvel article 25-2-9) sont applicables.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté un **amendement** de précision du rapporteur.

En séance publique, les députés n'ont adopté aucun amendement.

## **III. La position de votre commission**

À l'initiative de votre rapporteur, **votre commission a adopté trois amendements.**

Outre deux amendements rédactionnel et de précision, ils ont adopté 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.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### *Article 6 bis*

(article L. 621-4 du code de la construction et de l'habitation)

### **Extension des pouvoirs des agents assermentés du service du logement à Paris et en petite couronne**

**Commentaire : cet article étend les pouvoirs des agents assermentés du service municipal du logement à Paris et en petite couronne.**

## **I. Le droit en vigueur**

• L'article L. 621-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que :

– à Paris et dans les communes de la petite couronne, le service du logement est départemental (alinéa 1) ;

– dans ces communes, un comité consultatif municipal du logement est institué, dont la composition est fixée par décision administrative (alinéa 2).

• Les **articles L. 651-6 et L. 651-7** du même code portent sur les **pouvoirs des agents assermentés du service municipal du logement** :

– l'article L. 651-6 précise ainsi que ces agents sont **habilités à visiter les locaux à usage d'habitation** et que, en cas de carence de l'occupant ou du gardien du local, ils peuvent se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police ;

– l'article L. 651-7 dispose que ces agents **constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent**. Ils peuvent recevoir toute déclaration et se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant ces conditions.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Le présent article a été **introduit par les députés en séance publique à l'initiative**, d'une part, **de Mme Annick Lepetit et**, d'autre part, **de M. Denis Baupin**.

Il complète le premier alinéa de l'article L. 621-4 précité par une disposition qui précise que **dans les communes visées par cet article, les agents assermentés ayant pour fonction le contrôle de l'usage des locaux destinés à l'habitation bénéficient des prérogatives prévues par les articles L. 651-6 et L. 651-7 du CCH**.

## **III. La position de votre commission**

Le présent article est une disposition utile permettant de **confier aux agents du service départemental du logement existant à Paris et dans les départements de la petite couronne les mêmes prérogatives que les agents des services municipaux**.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

*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**

**Commentaire : cet article prévoit l'application du régime d'autorisation préalable de changement d'usage à la location de meublés de courte durée et la mise en place d'un régime d'autorisation temporaire pour ce type de location.**

**I. Le droit en vigueur**

**La section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH) porte sur les changements d'usage et les usages mixtes des locaux d'habitation et comporte les articles L. 631-7 à L. 631-10.**

L'article L. 631-7 dispose ainsi que :

– cette section est **applicable dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de petite couronne**. Dans ces communes, **le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (alinéa 1) ;**

– constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location (**alinéa 2**) ;

– un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés (**alinéa 3**) ;

– cependant, quand une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1<sup>er</sup> janvier 1970 pour changer l'usage d'un local, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation (**alinéa 4**) ;

– sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation de cet article (**alinéa 5**).

L'article L. 631-7-1 porte sur la **procédure d'autorisation préalable**. Il dispose que :

– **l'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune** après avis, à Paris, à Marseille et à Lyon, du maire d'arrondissement. **Elle peut être subordonnée à une compensation** sous la



forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage (**alinéa 1**) ;

– **l'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel**. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne (**alinéa 2**) ;

– l'usage des locaux n'est pas affecté par la prescription trentenaire (**alinéa 3**) ;

– pour l'application de l'article L. 631-7, **une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier** et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Si la commune est membre d'un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU), la délibération est prise par l'organe délibérant de l'EPCI (**alinéa 4**).

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article a été **introduit par les députés à l'initiative**, d'une part **de Mme Annick Lepetit et**, d'autre part, **de M. Denis Beaupin**.

Il **modifie l'article L. 631-7 sur plusieurs points** :

– il **permet l'extension**, dans les conditions définies par la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre VI du CCH précitée, **des dispositions sur le changement d'usage des locaux d'habitation à l'ensemble des communes situées en « zones tendues » (1°)** ;

– il précise (2°) que :

➤ **les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ne peuvent être considérés comme locaux destinés à l'habitation** ;

➤ **une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire 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**. La délibération fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées ces autorisations temporaires par le maire. Elle définit également les critères de délivrance de ces autorisations qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation au regard du contexte local du marché locatif. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire ;

➤ si la commune est membre d'un EPCI compétent en matière de PLU, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet EPCI ;

➤ **ce régime d'autorisation temporaire ne peut pas faire obstacle à l'application des dispositions du code du tourisme relatives aux meublés de tourisme ;**

➤ **quand le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire** pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

### **III. La position de votre commission**

Au cours de ses travaux, votre rapporteur a pu appréhender **l'enjeu que représente la location meublée de courte durée dans les grandes villes françaises et notamment à Paris.**

Cette problématique a été ainsi soulignée par M. Jean-Yves Mano, adjoint au maire de Paris chargé du Logement, à l'occasion de son audition par votre rapporteur. Il a en effet souligné que de nombreux propriétaires parisiens profitaient des avantages fiscaux et réglementaires de la location meublée pour transformer leur logement en location meublée de courte durée sans autorisation ni compensation. **Près de 20 000 logements seraient ainsi concernés, alors que la crise du logement est particulièrement sévère à Paris.**

Aux yeux de votre rapporteur, **le présent article constitue une réponse adaptée à cette situation**, en imposant une **autorisation préalable en cas de location pour de courtes durées d'un logement meublé**. Il donne une certaine souplesse aux communes en leur permettant de définir un régime d'autorisation temporaire pour ce type de locations.

À l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté **deux amendements** rédactionnels et de coordination.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 6 quater*

(article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation)

**Extension du régime d'autorisation préalable de changement d'usage  
aux zones franches urbaines**

**Commentaire : cet article rend le régime d'autorisation préalable  
de changement d'usage applicable aux zones franches urbaines (ZFU).**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation indique que **les dispositions de l'article L. 631-7** présentées dans le commentaire de l'article précédent **ne sont pas applicables dans les zones franches urbaines (ZFU).**

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Les députés ont introduit le présent article en séance publique, à l'initiative, d'une part, de M. Denis Baupin et, d'autre part, de Mme Annick Lepetit.

Il dispose que l'article L. 631-10 du CCH est abrogé.

**III. La position de votre commission**

La non application du dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage dans les ZFU était justifié, comme l'a indiqué le Gouvernement à votre rapporteur, par le souhait de « *ne pas entraver les efforts de mixité fonctionnelle dans ces zones mono-habitation et (...) [de réduire] les contraintes administratives [pour] inciter à l'installation d'activité* »<sup>1</sup>.

Le présent article est **pleinement cohérent avec l'esprit de l'article 6 ter qui vise à renforcer la régulation de la location meublée temporaire.**

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

---

<sup>1</sup> Réponse au questionnaire transmis par votre rapporteur.

*Article 6 quinquies*

(article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation)

**Perception par les communes du produit des amendes et astreintes versées par les personnes ayant enfreint les dispositions relatives au régime d'autorisation préalable de changement d'usage**

**Commentaire : cet article prévoit la perception par les communes du produit des amendes et astreintes versées par les personnes ayant enfreint les dispositions relatives au régime d'autorisation préalable de changement d'usage.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article **L. 651-2 du CCH** dispose que :

– **toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 relatives à l'autorisation préalable de changement d'usage ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article est condamnée à une amende de 25 000 euros (alinéa 1) ;**

– cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance (TGI) du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; **le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH – alinéa 2) ;**

– **le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés (alinéa 3) ;**

– passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires (alinéa 4).

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article a été **introduit par les députés en séance publique, à l'initiative**, d'une part, **de M. Denis Baupin et**, d'autre part, **de Mme Annick Lepetit.**

Il modifie l'article L. 651-2 précité :

– **il prévoit le reversement de l'amende non pas à l'ANAH mais à la commune dans laquelle est situé l'immeuble (1°) ;**

– **il prévoit le reversement intégral à cette commune du produit de l’astreinte** en cas de non-retour à l’habitation des locaux transformés sans autorisation (2°).

### **III. La position de votre commission**

**Votre rapporteur estime qu’il est pleinement cohérent**, à partir du moment où les services municipaux – ou départementaux à Paris et en petite couronne – du logement sont chargés du contrôle du respect du dispositif d’autorisation préalable de changement d’usage et que certaines communes pourront désormais, comme le prévoit l’article 6 *ter*, instituer librement un régime d’autorisation préalable, **que le produit des amendes et des astreintes prononcées en cas d’infraction à ces dispositions soit versé à la commune.**

**Votre commission a adopté cet article 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**

**Commentaire : cet article impose un accord de l’assemblée générale des copropriétaires avant la demande d’autorisation d’un changement d’usage pour la location de meublés pour de courtes durées.**

### **I. Le texte adopté par l’Assemblée nationale**

Cet article a été introduit en séance publique par les députés, à l’initiative, comme pour les quatre articles précédents, de M. Denis Baupin et de Mme Annick Lepetit.

Il 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<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette disposition s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble.

## **II. La position de votre commission**

Votre rapporteur estime que **cet article, qui concernera que les communes dans lesquelles existe un dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage, est pleinement cohérent avec les articles précédents.**

Il répond à la nécessité de réguler la location meublée pour de courtes durées et il permet aux copropriétaires de disposer d'un droit de regard sur le changement d'usage des logements de la copropriété, la location meublée pour de courtes durées pouvant en effet conduire à des nuisances.

À l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté **trois amendements**, dont deux amendements rédactionnels et un amendement visant à codifier le présent article au sein du code de la construction et de l'habitation.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### *Article 7*

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

### **Dispositions de coordination relatives aux logements meublés ; dispositions relatives aux hôtels meublés**

**Commentaire : cet article comporte des dispositions de coordination relatives aux logements meublés ainsi que des dispositions relatives aux hôtels meublés.**

## **I. Le droit en vigueur**

**Le chapitre II du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH) porte sur les mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés.** Il comporte les articles L. 632-1 à L. 632-3.

L'article L. 632-1 porte sur la location des logements meublés. Il dispose que :

– toute personne qui loue un logement meublé, avec ou sans prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an, dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A

l'expiration du contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des autres dispositions de l'article (**alinéa 1**) ;

– quand la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. La clause de reconduction tacite est alors inapplicable (**alinéa 2**) ;

– quand le contrat prévoit la révision des loyers, elle intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (IRL – **alinéa 3**) ;

– le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an (**alinéa 4**) ;

– le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, ou par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une de ses obligations (**alinéa 5**) ;

– quand le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure d'un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs (**alinéa 6**) ;

– cependant, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an (**alinéa 7**) ;

– le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois (**alinéa 8**) ;

– à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitation d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au préfet de département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement (**alinéa 9**).

L'**article L. 632-2** précise que lorsque le bailleur doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires d'un contrat de location trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en œuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires de ces contrats. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur.

L'**article L. 632-3** précise que :

– les dispositions du chapitre sont d'ordre public (alinéa 1) ;

– ces dispositions ne s’appliquent pas aux logements-foyers, ni aux logements conventionnés (alinéa 2).

## II. Le texte du projet de loi initial

Le présent article propose une **nouvelle rédaction de l’article L. 632-1 du CCH** précité afin de tenir compte de l’introduction, par l’article 4 du projet de loi, d’un titre I<sup>er</sup> *bis* dans la loi de 1989, portant sur la location des meublés résidence principale.

Cette nouvelle rédaction substitue aux cinq premiers alinéas et à l’alinéa 8 de cet article, dont les dispositions sont reprises par le titre I<sup>er</sup> *bis* créé par l’article 4, un alinéa indiquant qu’**une location d’un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise aux dispositions du titre I<sup>er</sup> *bis* précité.**

La nouvelle rédaction reprend pour le reste les trois autres alinéas de cet article.

## III. Les modifications apportées par l’Assemblée nationale

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté un **amendement** rédactionnel du rapporteur.

En **séance publique**, les députés ont adopté un **amendement du rapporteur** visant à introduire un II à l’article L. 632-1 du CCH précité, portant sur les **occupants des hôtels meublés** :

– il dispose que **quand la location d’un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d’hébergement, cette location est soumise aux dispositions du titre I<sup>er</sup> *bis* de la loi de 1989 (alinéa 1) :**

➤ s’appliquent donc les dispositions du titre I<sup>er</sup> de la loi de 1989 qui s’appliquent aux logements meublés en application de ce titre I<sup>er</sup> *bis*, à l’exception des dispositions relatives à l’état des lieux (article 3-2), au dossier de diagnostic technique (article 3-3), à l’encadrement par décret dans les zones tendues de l’évolution des loyers (article 18), à la mise en conformité des logements (article 20-1) et aux litiges entre locataires et bailleurs (article 24-1) ;

➤ ne s’appliquent pas cependant certaines dispositions du titre I<sup>er</sup> *bis*, à savoir les 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).

– il précise que **le local loué mentionné à l’alinéa précédent 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 (**alinéa 2**) ;



– un décret en Conseil d’État adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d’être loués à usage de résidence principale dans les établissements recevant du public aux fins d’hébergement, dans le respect des textes pris, en application de l’article L. 1311-1 du code de la santé publique, pour fixer les règles relatives à la salubrité des habitations, à la lutte contre les bruits de voisinage ou encore à l’alimentation en eau (**alinéa 3**) ;

– quand un ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent 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. Une de ces associations peut assister ou représenter un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement (**alinéa 4**).

#### **IV. La position de votre commission**

Le présent article constituait, dans sa version initiale, une simple disposition de conséquence de l’article 4 du projet de loi.

**Votre rapporteur salue les dispositions introduites en séance publique par les députés qui permettent de clarifier le fait que l’occupant d’un hôtel meublé est effectivement protégé**, comme les locataires de logements meublés résidence principale, par de nombreuses dispositions de la loi de 1989.

À l’initiative de votre rapporteur,  **votre commission a adopté deux amendements** : un  **amendement** rédactionnel et 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**.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 7 bis*  
(articles L. 215-1 [nouveau] du code des assurances)

**Extension des compétences du bureau central de tarification  
à l'assurance habitation**

**Commentaire : cet article étend les compétences du bureau central de tarification à l'assurance habitation.**

**I. Le droit en vigueur**

**Le chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre II du code des assurances porte sur l'obligation d'assurer et le bureau central de tarification.** Il comprend les articles L. 212-1 à L. 212-3.

L'article L. 212-1 dispose que :

– **toute personne assujettie à l'obligation d'assurance qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques de responsabilité civile résultant de l'emploi de véhicules terrestres à moteur, se voit opposer un refus, peut saisir le bureau central de tarification (BCT) dont les conditions de constitution et les règles de fonctionnement sont fixées par décret en Conseil d'État (alinéa 1) ;**

– le BCT a pour rôle exclusif de **fixer le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé.** Il peut, dans les conditions définies par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré (**alinéa 2**).

Les dispositions du titre V du livre II de la partie réglementaire du code des assurances portent sur le BCT. L'article R. 250-1 dispose notamment que :

– le président et les membres du BCT sont nommés pour une période de trois ans renouvelable, par arrêté du ministre de l'économie et des finances (alinéa 1) ;

– le BCT comprend différentes formations selon qu'il agit en matière de risques de catastrophes naturelles (1°), en matière d'assurance des véhicules terrestres à moteur (2°), en matière d'assurance des engins de remontée mécanique et d'assurance des travaux de construction (3°) ou en matière d'assurance obligatoire de responsabilité civile médicale (4°).

L'article L. 212-2 précise qu'est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure certains risques de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le BCT.

L'article L. 212-3 dispose que **toute entreprise d'assurance qui couvre le risque de responsabilité civile résultant de l'emploi de véhicules terrestres à moteur qui maintient son refus de garantir le risque dont la**

prime a été fixée par le BCT **est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur**. Elle encourt le retrait de son agrément ou des sanctions administratives.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Le présent article a été **introduit par les députés en commission des affaires économiques, à l'initiative du rapporteur et ceci contre l'avis du Gouvernement**.

Il introduit au sein du livre II du code des assurances un titre I<sup>er</sup> *bis* portant sur l'assurance habitation et composé d'un article unique, le nouvel article L. 215-1. Ce nouvel article dispose que :

– **toute personne assujettie à l'obligation d'assurance prévue par la loi du 6 juillet 1989 qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus peut saisir le BCT (alinéa 1) ;**

– le BCT fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré (**alinéa 2**) ;

– toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le BCT est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, le retrait de l'agrément ou des sanctions administratives (**alinéa 3**).

**En séance publique, les députés ont adopté**, outre un amendement rédactionnel du rapporteur, **deux amendements identiques** de MM. Jean-Marie Tétart et Jacques Krabal visant à **étendre la possibilité de recourir au BCT pour le bailleur qui souscrit une assurance pour le compte d'un locataire** dans les conditions définies par l'article 7 de la loi de 1989 tel que rédigé par l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi.

## **III. La position de votre commission**

**Votre rapporteur salue l'avancée que constitue le présent article introduit à l'initiative de M. Daniel Goldberg, rapporteur du projet de loi à l'Assemblée nationale.**

Comme l'indique ce dernier dans son rapport, « *les compagnies d'assurance souhaitent restreindre au maximum leur exposition au risque et n'hésitent plus [aujourd'hui] à résilier des contrats en raison d'une « sinistralité excessive* ». Les difficultés rencontrées par les locataires concernés sont renforcées par le fait qu'il est « *extrêmement difficile, voire*

*impossible, de trouver un assureur qui accepte de couvrir un risque ayant précédemment donné lieu à une résiliation »<sup>1</sup>.*

**La solution proposée par le présent article**, c'est-à-dire prévoir que le bureau central de tarification (BCT) calcule la prime exigible pour assurer le bien immobilier et contraint un assureur à proposer un contrat à ce tarif **est bienvenue et complémentaire des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> relatives aux obligations du locataire en matière d'assurance.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

## CHAPITRE II

### **Mettre en place une garantie universelle des loyers**

#### *Article 8*

(article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation)

### **Institution d'une garantie universelle des loyers**

**Commentaire : cet article institue une garantie universelle des loyers (GUL).**

#### **I. Le texte du projet de loi initial**

Le **I** du présent article crée, pour les contrats de location conclus à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2016**, une **garantie universelle des loyers (GUL)** ayant pour objet de couvrir les bailleurs personnes physiques ou morales contre les risques d'impayés de loyer et de favoriser l'accès au logement.

Le **II** crée, sous la forme d'un **établissement public administratif de l'État**, à une date fixée par décret et au plus tard le **1<sup>er</sup> octobre 2014**, une **agence de la garantie universelle des loyers**.

Il précise que cette agence est **chargée** de :

– **préfigurer et mettre en place la GUL**, selon le cahier des charges suivant :

➤ l'application au parc locatif privé ;

---

<sup>1</sup> Rapport n° 1329 (XIV<sup>ème</sup> législature) fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, M. Daniel Goldberg et Mme Audrey Linkenheld, Tome I, p. 174-175.

➤ la substitution, pour les propriétaires du régime de garantie au régime de cautionnement prévu par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, en particulier pour faciliter l'accès au logement des étudiants, des jeunes et des personnes aux revenus modestes ou précaires ;

➤ la définition des mesures d'accompagnement social pour les locataires dans les impayés de loyer sont couverts par la GUL ;

➤ l'instauration d'un régime d'encadrement financier reposant sur l'instauration de seuils de déclenchement et de plafonds fondés, d'une part, sur la localisation du logement et sa catégorie et relatifs, d'autre part, au montant ou à la durée d'octroi de la garantie ;

– **administrer, directement ou par l'intermédiaire d'opérateur, ainsi que contrôler le régime de garantie** issue de cette préfiguration.

Le **III** porte sur la **gouvernance de l'agence** de la garantie universelle des loyers :

– l'agence est dirigée par un **conseil d'administration** composé de 5 représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement et de deux personnalités qualifiées nommées à raison de leur compétence en matière de logement (**alinéa 1**) ;

– le président du conseil d'administration est nommé par décret pris sur le rapport du ministre du logement (**alinéa 2**) ;

– un **comité d'orientation** est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la GUL (**alinéa 3**).

Le **IV** porte sur les **ressources de l'agence**. Il précise qu'elle peut disposer, pour l'accomplissement de sa mission, des ressources suivantes :

– les **contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics**, de la participation des employeurs à l'effort de construction ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée (**1°**) ;

– les **recettes fiscales affectées par la loi** (**2°**) ;

– les **emprunts et le produit des placements financiers** qu'elle est autorisée à faire (**3°**) ;

– le produit des **dons et legs** (**4°**) ;

– les **recettes accessoires**, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration (**5°**) ;

– toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements (**6°**).

Le **V** procède à une **modification de conséquence** à l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, en permettant de consacrer les

ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction au financement de la GUL.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission** des affaires économiques, les députés ont adopté un **amendement du Gouvernement** réécrivant les I et II de cet article :

– pour ce qui concerne le I, il précise désormais que :

➤ il est créé, sous la dénomination de GUL un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion ;

➤ la GUL s'applique aux **contrats de location conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et à certaines catégories de logement** (logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur au sein de l'article 2 de la loi de 1989 dans sa rédaction issue du présent projet de loi, logements meublés constituant la résidence principale du preneur). **Sont exclus du dispositif les logements conventionnés appartenant ou gérés par les organismes HLM**, les sociétés d'économie mixte (SEM) ou encore les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations.

➤ Un décret précise le montant minimal d'impayés ouvrant droit à garantie, le montant maximal de la garantie accordée pour un logement en fonction de sa localisation et de sa catégorie et la durée des versements. Il définit aussi les modalités de recouvrement des impayés ainsi que les mesures d'accompagnement social en faveur des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie

– au **II** est supprimé le cahier des charges pour la fonction de préfiguration de l'agence.

**En séance publique**, les députés n'ont adopté **aucun amendement**.

## **III. La position de votre commission**

**Votre rapporteur est très favorable à l'institution d'une garantie universelle du logement (GUL)**, notamment parce que **les dispositifs de garantie des risques locatifs (GRL) mis en place au cours des dernières années n'ont pas été à la hauteur des attentes**.

Comme l'indique l'étude d'impact, « *les dispositifs existants visant à garantir les propriétaires contre les risques d'impayés de loyer ne parviennent ni à assurer leur sécurisation ni à compenser les difficultés d'accès au parc locatif des ménages les plus fragiles* »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Étude d'impact du projet de loi, p. 54.

Votre rapporteur relève ainsi que **le risque d'impayés a conduit les bailleurs à développer des exigences importantes**. Une étude de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) a montré que, entre 1993 et 2001, « *l'ensemble des exigences des bailleurs se sont durcies sur les conditions d'accès au parc locatif privé, qu'il s'agisse du dépôt de garantie, des justificatifs d'identité et des conditions de ressources ou de caution* »<sup>1</sup>. Une enquête réalisée en 2012 a souligné que 77 % des bailleurs exigent une caution solidaire. Par ailleurs, dans les « zones tendues », le déséquilibre marqué entre l'offre et de la demande conduit à une sélection particulièrement sévère de la part des bailleurs.

**Les dispositifs de garantie des risques locatifs (GRL) ont été peu mobilisés :**

– alors que l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), qui gère le dispositif, misait sur 1,2 million de contrats de GRL **à la fin de l'année 2012**, il n'y avait à cette date que **223 000 lots en cours de garantie** ;

– **seuls cinq assureurs**, de taille modeste, **distribuent la GRL**.

Lors de son audition par votre rapporteur, M. Jean-Jacques Denizard, président de l'APAGL, a estimé, à titre personnel, que **l'échec des dispositifs de GRL est lié à leur non universalité et qu'un dispositif de solidarité de ce type ne peut être géré par le marché**.

Aux yeux de votre rapporteur, **la garantie universelle des loyers (GUL) présente les avantages suivants :**

– **elle sécurise les bailleurs** ;

– **elle facilite l'accès au logement des ménages les plus fragiles** : elle devrait ainsi permettre de faire reculer la sélection à l'entrée des logements, en assurant la solvabilité de certains publics fragiles (jeunes, étudiants, salariés précaires) en cas d'impayés ;

– **elle contribue à la mise en location de logements vacants** : en raison du risque d'impayés, certains propriétaires préfèrent aujourd'hui ne pas louer leur logement.

**Votre rapporteur relève que le présent article**, dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, **ne constitue qu'une déclaration de principe, sans préciser l'ensemble des aspects opérationnels de la garantie universelle des loyers**. Les débats qui se sont développés dans les médias à propos de la GUL se sont largement éloignés du texte du projet de loi.

Il se réjouit que **votre commission ait adopté un amendement du Gouvernement précisant notamment deux aspects du dispositif** :

---

<sup>1</sup> *Ibid.*, p. 55.

– 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 : il s'agit ainsi d'éviter toute « déresponsabilisation » des bailleurs ;

– par ailleurs, 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.

Ces précisions confirment le caractère équilibré du dispositif et constituent autant de garanties contre le risque d'aléa moral.

Votre rapporteur espère que le Gouvernement pourra encore compléter le dispositif à l'occasion de l'examen du projet de loi en séance publique, notamment en prévoyant l'intervention du Trésor public pour le recouvrement des impayés, évoquée par la ministre de l'égalité des territoires et du logement lors de son audition par votre commission.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

### CHAPITRE III

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

##### *Article 9*

(articles 1<sup>er</sup>, 1-1, 3, 3-1 [nouveau], 4, 4-1, 5, 6, 6-1 [nouveau], 6-2 [nouveau], 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)

#### **Modification de la réglementation applicable aux professions de l'immobilier**



**Commentaire : cet article modifie sur plusieurs points la loi du 2 janvier 1970 réglementation les conditions de l'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « loi Hoguet ».**

### **I. Le droit en vigueur**

**La loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce<sup>1</sup>, dite « loi Hoguet », comprend quatre titres.**

• **Le titre I<sup>er</sup> porte sur l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.**

**L'article 1<sup>er</sup> dispose que les dispositions de la loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :**

– **l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis et non bâtis (1°) ;**

– **l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce (2°) ;**

– **la cession d'un cheptel mort ou vif (3°) ;**

– **la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété (4°) ;**

– **l'achat, la vente de parts sociales non négligeables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce (5°) ;**

– **la gestion immobilière (6°) ;**

– **la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublés d'immeubles bâtis ou non bâtis, à l'exclusion des publications par voie de presse (7°) ;**

– **la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé (8°).**

**L'article 1-1 précise qu'est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs. Quand ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'État.**

---

<sup>1</sup> *Loi 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.*

L'**article 3** porte sur la **carte professionnelle**. Il précise que les activités soumises à la « loi Hoguet » ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, **délivrée par le préfet**, précisant les opérations qu'elles peuvent accomplir.

Cette carte n'est délivrée qu'aux personnes qui satisfont à **plusieurs conditions** :

- la justification de leur **aptitude professionnelle (1°)** ;
- la justification d'une **garantie financière** permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier, à l'exception cependant des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État (**2°**) ;
- le fait d'avoir contracté une **assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle (3°)** ;
- **ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer** définies au titre II (**4°**).

Cet article précise qu'il doit être procédé à une **déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction**. Cette personne doit par ailleurs satisfaire aux conditions nécessaires pour disposer de la carte professionnelle.

L'**article 4** porte sur les **agents commerciaux**.

Il dispose que toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État. Les dispositions de la loi relatives à l'incapacité d'exercer sont applicables. Les dispositions du code de commerce relatives aux agents commerciaux sont applicables à ces personnes lorsqu'elles ne sont pas salariées.

Ces personnes ne peuvent cependant recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>. Elles ne peuvent donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle.

L'**article 4-1** dispose que **les personnes visées à l'article 1<sup>er</sup> qui ont des liens de nature capitalistique ou juridique avec des banques ou des sociétés financières sont tenues d'en informer leurs clients** par tout moyen permettant de justifier de la réception de cette information par ces derniers.

L'article 5 dispose que les personnes visées à l'article 1<sup>er</sup> qui reçoivent, détiennent des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs, ou en disposent, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion des opérations spécifiées à l'article 1<sup>er</sup>, **doivent respecter les conditions prévues par décret en Conseil d'État, notamment les formalités de tenue des registres et de délivrance de reçus**, ainsi que les autres obligations découlant du mandat.

Le I de l'article 6 dispose que les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1<sup>er</sup> et relatives à la plupart des opérations entrant dans le champ de cet article (à l'exception de la vente de listes et de la conclusion des contrats de jouissance d'immeuble à temps partagé) **doivent être rédigées par écrit et préciser :**

– les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération (alinéa 2) ;

– les modalités de la reddition du compte (alinéa 3) ;

– les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge (alinéa 4).

Les dispositions de l'article 1325 du code civil, qui indique que les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables que s'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties, leur sont applicables (alinéa 5).

Il précise qu'**aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû** aux personnes indiquées à l'article 1<sup>er</sup> ou ne peut être exigé ou accepté par elles, **avant qu'une des opérations visées à cet article ait été effectivement conclue et constatée** dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties (alinéa 6).

Cependant, **quand un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité** ou d'une clause pénale ou quand il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, **cette clause reçoit application** dans des conditions fixées par décret (alinéa 7).

Dans le cas où le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1<sup>er</sup> avant qu'une opération n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause est alors appliquée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État (alinéa 8).

Le II de ce même article porte sur la **vente de listes**. Il dispose que :

– entre la personne se livrant à cette activité et son client, **une convention est établie par écrit**. Un original de cette convention est remis au client ; cette convention **précise les caractéristiques du bien recherché, la nature de la prestation promise au client et le montant de la rémunération incombant à ce dernier** (alinéa 1) ;

– aucune somme d'argent ou rémunération n'est due à un vendeur de liste ou ne peut être exigée par lui, préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive (**alinéa 2**).

L'article 7 dispose que **les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> sont nulles si elles ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.**

L'article 8-1 porte sur l'exercice des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> par les ressortissants légalement dans un État membre de l'Union européenne (UE) ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) pour exercer une de ces activités. Il dispose que ces personnes peuvent exercer cette activité de manière temporaire et occasionnelle en France après en avoir fait la **déclaration préalable auprès du préfet** dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

• **Le titre III de la loi porte sur les sanctions pénales.**

L'article 14 prévoit ainsi qu'est **puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende le fait :**

– **de se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> sans être titulaire de la carte professionnelle** ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente (*a*) ;

– pour les personnes qui assurent la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, de **n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité** (*b*) ;

– pour les personnes qui exercent les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, de se livrer ou de prêter son concours, même à titre accessoire, d'une manière habituelle à des opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> **sans remplir ou en ayant cessé de remplir la condition d'aptitude professionnelle, ou étant frappée d'une incapacité ou d'une interdiction d'exercer** (*c*).

Il précise qu'est **puni des mêmes peines le fait de négocier, de s'entremettre ou de prendre des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle, sans y avoir été habilité** dans les conditions prévues par l'article 4.

## II. Le texte du projet de loi initial

• **Le I du présent article modifie substantiellement la loi du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet ».**

Le 1<sup>o</sup> complète l'article 1<sup>er</sup> afin de **faire relever de la loi l'exercice des fonctions de syndic de copropriété.**

Le 2<sup>o</sup> modifie l'article 1-1 afin de préciser qu'est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis, lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion.

Le 3<sup>o</sup> modifie l'article 3 :

– **il confie désormais au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale (CCIT) le pouvoir de délivrance de la carte professionnelle, en limitant par ailleurs la validité de cette carte à une durée fixée par décret en Conseil d'État (a) ;**

– il précise que quand le président de la CCIT exerce lui-même une activité soumise à la « loi Hoguet », la carte est alors délivrée par le vice-président dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État (b) ;

– il précise que le décret en Conseil d'État qui fixe les conditions de justification de la garantie financière définit également les conditions dans lesquelles **le garant exerce une mission de contrôle sur les fonds qu'il garantit (c).**

Le 4<sup>o</sup> crée un **nouvel article 3-1 qui porte sur la formation.** Il dispose que :

– **les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, les personnes qui assurent la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau ainsi que les personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle** à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier sont, à l'exception des ressortissants légalement établis dans un État membre de l'Union européenne (UE) ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE), **soumis à une obligation de formation continue.** Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation (**alinéa 1**) ;

– un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle (**alinéa 2**).

Le 5° modifie l'article 4 :

– il **impose aux personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle de justifier d'une compétence** professionnelle (a) ;

– il **impose à ces personnes de contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires** de leur responsabilité civile professionnelle dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État (b) ;

– il précise les **activités que ne peuvent exercer ces personnes** (c) :

> recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ;

> donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle ;

> assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau ;

– il indique enfin que **les personnes disposant de l'habilitation à la date d'entrée en vigueur de la loi sont réputées justifier de la compétence professionnelle (dernier alinéa du c)**.

Le 6° propose une nouvelle rédaction de l'article 4-1 et renforce l'obligation de transparence des professionnels à l'égard de leurs clients. Il précise ainsi que les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> sont **tenues d'informer leurs clients**, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, **des liens de nature capitalistique**, directs ou indirects, ou juridique **qu'elles pourraient avoir, ou que les personnes assurant la direction de l'établissement, de la succursale, de l'agence ou du bureau, ou que les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle pourraient avoir, avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants** dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.

Le 7° clarifie l'article 5 afin de préciser que les obligations définies à cet article ne visent pas le cas des rémunérations et des commissions reçues par les personnes visées à l'article 1<sup>er</sup>.

Le 8° complète l'article 6 :

– il précise que **les conventions** conclues avec les personnes visées à l'article 1<sup>er</sup> pour ce qui concerne la plupart des opérations mentionnées à cet article **doivent également indiquer** (a) :

➤ **les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant,**

**par le réseau** auquel elles appartiennent, pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations d'achat, de vente, d'échange, de location ou sous-location de logements ;

➤ **quand une convention comporte une clause d'exclusivité, les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée** ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties.

– il **encadre la clause d'exclusivité** en indiquant que **la somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret** en Conseil d'État (*b*) ;

– il **précise les conventions en matière de vente de liste** en indiquant que la convention conclue entre la personne qui se livre à cette activité et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou sur le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, **comporte une clause d'exclusivité** d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> (*c*).

Le 9<sup>o</sup> crée un **nouvel article 6-1** portant sur les **publicités effectuées par les professionnels soumis à la « loi Hoguet »**. Il précise en effet que toute publicité effectuée par une personne visée à l'article 1<sup>er</sup> et relative aux opérations d'achat, de vente, d'échange, de location ou sous-location de logements **mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de la rémunération de l'intermédiaire restant à la charge de chacune des parties.**

Le 10<sup>o</sup> complète l'article 7 afin de préciser que **les modalités de la non reconduction des contrats** définis par les deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation **sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions** mentionnées au I de l'article 6. **Si ces conventions comportent une clause d'exclusivité, elles ne peuvent faire l'objet d'une reconduction tacite.**

**L'article L. 136-1 du code de la consommation**

*« Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite.*

*Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. À défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal.*

*Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur.*

*Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement. Ils sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels. »*

Le 11° modifie l'article 8-1 par cohérence avec le 3° en prévoyant que la déclaration préalable effectuée par les ressortissants européens est effectuée non plus auprès du préfet mais auprès du président de la CCIT.

Le 12° crée un nouvel article 8-3 :

– son I dispose que **la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**, créée par le II du présent article, **transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements** prévus par le code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ;

– son II précise que les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation.

• Le II du présent article crée, au sein de la « loi Hoguet », un **nouveau titre II bis relatif à l'encadrement et au contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**. Ce nouveau titre est composé de trois chapitres.

Le **chapitre I<sup>er</sup>** porte sur le **Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières**.

Son article unique, l'**article 13-1**, dispose que le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières exerce **une fonction de conseil afin de concourir au bon exercice des activités des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> (alinéa 1)**.

Il propose au **Garde des sceaux**, ministre de la justice, les **représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions**



**régionales et interrégionales de contrôle** des activités de transaction et de gestion immobilières (**alinéa 2**).

La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses missions sont fixées par décret (**alinéa 3**).

Le **chapitre II** porte sur le **contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**.

Le **nouvel article 13-2** dispose que, sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, **les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance** dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat.

Le **nouvel article 13-3** renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de préciser les règles constituant le **code de déontologie** des personnes exerçant les activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.

Le **chapitre III** porte sur la **discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières**.

Le **nouvel article 13-4** dispose que :

– **tout manquement aux lois, règlements et obligations fixées par le code de déontologie, toute négligence grave, tout manquement à la probité ou à l'honneur** des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> **peut donner lieu à une sanction disciplinaire** (**alinéa 1**) ;

– la cessation des activités de ces personnes ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions (**alinéa 2**) ;

– **l'action disciplinaire se prescrit par cinq ans** à compter de la commission des faits ou, quand les faits se rapportent à l'exercice professionnel, à compter de l'achèvement des activités à l'occasion desquelles les faits ont été commis (**alinéa 3**).

Le **nouvel article 13-5** porte sur les **commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**. Il crée ainsi des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>. Il précise que, quand les faits ont été commis à l'étranger, l'action disciplinaire est portée devant la commission de contrôle dans le ressort de laquelle il a été procédé à la délivrance ou au renouvellement de la carte professionnelle.

Le **nouvel article 13-6** porte sur la **composition de ces commissions**.

Elles comprennent :

- le préfet de région, qui en assure la présidence, ou son représentant ;
- un magistrat de l'ordre judiciaire ;
- des représentants de l'État,
- un membre d'une profession juridique ou judiciaire qualifié dans le domaine de l'immobilier ;
- des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ;
- le président ou, si ce dernier exerce une activité mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, le vice-président de la CCI de région ;
- des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> dans l'exercice des opérations mentionnées au même article.

La composition, les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement des commissions sont fixées par décret en Conseil d'État.

Le **nouvel article 13-7** dispose que les commissions statuent par décision motivée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Aucune sanction ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne poursuivie, que celle-ci ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée.

Le **nouvel article 13-8** énumère les **sanctions disciplinaires**. Ces derniers sont, en fonction de la gravité des faits reprochés :

- l'avertissement (1°) ;
- le blâme (2°) ;
- l'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> pour une durée n'excédant pas trois ans (3°) ;
- l'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> (4°).

**En cas d'urgence et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire** de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>. Le président en informe alors sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée d'un mois maximum, sauf si la commission décide de la prolonger pour une durée maximale de trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à l'intéressé, qu'il ait été mis à même de prendre connaissance du dossier et qu'il ait été entendu ou appelé par le président de la commission.

L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire d'interdiction d'être membre d'une commission de contrôle pendant dix ans ou plus.

L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant une période d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne concernée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces obligations peuvent également être prescrites par la commission quand la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.

Quand elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés.

La commission communique ses décisions devenues définitives à la CCIT ayant délivré la carte professionnelle à l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité a été effectuée. Elle peut, enfin, publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine, les frais de publication étant à la charge des personnes sanctionnées.

L'**article 13-9** porte sur les **recours** : les décisions des commissions de contrôle et de leurs présidents sont ainsi susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

L'**article 13-10** porte sur le **répertoire des personnes sanctionnées**. Il prévoit en effet que :

– **chaque commission de contrôle crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication des sanctions devenues définitives (alinéa 1) ;**

– les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL – alinéa 2).

- Le **III** de cet article **modifie le titre III de la « loi Hoguet »**.

Son **1°** modifie l'intitulé de ce titre afin de l'étendre aux sanctions administratives.

Son **2°** modifie l'article 14 afin de prévoir qu'**est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende le fait de se livrer ou de prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer**, définitivement prononcée par une commission de contrôle.

Son **3°** crée un **nouvel article 17-1** qui prévoit une **amende administrative**, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut être supérieur à 15 000 €, **sanctionnant le fait pour une personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> et exerçant l'activité d'achat, de vente, d'échange, de location ou de sous-location immobilière, de mettre en location un logement constituant**

**un habitat indigne<sup>1</sup> ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter.** Le préfet ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction.

• Le **IV** de cet article modifie le titre IV de la « loi Hoguet », qui comporte des dispositions diverses, en créant un **nouvel article 18-1** qui dispose que :

– **les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>**, qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble à usage d'habitation, **communiquent à l'observatoire des loyers des informations relatives à l'immeuble et au bail (alinéa 1)** ;

– la nature de ces informations et les conditions de leur transmission sont définies par décret en Conseil d'État (**alinéa 2**).

• Les **V et VI** portent sur les **conditions d'application des dispositions du présent article**.

Le **V** dispose ainsi que les dispositions du I s'appliquent aux contrats conclus postérieurement à la publication de la présente loi.

Le **VI** précise que les dispositions modifiant les articles 5 et 6 de la « loi Hoguet », et donc notamment celles relatives aux clauses d'exclusivité, entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant la publication de la loi.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté 34 amendements.** Outre dix-huit amendements rédactionnels, de précision ou de conséquence du rapporteur, ils ont adopté :

– un amendement du rapporteur visant à **inclure dans le périmètre de la « loi Hoguet » l'achat et la vente de parts d'une société d'habitat participatif** ;

– un amendement du rapporteur **limitant l'obligation des professionnels d'informer leurs clients des liens directs** (et non plus également indirects) que leurs collaborateurs ou eux-mêmes ont avec des établissements bancaires, des sociétés financières ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants ;

---

<sup>1</sup> *Le troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit l'habitat indigne comme : « les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »*

– deux amendements du rapporteur et de M. Daniel Fasquelle visant à évoquer les honoraires touchés par les professionnels plutôt que les commissions ;

– un amendement de M. Jean-Pierre Le Roch modifiant le II de l'article 6 de la « loi Hoguet » relatif à la **vente de liste**. Cet amendement prévoit que :

➤ **la convention signée entre le vendeur de liste et son client précise les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération** quand la prestation fournie n'est pas conforme à la nature promise dans cette convention ;

➤ un décret définit les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total.

– **contre l'avis du Gouvernement, un amendement du rapporteur limitant l'obligation de publicité relative aux honoraires à ceux à la charge de l'acquéreur ou du locataire**, et excluant ainsi ceux qui sont à la charge du vendeur ou du bailleur ;

– un amendement de M. Daniel Fasquelle visant à :

> limiter la mention sur les conventions des modalités de non reconduction des contrats au cas où le mandant n'agit pas dans le cadre de ses fonctions professionnelles ;

> **supprimer l'interdiction de reconduction tacite des conventions d'exclusivité et lui substituer la précision dans les conventions d'entremise ou de gestion immobilière comportant une clause d'exclusivité**, dans le cas où le mandant n'agit pas dans le cadre de ses fonctions professionnelles, **des dispositions d'un décret du 20 juillet 1978<sup>1</sup>** qui prévoit la possibilité de dénonciation de la clause d'exclusivité au bout de trois mois, sauf pour les mandats portant sur certaines opérations ;

– un amendement du rapporteur visant à **préciser les fonctions du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières** :

➤ ce dernier représente les personnes exerçant les opérations mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ;

➤ consulté par les pouvoirs publics sur les questions intéressant ces professions, le conseil veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>. Le Conseil concourt à cette fin à l'élaboration du code de déontologie. Il participe également à la détermination des modalités selon lesquelles s'effectue la formation continue à laquelle ces personnes sont astreintes ;

---

<sup>1</sup> Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

– un amendement du rapporteur visant à ce que la liste des représentants des professionnels chargés de siéger au sein des commissions de contrôle soit soumise non seulement au Garde des sceaux mais également au ministre du logement ;

– un amendement de M. Christophe Borgel visant à **garantir la présence de représentants des cocontractants au sein du Conseil national** de la transaction et de la gestion immobilières ;

– un amendement du rapporteur visant à **encadrer la procédure devant les commissions de contrôle** afin de préciser que ces dernières informent, avant toute décision, la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par un conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans un délai de 60 jours, des observations écrites ou orales ;

– un amendement du rapporteur visant à préciser que **chaque commission notifie à la CCI de région ainsi qu'à la CCIT ayant délivré la carte professionnelle toute sanction devenue définitive**. Quand une personne adresse à la CCI compétente une demande de carte professionnelle, elle doit indiquer à cette dernière s'il s'agit de la première demande ou, en cas de demande de renouvellement, la CCI qui lui a délivré sa carte précédente ;

– un amendement du rapporteur visant à préciser la peine encourue en cas de mise en location d'un logement indigne ou frappé d'un arrêté de péril en opérant une différenciation entre les personnes physiques et les personnes morales : celle-ci ne pourra excéder 15 000 € pour une personne physique et, ce qui constitue un ajout par rapport au projet de loi initial, 75 000 € pour les personnes morales ;

– un amendement de suppression du IV par cohérence avec l'introduction de ces dispositions à l'article 5 de la loi de 1989 ;

– **deux amendements de Mme Annick Lepetit** introduisant deux paragraphes VII et VIII visant à :

➤ modifier l'article L. 631-7 du CCH précité afin de **préciser que les locaux meublés loués de manière habituelle pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, ne peuvent pas être considérés comme locaux d'habitation, et doivent donc être soumis au régime d'autorisation préalable au changement d'usage (VII)** ;

➤ créer un nouvel article L. 631-7-1 au sein du CCH précisant **qu'un propriétaire ne peut demander une autorisation de changement d'usage de son logement local meublé loué de manière habituelle pour de courtes durées qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires (VIII)**.

**En séance publique, les députés ont adopté six amendements :**

– un amendement de M Jean-Marie Tétart, 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** en précisant que seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière permettant de disposer de la carte professionnelle ;

– un amendement de Mme Virginie Duby-Muller visant à ce que la clause d'exclusivité obligatoire pour les marchands de liste conduise à ce que non seulement le propriétaire du bien ne confie pas la location ou la vente du bien à un autre agent immobilier mais aussi qu'il ne publie pas d'annonce par voie de presse ;

– 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 du rapporteur visant à créer un nouvel article 6-2 au sein de la « loi Hoguet » pour 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 ;

– un amendement Mme Annick Lepetit visant à supprimer les VII et VIII du présent article par cohérence avec les articles introduits après l'article 6.

#### **IV. La position de votre commission**

Le présent article procède à une **vaste réforme de la « loi Hoguet »**. Cette réforme a **plusieurs objectifs**, énumérés par l'étude d'impact du présent projet de loi :

– **ajuster l'exercice des activités régies par la « loi Hoguet »** afin de tenir compte des multiples évolutions intervenues dans les domaines social, économique, technique ou environnemental ;

– **restaurer la confiance à l'égard des professionnels de l'immobilier**, confiance affaiblie par certaines pratiques et par la croissance du poids du logement dans le budget de nos concitoyens : à cette fin, le projet de loi définit les conditions de mise en œuvre d'un encadrement déontologique et disciplinaire des activités d'entremise et de gestion immobilières ;

– assujettir les professionnels à une **obligation de formation**

**continue** afin qu'ils disposent d'un haut niveau de compétence ;

– **améliorer l'information des clients sur les professionnels** avec lesquels ils contractent ou envisagent de contracter ;

– **améliorer l'information des pouvoirs publics** sur les professions soumises à la « loi Hoguet » ;

– enfin, **assurer la protection et la garantie du consommateur**.

**Votre rapporteur se félicite des avancées du présent article.** Il note que **de nombreuses mesures sont saluées par les professionnels**, comme l'obligation de formation continue. **Certaines étaient attendues par eux depuis plusieurs années**, à l'exemple de la création du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières et des commissions disciplinaires.

Votre rapporteur **salue plus particulièrement les mesures du projet de loi portant sur :**

– **les marchands de listes** : si le nombre de plaintes concernant cette activité a diminué, sous l'effet du développement des annonces sur Internet, les abus restent nombreux comme le relève l'étude d'impact du projet de loi et comme l'a rappelé une enquête publiée en août dernier par l'association « UFC-Que choisir ? »<sup>1</sup> ;

– **le renforcement de la transparence** : les dispositions visant à prévoir que toute publicité effectuée par un professionnel de la transaction immobilière doit mentionner le montant de ses honoraires à la charge du locataire ou de l'acquéreur, ou prévoyant que la convention conclue avec un professionnel soumis à la « loi Hoguet » précise les moyens employés par lui ou le réseau auquel il appartient pour diffuser les annonces commerciales sont **de nature à rétablir la confiance du public à l'égard des professionnels de l'immobilier** ;

– **l'émergence d'une instance nationale représentative et de commissions disciplinaires** : ces dispositions tendent à « rapprocher l'organisation des professions de l'immobilier soumises à la « loi Hoguet » de celle des professions dites réglementées »<sup>2</sup>. La création du Conseil national permettra aux pouvoirs publics de disposer d'un interlocuteur légitime pour toutes les questions relatives aux professions soumises à la « loi Hoguet », tandis que la création d'instances disciplinaires constitue une avancée tant pour les professionnels que pour leurs clients et mandants.

**Votre commission a adopté vingt amendements.** Outre 14 amendements rédactionnels de précision du rapporteur, elle a adopté :

---

<sup>1</sup> « Vendeurs de listes, marchands de rêves : le cauchemar persistant des candidats à la location », *UFC-Que choisir*, 28 août 2012.

<sup>2</sup> *Étude d'impact du présent projet de loi*, p. 78.



– deux **amendements** identiques de MM. Martial Bourquin et Roland Courteau visant à modifier l'article 3 de la « loi Hoguet » pour **limiter la possibilité d'exercice sans garantie financière aux seules activités de transaction immobilière** ;

– 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** : sous l'effet de la négociation, le montant en valeur absolue des honoraires a en effet tendance à diminuer ;

– 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** : la composition de cette instance étant définie par décret, il est en effet inutile d'énumérer les catégories de personnes qui en seront membres ;

– un **amendement** du rapporteur supprimant une redondance ainsi que la disposition selon laquelle une personne qui demande une carte professionnelle indique à la CCI s'il s'agit d'une première demande ou la CCI qui lui a remis sa première carte, disposition qui relève du pouvoir réglementaire.

**Votre commission a adopté cet article ainsi 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**

**Commentaire : cet article prévoit, d'accorder aux préfets de région la possibilité d'étendre la trêve hivernale sur leur territoire en fonction des conditions climatiques locales.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Selon l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée, **il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante**, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.

#### **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article 10 A résulte de l'adoption par les députés d'un amendement 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. Pour ce faire, il assouplit le sursis prévu au premier alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution. Lorsque les conditions climatiques locales prévisibles le justifient, ce sursis peut être étendu par arrêté du représentant de l'État dans la région, dans la limite de la période comprise entre le 15 octobre de chaque

année et le 31 mars de l'année suivante.

### **III. La position de votre commission**

L'article 10 A vise à prendre en compte, pour fixer les dates de début et de fin de la trêve hivernale, non seulement les hivers qui peuvent être plus longs mais aussi les différences de climat dans l'Hexagone.

Alors que le droit en vigueur indique qu'il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, l'article 10 A donne le **pouvoir au préfet de région d'allonger, par arrêté, la trêve hivernale au maximum de 30 jours, lorsque les conditions climatiques locales prévisibles le justifient**, dans la limite de quinze jours précédant et suivant les dates aujourd'hui en vigueur.

Les dispositions du premier alinéa ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 10 B (nouveau)*  
(article L. 226-4-2 [nouveau] du code pénal)

### **Nouvelle incrimination sanctionnant les expulsions illégales**

**Commentaire : cet article introduit dans le code pénal une nouvelle incrimination pour réprimer les expulsions illégales**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 226-4 du code pénal prévoit et réprime l'occupation illicite du domicile d'autrui. Ce texte dispose qu'est puni d'une peine d'un an d'emprisonnement et de quinze mille euros d'amende le fait de s'introduire ou de se maintenir dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet.

La jurisprudence a une conception large de la notion de domicile : elle précise que ce dernier « ne désigne pas seulement le lieu où une personne a son principal établissement, mais encore le lieu, qu'elle y habite ou non, où elle a le droit de se dire chez elle, quel que soit le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux » (arrêt du 26 février 1963 de la

chambre criminelle de la Cour de cassation). Il peut donc s'agir d'un local d'habitation, d'une chambre d'hôtel, ou bien encore d'une tente ou d'une caravane de vacanciers. En outre, la jurisprudence n'a pas hésité à assimiler au domicile des lieux affectés à l'usage d'une profession, comme par exemple un cabinet dentaire (Cour de cassation, chambre criminelle, 13 octobre 1986).

## **II. Le texte adopté par le Sénat**

Cet article additionnel résulte de l'adoption par la commission d'un amendement présenté par Mme Mireille Schurch et les membres du groupe CRC. Il a pour but de créer dans le code pénal un nouvel article L.226-4-2 qui punit 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'Etat, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, hors les cas où la loi le permet.

Les auteurs de cette initiative ont rappelé que l'association Droit au logement avait milité en faveur de cette nouvelle incrimination en estimant intolérable que certains bailleurs n'hésitent pas à mettre à la rue leur locataire sans avoir obtenu au préalable de titre exécutoire ordonnant leur expulsion, ou sans avoir obtenu le concours de la force publique.

Tout en émettant un avis favorable à cette avancée dont il a relevé la pertinence au cours des auditions, votre rapporteur a signalé que, selon certains juristes, notre droit pénal contient d'ores et déjà une palette d'outils de répression complète, avec, en particulier la sanction de la violation de domicile. De plus, il pourrait être nécessaire de vérifier que cette nouvelle incrimination est bien « calibrée » du point de vue de la proportionnalité des peines.

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.**

### *Article 10*

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

#### **Obligation pour les bailleurs personnes morales de saisir la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)**

**Commentaire : cet article prévoit, pour les bailleurs personnes morales hors SCI familiales, une obligation de saisine des commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).**

#### **II. Le droit en vigueur**

➤ L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs définit la **procédure selon laquelle le propriétaire peut mettre fin au bail** si le locataire ne respecte pas son engagement de payer le loyer aux échéances convenues.

Cet article 24 précise que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer, des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, ne produit effet que **deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux**.

Ces deux mois peuvent permettre au locataire de régulariser sa situation ou de saisir le juge afin d'obtenir des délais de paiement supplémentaires. À l'issue de cette période le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance en référé afin de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion.

Encore faut-il, à peine d'irrecevabilité de la demande, que l'huissier de justice ait **notifié au préfet** l'assignation aux fins de résiliation, au moins deux mois avant l'audience. En tant que de besoin, le préfet peut saisir les organismes dont relèvent les aides au logement – principalement la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et le Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Les services sociaux saisis réalisent une enquête financière et sociale au cours de laquelle le locataire en situation d'impayés et le bailleur peuvent présenter leurs observations. Dans un souci de prévention des expulsions, le commandement de payer mentionné ci-dessous doit, à peine de nullité, informer le locataire de la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le

logement – en précisant son adresse – afin d’obtenir un accompagnement personnalisé.

Enfin, l’article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précise que lorsque les obligations du contrat de location sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement de payer au locataire.

➤ Toutefois, il convient de rappeler que la politique de prévention des expulsions locatives ne se limite pas aux seules dispositions de l’article 24 de la loi de 1989. En effet, comme le souligne l’étude d’impact, cette politique préventive a connu une montée en charge progressive depuis que la loi du 29 juillet 1998 d’orientation relative à la lutte contre les exclusions a substitué à une logique d’ordre public une logique de traitement social et préventif de l’expulsion.

**Mesures relatives à la prévention des expulsions :  
dispositifs existants et bilan de mise en œuvre.**

– L’action de prévention des expulsions locatives dans les plans départementaux d’action pour le logement des personnes défavorisées. L’article 60 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), modifiant l’article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, a fait de la prévention des expulsions locatives une action obligatoire de tous les plans départementaux d’action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Le décret d’application n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 impose notamment que soient fixés par le comité de pilotage du plan, des objectifs précis en matière de réduction du nombre de commandements de quitter les lieux et du nombre d’expulsions locatives, permettant un véritable suivi et une évaluation des actions, mobilisant l’ensemble des outils de droit commun, dont les fonds de solidarité logement (FSL) et les procédures d’attribution prioritaire de logements sociaux, ceci en lien étroit avec les chartes de prévention des expulsions.

Dans la plupart des PDALPD en cours de révision, un des axes prioritaires des actions du plan est la prévention des expulsions locatives.

– Les aides au maintien des fonds de solidarité logement (FSL). Les aides FSL au maintien peuvent prendre la forme d’un prêt, d’une subvention et/ou d’un cautionnement. Chaque année, entre 60 000 et 70 000 ménages sont aidés par les FSL, pour un montant moyen de l’aide proche des 1 000 euros. En 2011, les FSL ont soutenu environ 75 000 ménages en impayés, pour un montant total d’aides financières de 65,2 millions d’euros.

– Les chartes départementales pour la prévention des expulsions. Les chartes pour la prévention des expulsions locatives doivent fixer la stratégie locale de l’ensemble des partenaires en matière de prévention des expulsions en contribuant à une bonne articulation entre le travail social et la procédure judiciaire. La mise en place des CCAPEX a été l’occasion de lancer la révision des chartes dans un nombre important de départements.

– L’enquête financière et sociale dans le cadre de la procédure d’expulsion locative. L’article 60 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion confère une portée juridique à la réalisation d’une enquête intitulée enquête financière et sociale au cours de laquelle le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le cadre d’une procédure judiciaire d’expulsion locative, afin que le juge puisse prendre sa décision en toute connaissance de cause. Auparavant la réalisation de cette enquête était seulement préconisée par une circulaire du 17 février 1999.

– La mise en place d'un dispositif d'urgence pour les locataires de bonne foi s'engageant à reprendre le paiement de leur loyer (protocole). La circulaire UHC/DH2/10 du 13 mai 2004 relative à la mise en œuvre d'un dispositif d'urgence visant à la prévention des expulsions prévoyait, dans le parc HLM, la signature d'un protocole permettant le maintien du ménage dans les lieux et le rétablissement de l'aide personnelle au logement, même après résiliation de bail, sous réserve du respect par le locataire de ses engagements : reprise du paiement régulier du loyer et des charges ou versement de l'indemnité d'occupation lorsque le bail a déjà été résilié, début d'apurement de l'arriéré locatif.

L'article 98 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a inscrit ce dispositif dans la loi tout en précisant que le protocole, conclu entre le bailleur et l'occupant, devait intervenir après résiliation effective du bail (la signature d'un tel protocole, entraînant le rétablissement de l'aide personnelle au logement, était en tout état de cause déjà possible avant résiliation du bail par décision judiciaire). La loi de cohésion sociale a également prévu que la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement et des organismes payeurs des aides au logement depuis la création de la CCAPEX, est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité de la demande, aux fins de constat de résiliation de bail.

Le protocole est conclu pour une durée maximale de 2 ans. Il peut être éventuellement prolongé de 3 années supplémentaires en cas de modification du plan d'apurement. Le rétablissement de l'aide personnelle au logement intervient y compris pour la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dès lors que l'occupant respecte ses engagements figurant au protocole, le bailleur doit renoncer à poursuivre la procédure judiciaire d'expulsion et, au terme du protocole, conclure un nouveau bail avec l'occupant.

– La prévention des expulsions dans le cadre du droit au logement opposable. La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) rend les personnes de bonne foi menacées d'expulsion, susceptibles d'être reconnues par les commissions de médiation, éligibles à une attribution prioritaire en urgence de logement ou d'hébergement.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion contient des mesures d'amélioration du dispositif DALO.

*Source : Ministère de l'égalité des territoires.*

➤ **Les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).** L'article 59 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire la mise en place d'une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Auparavant, l'article 60 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, avait donné la possibilité au comité responsable du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) d'instaurer une telle commission.

Ces commissions ont pour **mission** de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. Par ailleurs, il lui appartient de formuler des recommandations auprès des personnes physiques et de certains organismes tels que les bailleurs, les maires, les représentants d'EPCI, la commission de

surendettement ou les responsables du dispositif départemental en charge de l'hébergement. La CCAPEX est également fondée à suggérer des pistes d'amélioration des différents dispositifs en faveur du logement des personnes défavorisées et de la prévention des expulsions.

Concrètement, la mission première de ces commissions est d'examiner les dossiers difficiles au cas par cas afin d'aider les ménages en difficulté à trouver une solution à leur situation, le plus en amont possible de la procédure.

Le **fonctionnement** de la CCAPEX : coprésidée par le préfet et le président du conseil général, la CCAPEX comprend un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement, le maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le logement des ménages concernés, le président de l'EPCI ayant conclu une convention avec l'État pour l'attribution d'aides en matière de logement et sur le territoire duquel se trouvent les logements concernés. Par ailleurs, un représentant des bailleurs sociaux, des propriétaires bailleurs privés, des associations de locataires, des associations de défense du logement, des associations locales d'information sur le logement et de la commission de surendettement peut demander à participer à la commission avec voix consultative. Le préfet et le président du conseil général nomment les membres de la commission pour la durée du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Enfin, le secrétariat ainsi que l'instruction et le suivi des dossiers sont assurés par l'État, le conseil général ou un organisme payeur des APL.

## II. Le texte du projet de loi initial

Le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 par le Comité interministériel de lutte contre les exclusions, prévoit, afin de mieux prévenir les expulsions locatives :

- de traiter les impayés le plus en amont possible ;
- et de renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Pour répondre à ces objectifs, le **I de l'article 10** introduit, à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, des dispositions prévoit **l'obligation pour les bailleurs personnes morales, à l'exception des sociétés civiles immobilières (SCI) familiales, de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation** sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Cette saisine est réputée constituée lorsque l'impayé a été préalablement signalé aux organismes payeurs des aides personnelles au logement. Les dispositions prévues aux articles L. 442-6-1 et L. 353-15-1 du



code de la construction et de l'habitation qui avaient le même objet sont en conséquence supprimées.

L'article 24 de la loi de 1989 est également modifié par le I de l'article 10 du projet afin de :

– compléter les **mentions obligatoires que doivent faire apparaître les commandements de payer** afin d'informer le locataire sur la possibilité de saisir le FSL ;

– désigner la CCAPEX parmi les instances pouvant transmettre au juge le diagnostic social et financier prévu au stade de l'assignation ; la CCAPEX sera également destinataire de ce diagnostic si elle ne l'a pas elle-même établi ;

– permettre que la saisine de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation, ainsi que la notification de l'assignation au préfet, puissent être effectuées par voie électronique, en prévision du développement d'une application informatique de gestion dont le déploiement dans les services déconcentrés de l'État est prévu en 2014.

Le **paragraphe II** de l'article 10 du projet de loi initial procède à des coordinations législatives.

### III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

➤ Au **paragraphe I**, qui modifie le **premier alinéa de l'article 24** de la loi du 6 juillet 1989, les députés ont adopté un amendement de Mme Michèle Bonneton qui vise 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** pour lesquels les dispositions prévues au sixième alinéa de l'article 10 du projet de loi initial ne sont pas applicables.

L'auteur de l'amendement a rappelé que le projet de loi initial réserve cette obligation de signalement des impayés à la CCAPEX deux mois avant l'assignation aux **seuls bailleurs personnes morales**. Une telle démarche suppose en effet la bonne maîtrise d'une procédure et d'une législation très complexes. Les bailleurs « institutionnels » ont cette capacité, ce qui n'est pas le cas de nombreux bailleurs privés individuels.

L'amendement adopté par les députés à l'article 10 vise cependant à **ne pas exclure les locataires des bailleurs non professionnels des mécanismes de prévention des expulsions**. S'agissant de la maîtrise de la législation, le texte proposé s'en remet au professionnalisme des huissiers de justice qui se voient chargés de la transmission.

Par ailleurs, **afin de ne pas engorger les CCAPEX de l'ensemble des commandements de payer un seuil est défini selon un montant minimum d'impayé pour déclencher cette transmission**. Le représentant de

l'État dans le département fixerait, par arrêté, le montant de la dette au-delà duquel les commandements de payer, délivrés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. Ce signalement serait fait par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement ou par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

L'arrêté serait pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice.

Au paragraphe I de l'article 10, et dans le but de modifier la première phrase du **deuxième alinéa de l'article 24** de la loi du 6 juillet 1989, les députés ont également adopté un amendement tendant à **systématiser la saisine des services sociaux par le préfet et de la CCAPEX** en vue de la réalisation d'un diagnostic social et financier au stade de l'assignation pour impayés de loyers.

Dans ce même paragraphe I, les députés ont prévu de modifier la rédaction du troisième alinéa de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, en permettant au juge d'accorder, même d'office, des **délais de paiement dans la limite de trois ans pour le versement des loyers impayés**. Dans le droit en vigueur, la durée maximale du plan d'apurement accordée par le juge en cas d'impayé de loyers est aujourd'hui de deux ans. Les députés ont estimé que ce délai est très souvent insuffisant pour apurer une dette qui peut atteindre des montants d'autant plus importants que le poids du loyer et des charges dans le budget des ménages modestes a considérablement progressé ces dernières années. En effet, selon le CREDOC, les dépenses contraintes liées au logement – loyer, remboursement d'emprunt, eau, gaz, électricité, frais d'assurance ...– représentent 48 % des ressources des ménages pauvres et 38 % de celles des classes moyennes.

A la fin du paragraphe I, les députés ont également adopté un amendement qui prévoit que la **notification de la décision de justice prononçant l'expulsion mentionne la possibilité de saisir la commission de médiation** prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. A l'appui de cette initiative, M. Daniel Goldberg, rapporteur, a fait observer que l'information des personnes sur la possibilité d'engager un « recours DALO » est un déterminant majeur de la prévention des expulsions locatives. La circulaire du 26 octobre 2012 prévoit l'information des ménages sur la possibilité d'exercer un recours dès lors qu'ils ont reçu un commandement de quitter les lieux. La motion adoptée le 27 juin 2013 par le Comité national de suivi du droit au logement opposable estime, en se basant sur le nombre de commandements de quitter les lieux délivrés en 2012, que seuls 5,5 % de l'ensemble ménages menacés d'expulsion ont été reconnus prioritaire au titre du « DALO ». Ce chiffre extrêmement faible atteste du non

recours en matière de droit au logement opposable, dont une part importante doit être attribuée au défaut d'information des personnes concernées. Cette information doit, pour être efficace, figurer dans la décision de justice génératrice de la situation ouvrant l'éligibilité au droit au logement opposable.

➤ Les députés ont ajouté, par voie d'amendement, dans cet article 10, un **I bis** qui vise à modifier la **composition des commissions de surendettement** définie par l'article L. 331-1 du code de la consommation **en y ajoutant une personne, autre que le représentant de l'État dans le département, désignée parmi ses membres par la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives**. A l'appui de cet adjonction, M. Daniel Goldberg, rapporteur, a rappelé que près de quatre ménages surendettés sur cinq sont locataires, et que près de la moitié des dossiers déclarés recevables devant la commission de surendettement comprennent au moins une dette de loyer. Il lui a donc paru essentiel que la commission de surendettement puisse apprécier la situation du ménage au regard de sa situation locative et que ses orientations soient cohérentes avec les actions de traitement social de l'impayé et de prévention de l'expulsion. C'est pourquoi, l'amendement prévoit la présence d'un membre de la CCAPEX en commission de surendettement, en estimant que ce membre « ne saurait être le préfet » dans la mesure où celui-ci préside déjà la commission de surendettement et co-préside la CCAPEX avec le président du conseil général.

➤ Le **I ter** de cet article résulte de l'adoption d'un amendement de MM. Marcel Rogemont et Jean-Louis Dumont adopté en séance publique. Il vise à préciser le sens des articles L. 332-5 et L. 332-9 du code de la consommation qui prévoient que le jugement de clôture de la procédure de rétablissement personnel emporte l'effacement des dettes. Il tend à harmoniser les pratiques en prévoyant :

– d'une part, que le montant des dettes effacées correspond à celui qui a été arrêté par la commission de surendettement lors de l'établissement de l'état du passif ;

– et d'autre part, que **le jugement de clôture précise le montant des dettes à effacer**.

En second lieu, ce **I ter** vise à préciser dans les mêmes articles du code de la consommation que, s'agissant des **dettes locatives**, le juge retient le montant des **sommes dues au jour de l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel**. Les auteurs de l'amendement constatent que l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel se traduit souvent par une cessation du paiement du loyer courant et, partant, par une sensible augmentation du montant de la dette au moment de la clôture. Ils justifient cet ajout au droit en vigueur par la **nécessité de responsabiliser les débiteurs** qui, dans le cadre de la procédure, se sont engagés à ne pas aggraver leur endettement, et, par ailleurs, ne sont pas à l'abri de l'exécution d'une mesure

d'expulsion. La dette locative étant considérée de par la loi comme dette prioritaire, elle doit être honorée par le débiteur pendant toute la période d'instruction du dossier.

➤ Les **paragraphes II, III et IV** de l'article 10 du projet résultent de l'adoption d'un amendement présenté par Mme Maquet et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen.

Le **paragraphe II** de l'article 10 vise à **maintenir les aides personnelles au logement pour les allocataires de bonne foi en cas d'impayés de loyers**. Il prévoit, en conséquence, de modifier les articles L. 351-2-1, L. 351-12, L. 351-14 et L. 353-15-2 code de la construction et de l'habitation.

Pour l'essentiel, une nouvelle rédaction de l'**article L. 351-14** de ce code prévoit que l'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. **Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable.**

Cette nouvelle rédaction a pour conséquence de supprimer les commissions départementales des aides personnelles au logement (CDAPL) et de transférer leurs compétences aux organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement.

Le **II** de l'article 10 vise également à modifier l'**article L. 351-12** du même code en prévoyant que si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur dans des conditions définies par décret. Dans des délais déterminés par décret, le bailleur auprès duquel l'aide est versée doit également signaler le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, tandis que si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur.

Le **III** de l'article 10 vise, dans le même but de maintien des aides personnelles au logement pour les allocataires de bonne foi en cas d'impayés de loyers, à modifier plusieurs articles du code de la sécurité sociale.

Tout d'abord, afin de prévenir les expulsions des ménages en situation d'impayés de loyers, ce paragraphe III vise à introduire deux nouveaux articles L. 542-2-1 et L. 831-2-1 (relatifs à l'allocation de logement) dans le code de la sécurité sociale qui prévoient, **pour les allocataires de bonne foi, le maintien des aides personnelles au logement.**

Pour justifier cette avancée, l'objet de l'amendement rappelle que les aides au logement (aide personnalisée au logement et allocation de logement) ont pour vocation de permettre l'accès et le maintien dans un logement. Les

suspendre ou les supprimer pour impayés de loyers ou de mensualité de prêts à l'accession augmente considérablement la dette du ménage et rend aléatoire la possibilité d'un plan d'apurement réaliste et donc d'un maintien dans les lieux ou un relogement.

Ce même paragraphe procède d'une part, à la suppression des commissions départementales des aides personnelles au logement (CDAPL), et d'autre part, au transfert de leurs compétences aux organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement ou à leurs directeurs en propre, intervenus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, en application de l'article 59 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Par ailleurs, afin de permettre l'accompagnement rapide des ménages en impayés, notamment par la mise en place d'un plan d'apurement de la dette de loyer, il est nécessaire de détecter les situations au plus vite. Dans cet objectif, le **III** prévoit également, aux articles L. 553-4 et L. 835-2 du code de la sécurité sociale, le renforcement des obligations des bailleurs ou des prêteurs de signalement aux organismes payeurs des situations d'impayés ou de déménagement de l'allocataire.

Sont également prévues, pour pallier les insuffisances du dispositif actuel, les sanctions applicables au manquement aux nouvelles obligations.

Afin de laisser aux organismes débiteurs de prestations familiales le temps nécessaire à la bonne information des bailleurs et prêteurs, le **IV** prévoit que les sanctions prévues par cet article 10 ne seront applicables qu'aux procédures de pénalité engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

➤ Le **paragraphe V** de l'article 10 résulte enfin de l'adoption d'un amendement de M. André Chassaing qui vise à modifier l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution. Il s'agit de 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. Cette disposition a pour but de revenir sur celle de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite « loi Boutin », qui avait supprimé un acquis traditionnel en matière de délais de grâce pour quitter les lieux en réduisant les délais préalables à une expulsion en restreignant considérablement restreint la marge d'appréciation du juge.

#### IV. La position de votre commission

**Dans la pratique, votre rapporteur relève que les interventions sociales restent aujourd'hui très concentrées sur les ménages qui se trouvent en fin de procédure alors qu'il est généralement constaté que la prévention est d'autant plus efficace qu'elle intervient en amont de la procédure d'expulsion.**

C'est une des principales raisons pour lesquelles la commission approuve pleinement cet article 10 qui vise à appliquer, en matière de prévention des expulsions locatives, les deux grandes orientations définies par le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale : un traitement précoce des impayés de loyer et le renforcement du rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) articulé avec les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

La commission a adopté six amendements, dont un rédactionnel et un sous-amendement, afin de perfectionner cet article.

En premier lieu, à l'initiative de Mme Aline Archimbaud, elle a précisé les **critères de signalement des commandements de payer** aux commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) par les bailleurs personnes physiques et les SCI familiales. Considérant que le **montant de la dette** ne permet pas à lui seul d'apprécier les difficultés du locataire, l'amendement vise à croiser ce critère avec celui du nombre de termes impayés afin de mieux prendre en compte le rapport entre les ressources et le loyer et d'engager des mesures préventives le plus tôt possible. Votre rapporteur a jugé opportun de rendre le dispositif plus opérationnel : en effet, un seuil exprimé en "nombre de termes impayés" risque de soulever des difficultés d'interprétation pour les huissiers dans l'hypothèse de termes partiellement impayés ou de prise en compte des aides personnelles au logement. La commission a suivi ce raisonnement en adoptant un sous-amendement à l'amendement de Mme Aline Archimbaud qui précise le seuil de déclenchement de la procédure de signalement en remplaçant le nombre de termes de loyers par l'**ancienneté de la dette**.

La commission a également approuvé un second amendement de la rapporteure pour avis de la commission des affaires sociales tendant à améliorer l'information du locataire en situation d'expulsion : il prévoit que **la notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation DALO**.

Ensuite, la commission a adopté, à l'initiative du rapporteur, un amendement dont le but de **préciser 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)** créée par l'article 14 du présent projet. En effet, si la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a introduit l'obligation de réaliser une enquête sociale au stade de

l'assignation, en pratique, ces enquêtes sont trop souvent soit inexistantes, soit remises trop tardivement pour être portées à la connaissance du juge. Une des raisons de cette insuffisance est que la loi ne désigne pas avec suffisamment de précision l'organisme chargé de réaliser cette enquête.

Enfin, la commission a approuvé deux amendements similaires présentés par Mme Marie-Noëlle Lienemann et par Mme Mireille 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 effet, le délai prévisible de relogement varie considérablement selon les départements et selon la situation des personnes intéressées. En même temps, il constitue un élément d'appréciation important dans le cadre de la procédure d'expulsion.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

## 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 ; article 7-1, articles 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 départementale des actions de prévention des expulsions et réaffirmation des chartes de prévention**

**Commentaire : cet article porte sur l'amélioration de la coordination départementale des actions de prévention des expulsions et réaffirmation des chartes de prévention**

#### **I. Le droit en vigueur**

Selon l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution, dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'**huissier de justice** chargé de l'exécution de la mesure en **informe le préfet en vue d'assurer la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant** dans le cadre du plan

départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. A défaut, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Dans le prolongement des modifications apportées par l'article 10 du projet de loi, qui portent sur l'obligation de saisir la CCAPEX en cas d'impayés de loyers, et conformément à l'objectif porté par le Gouvernement de renforcer le **rôle des CCAPEX** dans la prévention des expulsions locatives, le **I** de l'article 11 du projet de loi vise à modifier l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution afin :

– d'une part, que l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion informe le représentant de l'Etat dans le département qui, à son tour, informe la CCAPEX ;

– et, d'autre part, que le représentant de l'Etat dans le département indique au locataire qu'il lui est possible de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable, cette information pouvant s'effectuer par voie électronique, selon des modalités déterminées par décret.

Le **II** de l'article 11 consacre l'existence des chartes pour la prévention de l'expulsion et des CCAPEX, renforce leur rôle et assure une meilleure articulation de leurs actions avec celles du FSL.

Le **1° du II** prévoit une nouvelle rédaction de l'article 7-1 de la loi du 31 mai 1990 qui **impose l'élaboration dans chaque département d'une charte pour la prévention de l'expulsion**, en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés (associations, services de l'État, etc.). Avant sa publication, cette charte devra être approuvée par le comité responsable du PALDP, puis faire l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la CCAPEX.

Le **2° du II insère dans la loi de 1990 deux nouveaux articles 7-2 et 7-3** relatifs aux **CCAPEX** qui consacrent dans la loi les dispositions réglementaires en vigueur et précisent les missions de ces dernières.

Le nouvel **article 7-2 a**, tout d'abord, pour objet de rappeler l'obligation de créer une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dans chaque département. Cette commission est chargée de deux missions principales :

– coordonner, évaluer, orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le PALDP. Dans ce cadre, la CCAPEX est également chargée de l'évaluation de la charte susmentionnée ;

– délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux



bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion. Pour l'exercice de cette mission, les CCAPEX doivent être informées par le préfet de toute situation faisant l'objet d'une procédure d'expulsion. Pour le traitement de ces situations individuelles, la CCAPEX peut être saisie par l'un de ses membres, le bailleur, le locataire ou toute personne ayant un intérêt à agir.

Le nouvel article 7-2 prévoit ensuite que la CCAPEX est alertée par trois séries d'intervenants :

- la commission de médiation DALO, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;

- les organismes payeurs des aides au logement, en vue de prévenir les suspensions d'aides au logement par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;

- le FSL lorsque l'aide du fonds ne pourrait pas à, elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.

De plus, l'article 7-2 prévoit que la CCAPEX est chargée d'émettre des avis et recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêt ou de subvention, ainsi qu'en matière d'accompagnement social lié au logement. Elle est également tenue informée de la volonté du préfet de recourir à la force publique et des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est enfin destinataire du diagnostic social et financier mentionné à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

L'article 7-2 vise, par ailleurs, à soumettre les membres de la CCAPEX au secret professionnel, dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal qui punit d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende les infractions. Toutefois, les professionnels de l'action sociale et médico-sociales sont autorisés à y déroger afin de fournir aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles permettant de mieux évaluer la situation du ménage concerné par une procédure d'expulsion en vue de faciliter le relogement.

Enfin, le dernier alinéa du nouvel article 7-2 renvoie à un décret en Conseil d'État la détermination de la composition des CCAPEX ainsi que ses modalités de fonctionnement.

Le nouvel **article 7-3** tire les conséquences du transfert des compétences des commissions départementales des aides publiques au logement (CDAPL), prévues par les dispositions de l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, à l'occasion de la création des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée.

Par coordination et parce qu'il s'agit d'une disposition périmée, le paragraphe **III de l'article 11** du projet de loi abroge l'article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions qui prévoyait qu'une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de cette loi de 1998.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Outre plusieurs modifications rédactionnelles, les députés ont adopté à cet article 11 un amendement présenté par M. Daniel Goldberg, rapporteur, tendant à modifier l'article 7-2 pour que la CCAPEX soit **systématiquement saisie par les organismes payeurs des aides au logement**, c'est-à-dire les caisses d'allocations familiales (CAF), **lorsque le ménage encourt la suspension de ses droits**, afin d'avoir un avis collégial sur le dossier et d'organiser une recherche de solution entre les différents partenaires avant le prononcé de la décision de suspension.

### **IV. La position de votre commission**

Pour l'essentiel, la Commission partage pleinement la volonté du Gouvernement de consacrer dans la loi le rôle et les missions des CCAPEX.

Dans un souci de précision, au paragraphe I de l'article 11, votre rapporteur a estimé nécessaire de clarifier la rédaction du texte qui vise à modifier la rédaction de l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution. Il s'agit de décrire, sans ambiguïté, la procédure prévue pour coordonner les acteurs afin de prévenir les expulsions et de bien cibler les sanctions applicables. Concrètement, cette procédure se déroulerait en deux temps :

– tout d'abord, **l'huissier saisit le représentant de l'Etat** dans le département ;

– puis, sur la base de cette saisine, **le préfet informe, d'une part, la CCAPEX et, d'autre part, le ménage** pour lui rappeler la possibilité de saisir la commission de médiation.

Par ailleurs, pour fluidifier la circulation de l'information, l'amendement présenté par le rapporteur et adopté par la commission précise que la saisine du préfet par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le préfet peuvent s'effectuer **par voie électronique**, selon des modalités fixées par décret.

Enfin, et même si **la composition de la CCAPEX relève du domaine réglementaire**, votre rapporteur, conforté par l'audition de la **Chambre nationale des huissiers**, souligne tout l'intérêt qu'il y aurait à ce qu'un représentant de la **Chambre départementale des huissiers de justice**

**puisse siéger au sein de la CCAPEX.**

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 11 bis*

**Demande de rapport sur les modalités de calcul de l'allocation personnalisée au logement prenant en compte la moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois**

**Commentaire : cet article vise à demander un rapport sur la prise en compte des ressources perçues au cours des trois derniers mois pour calculer le montant de l'allocation personnalisée au logement**

**I. Le droit en vigueur**

Par principe, les aides au logement sont calculées, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, sur la base des revenus pris en compte au titre de l'impôt sur le revenu et perçus au cours de l'année civile (N-2). Les organismes payeurs utilisant les données recueillies par les services fiscaux au titre de l'impôt sur le revenu des ménages pour calculer les aides au logement, les ménages bénéficiaires se trouvent désormais exemptés de l'obligation de procéder à une déclaration spécifique de leurs ressources auprès des caisses chargées du versement des aides. Ce dispositif permet en outre une certaine stabilité des droits en cours d'année.

Il en résulte cependant un décalage temporel entre les revenus pris en compte pour le calcul des aides au logement et ceux perçus au moment où cette aide est versée. Ce décalage peut certes bénéficier à l'allocataire lorsque ses revenus augmentent mais il peut également lui être défavorable en cas de diminution brutale de ses ressources s'il n'est pas suffisamment compensé par des mesures spécifiques, ce qui constitue une difficulté bien réelle.

Comme l'a fait observer une très récente réponse ministérielle (Rép. min. publiée au JO Sénat du 12 septembre 2013, page 2645), un dispositif qui consisterait à retenir instantanément tout changement de revenus pour adapter l'aide en cours d'année risquerait de s'accompagner d'un alourdissement considérable de la gestion du dispositif pour les organismes payeurs, ainsi qu'une complexification du système pour l'allocataire qui se verrait imposer une déclaration permanente de ses ressources. En outre, il pourrait

s'accompagner d'approximations génératrices d'indus du fait de l'impossibilité matérielle de s'adapter instantanément à toute modification des revenus. C'est pourquoi des adaptations, d'ores et déjà prévues, sont ciblées sur les cas de baisse importante de revenus au cours de l'année. Ainsi, il est prévu un abattement de 30 % sur les revenus professionnels que l'allocataire a perçus pendant l'année de référence en cas de chômage indemnisé ou en cas de longue maladie entraînant un arrêt de travail de plus de six mois. Les ressources de l'allocataire sont totalement neutralisées en cas de chômage non indemnisé. Les changements de situation du conjoint ou du concubin de l'allocataire sont également pris en compte. Dans tous ces cas, l'aide est majorée jusqu'à ce que le bénéficiaire voie sa situation s'améliorer.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté, à l'initiative de Mme Monique Orphé un amendement tendant à demander qu'un rapport soit transmis au Parlement avant la fin de l'année 2014 par le Gouvernement 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. Le mode de calcul des ressources suggéré dans cet amendement est inspiré du dispositif RSA.

Aujourd'hui, les ressources prises en compte par la Caisse d'allocations familiales pour calculer le montant de l'aide personnalisée au logement sont celles de l'avant-dernière année précédant la demande. Ce calcul ne prend pas en compte la situation réelle et peut mettre en grande difficulté des personnes dont la situation financière s'est détériorée par la suite.

## **III. La position de votre commission**

Défavorable par principe à la multiplication des demandes de rapport, la commission des affaires économiques a cependant approuvé le présent article qui en prévoit un sur les modalités de calcul du montant de l'allocation personnalisée au logement.

En effet, d'une part, les parlementaires sont très souvent sollicités sur ce thème et, d'autre part, comme l'a rappelé le Gouvernement lors des débats parlementaires à l'Assemblée nationale, l'inspection générale des affaires sociales a signalé des difficultés relatives à la prise en compte des baisses de revenus liées, en particulier, à une mutation professionnelle.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

## 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*

(article L. 345-2, articles L. 345-2-4 à L. 345-2-9 [nouveaux] et article L. 345-4 du code de l'action sociale et des familles)

#### **Consécration législative du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)**

**Commentaire : cet article vise à consacrer dans la loi le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'**article L. 345-2 du code de l'action sociale** et des familles prévoit que dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'État, un **dispositif de veille sociale** chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état.

Sur ce fondement, les services intégrés d'accueil et d'orientation (SAIO) ont été institués par une **circulaire<sup>1</sup> du 8 avril 2010**, non publiée au Journal officiel, dans le but d'améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans abri ou risquant de l'être et d'améliorer leurs conditions de vie ainsi que leur autonomie.

**Quatre missions sont confiées aux SIAO** : la régulation des orientations des personnes sans abri ou risquant de l'être, la coordination des

---

<sup>1</sup> *Circulaire DEVA1014065C du 8 avril 2010 relative au service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) (Texte non paru au Journal officiel).*

acteurs locaux de l'hébergement et du logement, le soutien à l'accompagnement personnalisé et l'observation dans le but d'ajuster au fil du temps l'offre aux besoins. Trois principes fondamentaux sont, par ailleurs rappelés par cette circulaire : la continuité de la prise en charge des personnes, l'égalité face au service rendu et l'adaptation des prestations aux besoins des personnes.

L'étude d'impact annexée au projet de loi dresse le bilan de la mise en œuvre de ce dispositif : l'ensemble des départements de métropole et d'Outre-mer (hormis Mayotte) ont mis en place un SIAO et on en recense ainsi 116. Sur ce total, 62 départements ont déclaré un SIAO mixte (urgence et insertion), 4 départements un SIAO urgence, 6 départements un SIAO insertion, 22 départements un SIAO urgence et un SIAO insertion. Les SIAO sont portés par des opérateurs variés : opérateurs 115, associations, structures d'hébergement, bailleurs sociaux et GIP (groupements d'intérêt public).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 12 donne une **base législative** aux services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) et précise leurs missions en modifiant plusieurs articles du code de l'action sociale et des familles.

Le **1° de l'article 12** vise à compléter l'article L. 345-2 qui prévoit, dans chaque département, sous l'autorité du préfet, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir et d'orienter les personnes sans abri ou en détresse : ce 1° précise que l'orientation des sans abri est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).

Les modalités de ce rôle d'orientation doivent être définies par une convention conclue, dans chaque département, avec le représentant de l'État.

Le **2° de l'article 12** vise à créer **six articles (L. 345-2-4 à L. 345-2-9)** qui **détaillent le contenu de cette convention**.

**Huit missions**, définies dans un nouvel **article L. 345-2-4** du code de l'action sociale et des familles sont assignées au service intégré d'accueil et d'orientation :

- recenser les places d'hébergement, les logements en résidences sociales ainsi que ceux des organismes exerçant des activités d'intermédiation locative ;

- gérer le service d'appel téléphonique du 115 ;

- veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles sans abri ainsi qu'au traitement équitable de leurs demandes et à la formulation de propositions d'orientation adaptées à leurs besoins ainsi que leur transmission aux organismes concernés ;

- suivre le parcours des personnes prises en charge jusqu'à la stabilisation de leur situation et contribuer à l'identification de celles prêtes à accéder à un logement, si besoin avec un accompagnement ;

- assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale ;

- produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement et participer à l'observation sociale.

Le nouvel **article L. 345-2-5** précise le **contenu de la convention** prévue entre l'État et le SIAO, de façon à prendre en compte les contraintes particulières de certains départements. La convention devrait également comporter les financements accordés par l'État.

Pour faciliter l'exercice de ses missions, le nouvel **article L. 345-2-6** prévoit que le SIAO peut conclure des **conventions avec une dizaine de catégories d'organismes** susceptibles d'accueillir les personnes qu'il est chargé d'orienter : personnes morales de droit public ou de droit privé participant au dispositif de veille sociale, organismes intervenant dans l'intermédiation locative, logements-foyers, résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), collectivités territoriales, bailleurs sociaux, agences régionales de santé, établissements de santé et établissements médico-sociaux.

Des obligations particulières sont, en outre, prévues pour les personnes morales gérant des places d'hébergement et les pensions de famille (**article L. 345-2-7 nouveau**) ainsi que pour les organismes gérant des places de logement accompagné (organismes intervenant dans l'intermédiation locative, logements-foyers, RHVS, etc.), à l'exception des pensions de famille (**article L. 345-2-8 nouveau**). Dans le premier cas, les personnes morales doivent mettre à disposition du SIAO les places d'hébergement dont elles disposent, l'informer des places vacantes ou susceptibles de l'être et accueillir les personnes orientées. En cas de refus d'admission, les motifs retenus doivent être précisés. Dans le second cas, elles doivent également informer le SIAO des places vacantes ou susceptibles de l'être et examiner les propositions d'orientation qui leur sont transmises et les mettre en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.

L'article 12 met en place une animation régionale des SIAO, sous la forme d'une conférence régionale en Ile-de-France ou de modalités définies par le représentant de l'État dans les autres régions métropolitaines (**article L. 345-2-9 nouveau**).

Enfin, le **3° de cet article 12** renvoie à un décret en Conseil d'État les informations et données échangées entre l'État et les personnes morales participants à la prise en charge des personnes sans domicile, après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

### III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Les députés ont, **en commission**, adopté plusieurs ajustements rédactionnels à cet article 12 ainsi que trois modifications plus substantielles :

– les publics visés par les SIAO étant proches de ceux visés à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, la rédaction du texte a été harmonisée en faisant référence à l'accès à un logement « décent et indépendant » dans le nouvel article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles créé par l'article 12 du projet de loi ;

– dans ce même article L. 345-2-4 la formulation de « personnes en demande de logement » qui figure à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation a été préférée à celle de « personnes prêtes à accéder au logement »;

– la mention des pensions de famille parmi les structures d'hébergement a été retirée de l'article L. 345-2-7 au motif que ces pensions proposent des logements pérennes et non pas des hébergements.

En **séance publique**, les députés ont adopté, en dehors d'un ajustement rédactionnel, trois amendements tendant :

– à donner la possibilité au représentant de l'État de confier au SIAO une mission de coordination des acteurs intervenant dans la prise en charge des personnes sans abri ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement (Art. L. 345-2-4. 6°) ;

– à ajouter aux différents partenaires avec lesquels le SIAO peut conclure une convention, les organismes conventionnés à l'allocation de logement temporaire mentionnés à l'article L. 851-1 du Code de la sécurité sociale (Art. L. 345-2-6) ;

– à réaffirmer les principes fondateurs de l'aide sociale, de l'inconditionnalité de l'accueil et de la continuité de la prise en charge (Art. L. 345-2-7. 2°).

### IV. La position de votre commission

Il convient de rappeler que la mise en place des services intégrés d'accueil et d'orientation a fait l'objet d'une évaluation qualitative par l'inspection générale des affaires sociales (IGAS) en janvier 2012. Au-delà de l'organisation hétérogène des SIAO, l'IGAS a constaté des résistances et des freins à la mise en œuvre opérationnelle de ces structures, avec, en particulier :

– un **manque de visibilité** des SIAO auprès des acteurs locaux et l'absence d'existence administrative ;

– des lenteurs dans les évolutions nécessaires de leurs pratiques du côté des travailleurs sociaux et de certains centres d'hébergement ;



- un lien trop faible des SIAO avec le secteur du logement ;
- et des difficultés de pilotage des SIAO par les services de l'Etat.

La commission approuve le présent article 12 qui tire les leçons de ces constatations et met en œuvre la plupart des recommandations formulées par l'IGAS, reprises dans le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013 et que le présent projet de loi met en œuvre.

Elle a adopté à cet article l'amendement présenté par Mme Aline 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**. Il s'agit là d'une précision plus que d'une adjonction puisque que le 6° de l'article L. 345-2-6 tel que proposé par l'article 12 présent projet évoque la possibilité de contracter avec les SPIP à travers la mention des dispositifs d'accueil et d'accompagnement spécialisés. Les conventions entre l'administration pénitentiaire et les gestionnaires d'hébergement existent depuis plusieurs années, comme en témoigne un rapport de février 2012 de l'inspection générale des affaires sociales qui dresse un bilan des services intégrés d'accueil et d'orientation. Ce même rapport constate néanmoins l'existence de marges de progression dans ce domaine, ce qui confirme la pertinence de l'idée défendue par cet amendement.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

#### *Article 12 bis*

### **Demande de rapport sur un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement**

**Commentaire : cet article vise à demander au Gouvernement de rédiger un rapport envisageant un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement**

#### **I. Le droit en vigueur**

Aujourd'hui, on peut distinguer deux catégories de structures qui participent à la mise en œuvre effective de la politique publique nationale d'accueil, d'hébergement et d'insertion (AHI) des personnes sans domicile avec :

– d’une part, les centres d’hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), qui sont des établissements sous statut relevant du 8° du I de l’article L. 312-1 du code de l’action sociale et des familles qui définit les établissements sociaux et médico-sociaux ; ces établissements sont autorisés pour une durée de quinze ans et sont financés par une dotation globale de financement, avec des versements par douzième tous les mois ;

– et, d’autre part, les établissements hors statut CHRS liés à l’État par convention et faisant l’objet d’un financement par subvention annuelle.

## **II. Le texte adopté par l’Assemblée nationale**

A l’initiative de M. Christophe Sirugue et des membres du groupe socialiste, républicain et citoyen, les députés ont adopté un amendement qui prévoit, avant le 31 décembre 2014, la transmission au Parlement par le Gouvernement d’un **rapport présentant les conditions et modalités de mise en œuvre d’un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l’hébergement et de l’accompagnement**.

Cet article 12 bis se situe dans le prolongement du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l’inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013 qui prévoit d’expertiser « la possibilité de proposer un statut unique » pour les établissements et services de l’hébergement et de l’accompagnement afin de rendre le secteur plus lisible pour l’ensemble des acteurs.

Selon les auteurs de cet amendement, les objectifs de ce rapport sont, d’une part de pérenniser les perspectives de financement de ces opérateurs tout en consolidant le pouvoir de régulation des pouvoirs publics, et d’autre part de faciliter l’adaptation des réponses aux besoins des personnes et aux territoires.

Trois options pourraient être expertisées : l’extension du statut actuel de CHRS, l’évolution vers un statut spécifique au secteur et l’inscription de l’évolution du statut CHRS dans le cadre général de la réflexion portant sur l’évolution du statut des établissements sociaux et médico-sociaux.

## **III. La position de votre commission**

La simplification statutaire du paysage des établissements et services de la veille sociale, de l’hébergement et de l’accompagnement est souhaitable, mais elle mérite une étude préalable. La commission des affaires économiques a donc estimé opportun de ne pas s’opposer à cette demande de rapport.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

## Sous-section 2

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

#### *Article 13*

(articles L. 301-3, L. 302-2, L. 302-3, L. 302-9, L. 302-9-1 ; L.302-12, L. 302-13 ; L. 441-10, L. 443-7 et L. 364-1 du code de la construction et de l'habitat)

### **Renforcement de l'articulation entre logement et hébergement au niveau régional**

**Commentaire : cet article vise à étendre les attributions du comité régional de l'habitat (CRH) au domaine de l'hébergement et permet d'associer à la concertation des partenaires positionnés dans le champ de l'hébergement.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation institue, auprès du représentant de l'Etat dans la région, un **comité régional de l'habitat** chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales. En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin, cet article crée, dans les mêmes conditions, un conseil départemental de l'habitat, présidé par le président du conseil général ou du conseil territorial qui exerce les attributions du comité régional de l'habitat.

Présidé par le préfet, ce comité rend chaque année un avis collégial sur la politique régionale de l'habitat.

L'art L. 301-3 du même code prévoit que l'attribution des aides publiques en faveur des logements locatifs sociaux, de la rénovation de l'habitat privé peut être déléguée aux collectivités territoriales et à leurs groupements. La dotation régionale pour le financement des aides, dont l'attribution est susceptible d'être déléguée, est notifiée au représentant de l'Etat dans la région qui, après **avis du comité régional de l'habitat** ou, en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin, du conseil départemental de l'habitat ou de l'organisme qui en exerce les attributions, répartit le montant des crédits publics entre les différents établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et, pour le reste du territoire, entre les départements.

Les compétences du comité régional de l'habitat (CRH) sont donc essentiellement orientées sur les questions de logement, et incorporent une consultation préalable à l'approbation du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées qui, depuis la loi du 25 mars 2009, intègre le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 13 vise à étendre les attributions du comité régional de l'habitat (CRH) au domaine de l'**hébergement** et permet d'associer à la concertation les partenaires positionnés dans ce domaine.

A cet effet, l'article 13 du projet de loi modifie l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les différentes dispositions législatives de ce même code faisant référence à cette instance. Le CRH, étendu à l'hébergement, devient le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Cette modification est également apportée au conseil départemental de l'habitat institué dans les départements et régions d'outre-mer.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté, à cet article 13, deux amendements rédactionnels.

## **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur approuve cet article 13 qui doit permettre une meilleure articulation entre le logement et l'hébergement à travers l'extension des compétences du CRH aux questions d'hébergement des personnes en difficulté. La création du « comité régional de l'habitat et de l'hébergement » (CRHH) est, en effet, parfaitement cohérente avec la fusion du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) et du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Selon une même logique, la référence au conseil départemental de l'habitat (CDH) dans les départements et régions d'outre-mer (à l'exception de Saint-Martin) est remplacée par la dénomination de « conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement ».

En ce qui concerne la mise en œuvre de ce texte, il convient de rappeler que les dispositions relatives à la composition et aux compétences du comité sont de nature réglementaire et votre commission sera particulièrement attentive à la célérité de leur publication.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 14*

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

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

**Commentaire : 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)**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, qui résulte de la codification des dispositions de l'article 69 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion définit les **plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) des personnes sans domicile**. D'une durée maximale de cinq ans, ils sont destinés à organiser et planifier l'offre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, compte tenu des besoins, diagnostiqués territoire par territoire.

Les PDAHI qui s'adressent aux **personnes sans domicile** sont inclus dans les plans départementaux pour le logement des **personnes défavorisées (PDALPD)**, institués par la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. **La loi du 25 mars 2009 a rendu obligatoire cette inclusion sous forme d'annexe, sans toutefois supprimer la distinction entre les deux plans**. Il en résulte des difficultés dans le pilotage et les modes de production de ces deux documents.

Le PDAHI est élaboré et mis en œuvre par le Préfet en concertation avec les acteurs locaux (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations, CAF...). Le PDALPD est élaboré et mis en œuvre par le Préfet et le président du conseil général en concertation avec les acteurs locaux. La loi fixe pour ce dernier plan une durée minimale de trois ans, sans en prévoir de durée maximale.

Selon les choix d'organisation retenus localement ces deux plans donnent lieu à des instances de pilotage distinctes ou intégrées.

## II. Le texte du projet de loi initial

Cet article 14 vise à **fusionner** le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) avec le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui devient le « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » (PDALHPD), dans un souci de cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement et pour faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement.

Le **I** de l'article 14 vise à modifier les dispositions de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles : il supprime les dispositions relatives au plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI) et les remplace par une référence au nouveau « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » (PDALHPD). Il est précisé que ce plan définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge.

Le **II** vise à modifier les dispositions relatives au PDALPD de la loi dite Besson n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Tout d'abord, ce II prévoit la création, dans cette loi du 31 mai 1990, d'un **nouvel article 1-1** qui reprend les **définitions existantes** relatives à la lutte contre l'habitat indigne, l'habitat informel et les situations de précarité énergétiques.

Il procède ensuite à une nouvelle rédaction partielle des dispositions des articles 2 à 4 de la loi du 31 mai 1990 pour intégrer de façon lisible les dispositions relatives au secteur de l'accueil, de l'hébergement, de l'accompagnement vers l'insertion et le logement.

L'article 2 de la loi du 31 mai 1990 serait ainsi modifié pour intégrer les éléments constitutifs du PDAHI sur les **besoins en logement et en hébergement** des personnes dans le nouveau plan départemental fusionné, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Les modifications relatives à l'article 3 prévoient, par rapport au droit en vigueur, d'associer des acteurs supplémentaires à la **gouvernance du plan départemental** (PDALHPD) :

- les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;

- et les personnes concernées, qu'elles soient accueillies ou logées, conformément au principe de participation initié dans la loi n° 2002-2 du

2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

Cet article précise également les missions du comité responsable du plan co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil général.

L'article 4 de la loi Besson est réécrit afin de définir le contenu du plan de manière plus cohérente. Le I de cet article 4 prévoit une durée maximale de six ans pour le PDALHPD. Le II fonde le plan sur une évaluation territorialisée des besoins des publics. Le III précise les publics prioritaires. Le IV liste les différentes mesures qui doivent être définies par le plan afin de répondre aux besoins préalablement identifiés.

Le II de l'article 14 vise également à introduire dans la loi du 31 mai 1990 deux nouveaux articles 4-1, reprenant les modalités d'élaboration du plan, et 4-2, qui prévoit la présentation chaque année, par le président du conseil général, du bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement (FSL) déjà prévu dans la loi Besson auquel est ajoutée la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux.

Enfin, le **III** de l'article 14 fixe des **délais particuliers d'élaboration pour la première génération de plans départementaux** d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. L'adoption du premier plan départemental intervient à la date à laquelle prend fin le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en cours à la date de publication de la présente loi, ou, si elle est plus proche, celle à laquelle prend fin le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, et, **au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans suivant la publication de la présente loi.**

### **III. Les modifications introduites par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté plusieurs amendements visant :

– à **renforcer la place de l'accompagnement** dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, en l'inscrivant explicitement parmi les objectifs du plan et en précisant que le plan devra permettre d'améliorer la coordination des actions menées en matière de diagnostics sociaux et d'accompagnement et la coopération entre les partenaires concernés ( texte proposé pour l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) ;

– à inclure dans le **périmètre du nouveau plan** (PDALHPD) l'intégralité des champs initialement couverts par le PDALPD et les PDAHI, avec, en particulier, les activités et services d'accueil et d'insertion ainsi que les services d'accompagnement sociaux (texte proposé pour l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) ;

– 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 PDAHLPD (texte proposé pour l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) ;

– 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 (texte proposé pour l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) ;

– 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. (texte proposé pour l'article 4-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

#### **IV. La position de votre commission**

L'un des objectifs majeurs du le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale est de **mieux structurer l'offre d'hébergement** à long terme pour améliorer la prise en charge des personnes sans domicile. Cet objectif s'inscrit dans une **volonté de décloisonnement des politiques publiques, conformément à une stratégie d'accès prioritaire au logement** de droit commun. Cet impératif implique une évolution de la planification en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement des personnes sans domicile. Une telle évolution permettra d'assurer, sur les territoires, la cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement et de faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement, en développant les solutions alternatives à l'hébergement.

Le présent article a pour but de parfaire le processus d'intégration des politiques de l'hébergement et de l'accès au logement. Certains départements ont d'ores et déjà anticipé avec succès cette évolution en s'attachant à fusionner les deux plans, à savoir le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) et le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) avec une gouvernance intégrée.

La commission a adopté à cet article un amendement présenté par Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis, au nom de la commission des affaires sociales, qui a pour objet de clarifier la rédaction du champ et des objectifs assignés à ce nouveau plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).



**Votre commission a adopté cet article ainsi 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)**

**Commentaire : cet article vise à préciser les règles de fonctionnement des fonds de solidarité pour le logement (FSL).**

**I. Le droit en vigueur**

Créés par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement, les fonds de solidarité pour le logement (FSL) ont été transférés aux conseils généraux par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Depuis cette réforme, ils constituent **un fonds unique, par département, pouvant traiter, à la fois les impayés d'eau, d'énergie et de téléphone.**

Les règlements intérieurs des FSL définissent les conditions d'éligibilité aux aides, les modalités d'octroi de ces dernières ainsi que l'organisation du fonds. Les projets de règlement intérieur ou de modification sont soumis pour avis au comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Dans la plupart des cas, les décisions d'aides sont prises par des commissions partenariales réunissant les représentants des caisses d'allocations familiales, des bailleurs, des fournisseurs, des communes, EPCI ou CCAS, des associations et de l'État.

À partir de 2008, le **rôle des communes et des centres communaux d'action sociale (CCAS)** dans le fonctionnement du FSL a été renforcé. En effet, lorsque le FSL est saisi d'une demande d'aide relative à un impayé de facture d'électricité, de gaz ou d'eau, il en informe les services sociaux communaux concernés. Ces derniers sont consultés sur la décision du FSL d'accorder ou pas une aide. En outre, une disposition de la loi dite Cambon n° 2011-156 du 7 février 2011 a imposé au FSL de notifier toute demande d'aide au maire de la commune de résidence du demandeur.

D'après l'étude d'impact annexée au projet de loi, le montant total des dépenses des FSL, estimé à partir des remontées des conseils généraux, avoisinait 331 millions d'euros en 2010.

En raison de la diversité des modes d'intervention des FSL selon les territoires, un décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans

départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) a prévu des mesures concrètes pour que les FSL contribuent à la mise en œuvre des objectifs de ces plans. Cette articulation est précisée par l'article 15 du projet de loi.

L'article 6 de la loi du 31 mai 1990 précise les missions du FSL :

– il accorde, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative, ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ;

– il peut prendre en charge les dettes au titre des impayés de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone si leur apurement conditionne l'accès à un nouveau logement ;

– il peut accorder des aides à des personnes propriétaires occupantes qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ;

– il peut accorder des aides à ces mêmes propriétaires occupants qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition de leur logement.

– il prend en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles bénéficiant du plan départemental, qu'elles soient locataires, sous-locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement. Il peut aussi accorder une garantie financière aux associations qui mettent un logement à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ou qui leur accordent une garantie.

Ces aides peuvent être accordées soit directement aux bénéficiaires, soit par l'intermédiaire de fonds locaux de solidarité pour le logement ou d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées. Les mesures d'accompagnement social donnent lieu à l'établissement de conventions conclues par le département avec les organismes ou associations qui les exécutent.

Le fonds de solidarité peut également accorder une aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux associations, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, aux autres organismes à but non lucratif et aux unions d'économie sociale qui sous-louent des logements ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires.

## II. Le texte du projet de loi initial

Poursuivant l'objectif de **faciliter les relogements par le désendettement des ménages**, l'article 15 du projet de loi vise à modifier les dispositions de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relatives aux FSL.

Le **1° de l'article 15** procède à un ajustement rédactionnel à l'article 5 de la loi du 31 mai 1990.

Le **2°** vise à modifier l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, qui crée les fonds de solidarité pour le logement dans chaque département, en apportant les précisions suivantes :

– le fonds de solidarité pour le logement, conformément à son règlement intérieur, accorde notamment des **aides au titre des dettes de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement** ;

– le FSL peut **financer l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux** concernant les ménages menacés d'expulsion ;

– le FSL dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde également une aide destinée à financer tout ou partie des suppléments de dépenses de gestion aux associations, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, aux autres organismes à but non lucratif et aux unions d'économie sociale qui sous-louent des logements.

Trois modifications de la loi du 31 mai 1990 visent enfin à renforcer l'articulation des FSL avec les priorités définies par le PDALHPD :

– le **3° de l'article 15** modifie l'article 6-1 de la loi du 31 mai 1990 relatif au règlement intérieur du fonds de solidarité est mis en cohérence avec l'institution du PDAHLPD : le règlement intérieur du FSL, qui définit les conditions d'octroi des aides et les modalités de gestion et de fonctionnement du fonds, est élaboré et adopté par le conseil général, après avis du comité responsable du PDAHLPD ;

– le **4°** modifie l'article 6-2 relatif à la saisine du FSL en ajoutant que ce dernier peut être saisi par la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et par toute instance du PDALHPD, tout en maintenant la possibilité prévue par le droit en vigueur de saisine directe du FSL par toute personne ou famille en difficulté et, avec son accord, par toute personne ou organisme y ayant intérêt ou vocation ;

– le **5°** apporte une modification de cohérence à l'article 6-3.

Il convient par ailleurs de rappeler que l'article 14 du présent projet prévoit que le président du Conseil général présente, une fois par an, au comité responsable du plan d'action, le travail de ses services en matière d'accompagnement social lié au logement et de diagnostics sociaux, ainsi que le bilan du FSL.

### III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Les députés ont adopté un amendement rédactionnel à cet article 15 faisant référence au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

### IV. La position de votre commission

Le fonds de solidarité pour le logement FSL est un outil essentiel au service de la politique de l'aide au maintien et à l'accès au logement des personnes défavorisées. On constate cependant de fortes différences entre les FSL en ce qui concerne les niveaux moyens des aides octroyées, leur nature et le profil des ménages bénéficiaires, cette diversité témoignant d'une bonne adaptation aux situations locales qui peuvent être très contrastées. Plusieurs réformes successives sont intervenues pour **éviter de trop grandes distorsions** et viser à ce que chaque ménage bénéficie d'un socle commun de droits minimaux quel que soit le département.

Le présent article prolonge cette orientation et s'articule avec les dispositions du projet de loi consacrées à la prévention des expulsions locatives.

A l'initiative du rapporteur, la commission a adopté un amendement de clarification en supprimant à l'alinéa 5 du texte le mot « notamment ». L'occasion est propice à rappeler que les aides du fonds de solidarité pour le logement (FSL) au paiement des dettes de loyer sont aujourd'hui essentiellement des aides au **maintien dans le logement**. Tout en visant à maintenir ces dernières, l'article 15 du présent projet de loi a pour but de prendre en compte la nécessité d'aider des ménages devant quitter leur logement à la suite d'impayés de loyer à rembourser les dettes correspondantes.

En effet, le **relogement des ménages en situation d'impayé permet souvent de résoudre efficacement leurs difficultés** lorsqu'elles résultent d'un reste à charge trop élevé par rapport à leurs ressources. Cependant, les dettes relatives au logement que le ménage doit quitter constituent une entrave à son relogement, les bailleurs refusant de loger un ménage ayant des dettes de loyer. Le même obstacle existe pour les ménages hébergés à la suite d'une expulsion locative : leurs dettes entravent leur sortie des dispositifs d'hébergement et leur accès au logement.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 15 bis*

(article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990)

**Examen des rapports annuels des fonds de solidarité pour le logement par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

**Commentaire : cet article prévoit l'examen des rapports annuels des fonds de solidarité pour le logement par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

**I. Le droit en vigueur**

L'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement a créé dans chaque département un fonds de solidarité pour le logement en définissant son organisation et ses missions.

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté cet article 15 bis qui vise à préciser, au troisième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, que le fonds de solidarité pour le logement (FSL) fait connaître son rapport annuel d'activité au ministre chargé du logement et que ce rapport fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, en insistant notamment sur ses bonnes pratiques transposables à d'autres territoires.

**III. La position de votre commission**

L'origine de cet amendement est la prise en compte d'une observation des associations qui ont fait valoir que les FSL pourraient jouer un rôle accru pour le maintien dans le logement des personnes en situation difficile.

Votre commission approuve cet article 15 bis qui peut permettre d'**améliorer la diffusion des bonnes pratiques** sur l'ensemble du territoire.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 16*

(articles L. 302-1, L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ; art. L. 851-1 du code de la sécurité sociale ; article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles ; article L. 124 B du livre des procédures fiscales ; article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat infâmes et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer)

**Mesures de coordination**

**Commentaire : cet article vise à coordonner diverses dispositions de nature législative.**

**I. Le texte du projet de loi initial**

Cet article 16 procède, essentiellement dans le code de la construction et de l'habitation, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles, à diverses coordinations liées aux modifications apportées par les articles 14 et 15 relatifs à la fusion du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) et du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) dont découle le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

**III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté cet article sans modification.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 16 bis*

(article L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles)

**Élargissement de la possibilité d'accorder une remise gracieuse de créance aux publics relevant de l'aide sociale à l'enfance**

**Commentaire : cet article prévoit la possibilité, pour le président du conseil général, d'accorder une remise gracieuse de créance aux publics relevant de l'aide sociale à l'enfance (ASE).**

### **I. Le droit en vigueur**

Selon l'article L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles, **le conseil général peut décider de conditions et de montants plus favorables** que ceux prévus par les lois et règlements applicables aux **prestations légales d'aide sociale** mentionnées à l'article L. 121-1. Le département assure la charge financière de ces décisions.

### **II. Le texte adopté par l'Assemblée Nationale**

L'article 16 bis du présent projet, qui résulte de l'adoption par les députés d'un amendement présenté par Mme Annick Lepetit, vise à simplifier la procédure de remise gracieuse accordée aux ménages hébergés au titre de l'aide sociale à l'enfance et qui ne parviennent pas à acquitter leur participation au coût de leur hébergement.

L'article 16 bis vise à compléter l'article L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles en prévoyant que dans le cas de l'hébergement de publics relevant de l'aide sociale à l'enfance et lorsque le règlement départemental d'aide sociale prévoit une participation de ces publics au coût de l'hébergement, **la créance à l'égard de ces publics peut être remise ou réduite par le président du conseil général en cas de précarité de la situation du débiteur, sauf si cette créance résulte d'une manœuvre frauduleuse.**

Mme Annick Lepetit a rappelé que certains conseils généraux avaient décidé, dans le cadre du règlement départemental d'aide sociale, que les ménages hébergés au titre de l'aide sociale à l'enfance devaient participer au coût de leur hébergement en fonction de leurs ressources et de leurs dépenses contraintes. Toutefois, les ménages qui n'acquittent pas cette participation aux frais d'hébergement en raison de difficultés ponctuelles et justifiées peuvent bénéficier d'une procédure de remise gracieuse totale ou partielle de créance mais celle-ci doit passer, en l'état actuel des textes, par une délibération de l'assemblée de la collectivité territoriale.

Dans le cadre de la gestion du revenu de solidarité active, le président du conseil général ou l'organisme chargé du revenu de solidarité active pour le compte de l'État ont déjà été déclarés compétents pour décider de remettre ou réduire la créance en cas de bonne foi ou de précarité de la situation du débiteur, sauf si cette créance résulte d'une manœuvre frauduleuse ou d'une fausse déclaration, conformément à l'article L. 262-46 du code de l'action sociale et des familles.

### III. La position de votre commission

La commission a approuvé cet article 16 bis qui vise à assouplir la procédure de remise gracieuse de certaines créances en permettant au président de conseil général, sans avoir à consulter l'assemblée départementale.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 16 ter*

(article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales)

### **Élargissement de la possibilité de confier à des organismes extérieurs la gestion de deniers publics dans le domaine de l'aide sociale à l'enfance**

**Commentaire : cet article vise à permettre de confier à des organismes habilités la gestion de deniers publics relatifs à l'aide sociale à l'enfance**

#### **I. Le droit en vigueur**

Selon le paragraphe III de l'article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales, ces dernières ainsi que leurs établissements publics peuvent **confier à un organisme** doté d'un comptable public ou habilité par l'Etat l'attribution et **le paiement des dépenses relatives à la rémunération des stagiaires de la formation professionnelle**. Dans ce cas, une convention obligatoirement écrite emporte mandat donné à un organisme habilité par l'Etat d'exécuter ces opérations au nom et pour le compte de l'organisme public local mandant. La convention prévoit une reddition au moins annuelle des comptes des opérations et des pièces correspondantes. Elle peut aussi prévoir le recouvrement et l'apurement par un organisme habilité par l'Etat des éventuels indus résultant de ces paiements. Un décret précise les conditions d'habilitation des organismes agréés.

#### **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article 16 *ter*, qui résulte de l'adoption d'un amendement présenté par Mme Annick Lepetit, prévoit de modifier l'article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales afin de permettre aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics de **confier à un organisme doté d'un comptable public ou habilité par l'Etat le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses relatives à l'hébergement des publics dans le**



### **cadre de l'aide sociale à l'enfance.**

L'objet de l'amendement de Mme Annick Lepetit rappelle que les conseils généraux sont conduits dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance, en particulier des aides à domicile, à prendre en charge l'hébergement de familles à l'hôtel, avec le cas échéant une participation des familles au coût de l'hébergement en fonction de leurs ressources. Pour assurer cet hébergement dans les meilleures conditions, les conseils généraux peuvent être amenés à recourir à des organismes extérieurs chargés notamment de la réservation hôtelière, du suivi de l'hébergement des familles à l'hôtel et de la relation avec l'hôtelier.

Or le Conseil d'État a rappelé, dans un arrêt du 6 novembre 2009 Société Prest'action, qu'en l'absence d'autorisation législative, la compétence exclusive du comptable public pour procéder au recouvrement des recettes et au paiement des dépenses publiques. Concrètement, **les organismes gestionnaires de la prise en charge hôtelière ne sont donc aujourd'hui pas compétents pour le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses relatives à l'hébergement des familles dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance.** Ils ne peuvent pas, pour le compte du département, verser la totalité du prix de l'hébergement à l'hôtelier puis percevoir, le cas échéant, la participation de la famille à cet hébergement. Cette situation contraint les services départementaux à des opérations administratives et comptables complexes et coûteuses.

L'article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales autorise d'ores et déjà la gestion de deniers publics par des organismes extérieurs en matière de bourses, d'emploi et de formation professionnelle. Cet article 16 ter vise à étendre ce dispositif au domaine de l'aide sociale à l'enfance.

### **III. La position de votre commission**

Elle approuve cette simplification, votre rapporteur pouvant témoigner de son utilité sur le terrain pour venir en aide aux personnes en difficulté.

Du point de vue juridique, il convient de faire observer que cette disposition ne s'applique que pour l'avenir. Il ne s'agit donc pas d'une validation législative, cette dernière se caractérisant à la fois par son effet rétroactif et son objectif qui consiste à purger une irrégularité afin de couper court à toute contestation devant le juge.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

### Sous-section 3

## **Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées**

### *Article 17*

(article L. 115-2-1 [nouveau], article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles)

### **Création des conseils de vie sociale**

**Commentaire : cet article vise à renforcer la participation des personnes à la définition et à l'évaluation des politiques publiques dans le domaine de l'hébergement.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Les politiques de lutte contre les exclusions comportent un volet tendant à améliorer la **participation des usagers-citoyens** à la conception et à la mise œuvre des politiques qui les concernent. En particulier, la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale a développé les droits des usagers fréquentant les **établissements et services sociaux et médico-sociaux**. Ces droits, codifiés à l'article L. 311-3 du code de l'action sociale et des familles, sont classés en sept catégories :

- le respect de la dignité, l'intégrité, la vie privée, l'intimité et la sécurité ;
- le libre choix entre les prestations dans le cadre d'un service à domicile ou au sein d'un établissement spécialisé ;
- une prise en charge et un accompagnement individualisé de qualité respectant un consentement éclairé ;
- la confidentialité des informations concernant l'utilisateur ;
- l'accès à toute information ou document relatif à sa prise en charge ;
- une information sur les droits fondamentaux et les voies de recours ;
- la participation directe à la conception et à la mise en œuvre du projet d'accueil et d'accompagnement.

Toutefois, dans le secteur de l'hébergement, cette participation n'est prévue par la loi du 2 janvier 2002 précitée que pour les seuls établissements sociaux et médico-sociaux autorisés. Or, une partie significative des établissements intervenant dans le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement des personnes sans domicile ne relève pas du régime des établissements autorisés et ne sont donc pas soumis au principe de participation prévue par les dispositions précitées.

Il convient de signaler qu'au niveau national, une convention conclue avec la Fondation Armée du Salut a conduit à la mise en place du conseil consultatif des personnes accueillies (CCPA) spécifique au secteur de l'hébergement et de l'accès au logement. Cette instance nationale a été déclinée, à titre expérimental dans douze régions en 2012 à travers les comités consultatifs régionaux des personnes accueillies (CCRPA).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Cet article 17 a pour but d'étendre la participation des usagers à l'ensemble du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement des personnes sans domicile sans la limiter aux seuls établissements autorisés, à la fois dans l'ensemble des établissements ou centres et dans les instances de concertation, au niveau national comme au niveau local.

Le 1° de l'article 17 pose le principe de cette participation. Il insère dans le code de l'action sociale et des familles un nouvel article L. 115-2-1 qui prévoit que la définition, le suivi et l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile sont réalisés selon des modalités qui assurent une participation des personnes prises en charge. Il renvoie au décret la définition et les modalités d'organisation des instances de concertation permettant d'assurer cette participation.

Le 2° de l'article 17 vise à étendre les règles applicables aux établissements autorisés à l'ensemble des établissements du dispositif. Il prévoit ainsi d'élargir le champ d'application de l'article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles, qui met en place un conseil de la vie sociale ou d'autres formes de participation au sein des établissements et services sociaux et médico-sociaux. Le 2° de l'article 17 précise également que cet article s'applique aux établissements et services assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement et l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 que vise à créer l'article 12 du projet de loi.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés ont apporté des précisions rédactionnelles à ce dispositif.

## **IV. La position de votre commission**

De façon générale, l'association des usagers-citoyens à la conception et à la mise œuvre des politiques qui les concernent est une préoccupation essentielle, dans le domaine de la santé, de l'éducation et de la politique de la ville. Cependant beaucoup reste à faire, dans notre pays, en s'inspirant tout particulièrement des pratiques suivies en Europe du Nord où la participation

active des usagers est reconnue comme une composante indispensable de l'action publique.

Votre rapporteur souligne avec force l'impératif de respect des personnes qui sous-tend cette mesure dans le domaine de l'hébergement. Pour les politiques publiques, cette participation constitue une ressource insuffisamment exploitée qui permet de mieux comprendre la manière de s'adapter aux attentes des personnes. Pour les opérateurs, la participation implique une mobilisation et une amélioration des pratiques. Pour les personnes concernées, c'est une occasion de valoriser leur expérience et de contribuer à l'amélioration des dispositifs publics.

Du point de vue juridique, le recours à une disposition législative s'impose parce que, d'une part, la participation concerne le droit des personnes et, d'autre part, les modalités de fonctionnement des établissements autorisés sont prévus à l'article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

## 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)

#### **Proposition de logements sociaux en bail glissant aux ménages bénéficiant du DALO**

**Commentaire : cet article vise à permettre de proposer des logements sociaux en bail glissant à des ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) tout en encadrant ce dispositif.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le bail glissant a vocation à faciliter l'accès des ménages en difficulté au statut de locataire, après une première période durant laquelle le ménage est sous-locataire du logement. Le bail glissant est ainsi utilisé depuis plus de vingt ans par les organismes d'HLM et les associations pour favoriser l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménages en

voie d'autonomie et d'acquisition de la capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom.

Dans le droit en vigueur, le dispositif du bail glissant est peu encadré, l'article L. 442-8-3 se limitant à prévoir un examen périodique de la situation du sous-locataire destiné à évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Tout d'abord, le **1° de l'article 18** vise à modifier l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation afin de permettre au préfet, dans le cadre de son obligation de relogement d'un demandeur prioritaire, de **proposer un logement social en bail glissant à des ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO)**.

En cas de refus de l'organisme HLM de signer un bail à l'issue de la période transitoire du bail glissant, ce 1° de l'article 18 prévoit également, au même article L. 441-2-3, de **permettre au préfet d'imposer l'attribution d'un logement à un ménage bénéficiant du DALO**. Le ménage occupant devient alors locataire en lieu et place de la personne morale locataire.

Ensuite, et par coordination, le **2° de l'article 18** vise à modifier l'article L. 442-8-2 du code de la construction et de l'habitation en prévoyant que l'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous locataire aux fins de signature d'un bail à son nom.

Enfin, le **3° de l'article 18** vise à modifier l'article L. 442-8-3 du même code afin d'encadrer cette pratique en imposant la signature d'une **convention tripartite** (bailleur social, personne morale locataire, sous-locataire) permettant de définir précisément les **conditions de glissement du bail**. Cette convention est annexée au contrat de sous-location conclu entre la personne morale locataire et le sous-locataire. Elle prévoit notamment que deux mois avant l'échéance de la période d'examen, l'organisme agréé fait savoir au préfet s'il entend proposer un bail au sous-locataire et, si tel n'est pas le cas, détaille les motifs de sa décision.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En dehors d'ajustements rédactionnels, les députés ont adopté plusieurs modifications de fond à cet article 18.

Tout d'abord, à l'initiative de M. Eric Alauzet, ils ont adopté un amendement qui vise à **encadrer davantage la possibilité de proposer aux personnes reconnues prioritaires au titre du DALO un logement social faisant l'objet dans un premier temps d'un bail glissant**, en prévoyant d'une part, que la commission de médiation puisse elle-même préconiser cette

formule, et d'autre part, que le préfet doive motiver une telle proposition.

Ensuite, le glissement du bail étant soumis à l'appréciation de la commission d'attribution de l'organisme HLM, les députés ont adopté un amendement de M. Christophe Borgel qui concerne l'hypothèse dans laquelle, au terme de la période transitoire prévue dans le bail glissant, cette commission peut avoir des motifs de rejet de la décision d'attribution du logement au sous-locataire. L'amendement prévoit alors que, préalablement à l'intervention du représentant de l'État, la motivation de la décision de rejet prononcée par le bailleur est prise en compte par ce dernier.

Enfin, les députés ont adopté deux amendements présentés par M. François Pupponi.

Le premier, part du constat que les quartiers prioritaires de la politique de la ville connaissent une surreprésentation de publics fragiles ou précaires, due à une surreprésentation de l'offre de logements à bas loyers. Il a pour objectif de ne pas accentuer cette concentration, mais au contraire de contribuer à une plus grande mixité sociale, en prenant mieux en compte les charges socio-urbaines supportées par les territoires. Pour ce faire, l'amendement adopté par les députés modifie le septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale, le représentant de l'Etat dans le département définit le **périmètre au sein duquel les logements devant être attribués en urgence doivent être situés**. Dans ce cadre, l'amendement prévoit que **le représentant de l'État dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des zones urbaines sensibles pour la définition de ce périmètre**. L'auteur de l'amendement a précisé que ce décret a vocation à définir les conditions permettant d'assurer le relogement de publics précaires en dehors de secteurs connaissant déjà une forte ségrégation au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les députés ont adopté un second amendement de M. François Pupponi qui vise à compléter 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. 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 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.

#### **IV. La position de votre commission**

Au cours des auditions, certaines associations ont exprimé des réserves de principe à l'égard de cet article 18 qui permet de proposer un bail glissant pour les personnes pouvant prétendre à un logement. Très sensible à leur argumentation, votre rapporteur fait cependant observer que les bailleurs sociaux et plusieurs élus, conformément à une approche pragmatique, font valoir que, dans certains cas, un bail glissant peut permettre d'acclimater des locataires dans un immeuble. De plus, les candidatures au logement d'un certain nombre de ménages endettés ne sont, en pratique, pas acceptées, et il est pourtant nécessaire de leur assurer des conditions d'existences convenables.

Au final, votre commission considère que le véritable enjeu, dans ce domaine, est de s'assurer que le bail "glisse" bien vers le statut de locataire et a estimé, de ce point de vue, que le projet de loi apporte des incitations dans ce sens en permettant au préfet d'imposer l'attribution d'un logement à un ménage bénéficiant du DALO à l'issue d'une période transitoire de sous-location.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 19*

(Article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)

#### **Hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit au à l'hébergement opposable**

**Commentaire : cet article vise à faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO).**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit la création, dans chaque département, d'une ou plusieurs commissions de médiation auprès du représentant de l'Etat dans le département. Il précise la composition de ces commissions ainsi que leurs missions. Ces commissions de médiation peuvent être saisies :

– par toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande ;

– par tout demandeur de bonne foi dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;

– par toute personne logée dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elle a au moins un enfant mineur, si elle présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou si elle a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

Le III de cet article précise que la commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

Le représentant de l'Etat dans le département propose alors une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation. En Ile-de-France, il peut aussi demander au préfet d'un autre département d'effectuer une telle proposition. En cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional.

En pratique, lorsqu'un demandeur d'hébergement, de logement de transition, de logement foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) est déclaré prioritaire par la commission de médiation, le préfet, qui doit selon la loi « proposer » un accueil dans l'une de ces formules, oriente la personne vers un gestionnaire de structure d'hébergement, de logements de transition, de logement-foyers ou de résidence hôtelière à vocation sociale en vue de son relogement, sans que le caractère obligatoire de l'accueil de la personne figure dans la loi.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 19 vise à modifier le deuxième alinéa du III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation de manière à permettre au préfet de désigner les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO). Ce dernier les oriente alors vers une structure d'hébergement ou un gestionnaire de logements de transition, disposant de places ou de logements pouvant répondre à leurs besoins. Au cas où l'organisme vers lequel le



demandeur a été orienté refuse de l'héberger ou de le loger, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'une place d'hébergement ou d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés ont apporté des modifications rédactionnelles à cet article.

### **IV. La position de votre commission**

Cet article 19 tend à améliorer l'efficacité de la procédure et à clarifier les obligations qui résultent de la reconnaissance du DAHO, ainsi qu'à donner au préfet des pouvoirs analogues à ceux qu'il détient vis-à-vis des bailleurs sociaux pour les bénéficiaires du DALO logement.

Votre commission a approuvé cette mesure particulièrement utile, non seulement pour atteindre l'objectif poursuivi par la loi, qui est de trouver une solution pour la personne bénéficiaire d'une décision positive, mais aussi pour que l'Etat puisse assumer ses responsabilités. En effet, le droit au logement opposable qui concerne également le droit à être accueilli dans un centre d'hébergement, un logement temporaire, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, prévoit que si la personne n'a pas obtenu de proposition d'accueil dans un délai de six semaines après la décision de la commission, elle peut introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

La commission a adopté à cet article un amendement de Mme Aline Archimbaud, rapporteur pour avis au nom de la commission des Affaires sociales qui vise à tirer les conséquences de la jurisprudence du Conseil d'Etat sur le droit à l'hébergement. Dans une décision du 22 avril dernier, celui-ci a en effet considéré que la place d'hébergement proposée par le préfet au demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO) « doit présenter un **caractère de stabilité** ». Le texte adopté par la commission précise donc dans la loi que les places d'hébergement proposées au demandeur doivent présenter un caractère de stabilité, ce qui correspond bien à la pratique actuelle, pour faire de l'hébergement une étape vers l'accès à un logement autonome.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 20*

(article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)

**Requalification des recours destinés à obtenir un hébergement en saisine en vue de l'obtention d'un logement ordinaire**

**Commentaire : cet article vise à permettre aux commissions de médiation de requalifier un recours destiné à obtenir un hébergement en saisine en vue de l'obtention d'un logement ordinaire.**

**I. Le droit en vigueur**

Aujourd'hui, lorsqu'un demandeur d'hébergement dépose un recours devant la commission de médiation afin de se voir reconnaître une priorité pour l'accès à un hébergement, un logement de transition ou un logement dans logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, la commission est liée par l'objet de la saisine. **Les textes ne lui permettent pas de requalifier un « recours-hébergement » en « recours logement »**. Pourtant, la situation de certains demandeurs justifierait la reconnaissance d'une priorité pour un logement plutôt que pour un hébergement (ou un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS). Or, le demandeur n'a à l'heure actuelle que la possibilité de saisir à nouveau la commission de médiation, afin de faire reconnaître son droit au logement. Cette procédure est chronophage mais la commission de médiation qui requalifierait d'elle-même un recours aujourd'hui est placée dans une situation d'insécurité juridique.

**II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 20 vise à permettre à la commission de médiation de **requalifier la saisine**, lorsque le dossier le justifie et que le requérant remplit les conditions de reconnaissance du DALO stricto sensu, afin de rendre la procédure plus fluide.

La commission de médiation devant se prononcer dans un délai de six semaines pour un recours hébergement (contre trois mois pour un recours logement), l'article 20 prévoit que lorsque la commission de médiation prend une telle décision de réorientation, le délai de réponse est celui des décisions DALO stricto sensu afin d'éviter des saisines de la commission de médiation de demandes portant sur l'hébergement en argumentant pour la requalification en demande de logement.

**III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté cet article sans modification

#### **IV. La position de votre commission**

La commission a approuvé cet article 20 qui doit permettre un gain de temps précieux aux personnes ayant déposé un recours afin de se voir reconnaître un droit à l'hébergement opposable en évitant de les contraindre à saisir à nouveau la commission pour qu'elle statue sur leur situation au regard du droit au logement opposable.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 20 bis*

(article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)

#### **Participation d'un membre du service intégré de l'accueil et de l'orientation à la commission de médiation**

**Commentaire : cet article vise à prévoir la participation d'un membre du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) à la commission de médiation**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que la commission de médiation est composée de représentants

- de l'Etat ;
- du département, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes ;
- des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, œuvrant dans le département ;
- des associations de locataires et des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Le présent article, qui résulte d'un amendement de M. Eric Alauzet adopté en commission, prévoit la participation facultative d'un représentant de la personne morale gérant le service intégré de l'accueil et de l'orientation dans le département (SIAO) à la commission de médiation, à titre consultatif.

Cet article prolonge une suggestion du comité de suivi du droit au logement opposable qui a proposé, lors de sa séance du 11 juillet 2013, de permettre la participation d'un membre du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) à la commission, avec voix consultative. En effet, le SIAO a vocation, sous l'autorité de l'État, à disposer d'une vision exhaustive du parc d'hébergement d'urgence, de stabilisation, d'insertion et de tout ou partie du parc de logement de transition. Il reçoit toutes les demandes de prise en charge et oriente les personnes sans abri ou risquant de l'être vers la solution la plus adaptée à leur situation.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

### *Article 20 ter*

(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**

**Commentaire : cet article vise à clarifier les critères d'application  
du principe de l'accueil inconditionnel des personnes sans abri**

### **I. Le droit en vigueur**

Le premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, issu d'un amendement d'Etienne Pinte à la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, 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.

### **II. Le texte adopté par la commission**

La rédaction de ce texte soulève néanmoins une difficulté dans la mesure où elle laisse entendre qu'une personne sans abri, en situation de détresse sociale, devrait également subir une détresse médicale et psychique pour espérer prétendre à un hébergement. Or le bon sens invite à considérer

que ces critères sont alternatifs et non pas cumulatifs, sans quoi cela reviendrait, comme l'a fait observer Mme Aline Archimbaud, d'exiger des personnes sans abri qu'elles aient suffisamment vécu dans la rue pour que leur santé physique et psychique soit dégradée au point de rendre finalement le principe d'accueil inconditionnel applicable.

Le présent article additionnel 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 Mireille Schurch clarifiant la définition du principe d'accueil inconditionnel en rendant les critères alternatifs.

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.**

### Section 3

#### **Simplifier les règles de domiciliation**

##### *Article 21*

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

#### **Simplification des règles de domiciliation**

**Commentaire : cet article vise à simplifier les règles de domiciliation.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Les normes législatives sur la domiciliation sont codifiées aux articles L. 264-1 à L. 264-10 du code de l'action sociale et des familles. La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement a institué un « droit à la domiciliation » pour les personnes sans domicile stable pour qu'elles puissent accéder à l'ensemble des prestations sociales, légales, réglementaires et conventionnelles auxquelles elles peuvent prétendre.

Pour bénéficier de ce droit à domiciliation, les personnes sans domicile stable doivent élire domicile auprès d'un centre communal de l'action sociale (CCAS) ou d'un organisme agréé (article L. 264-1) ;

D'après l'étude d'impact annexée au projet de loi, l'estimation du public concerné par ce dispositif est difficile car aucune étude globale n'a été conduite à ce jour. On peut néanmoins rappeler que, selon l'INSEE, il y a environ 200 000 personnes sans domicile fixe en France.

Plus de 660 000 personnes peuvent également avoir besoin de recourir à la domiciliation administrative : il s'agit des gens du voyage (317 884 personnes enregistrées au 2 janvier 2013 dans la base du ministère de l'intérieur servant à la délivrance de titres de circulation), des 65 000 personnes détenues, des personnes sous curatelle et de certains ressortissants étrangers (60 000 demandeurs d'asile et 220 000 bénéficiaires de l'aide médicale de l'Etat en 2012).

A elle seule, l'Ile-de-France compte 87 500 personnes sans domicile fixe bénéficiaires d'une domiciliation, soit 1,8 % des ménages franciliens. Sur ces 87 500 domiciliations réalisées, **83 % sont domiciliées par des associations** principalement localisées à Paris. Les 17 % restants sont domiciliés par des CCAS.

Les **gens du voyage** sont soumis à deux procédures parallèles de domiciliation. D'une part, ils relèvent du régime de la commune de rattachement prévue par la loi n° 69-3 du 3 juillet 1969 relative à l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile fixe. Le rattachement est prononcé par le préfet, après avis du maire, sous réserve que la présence des gens du voyage ne dépasse pas 3 % de la population. Les droits attachés à ce dispositif concernent la célébration du mariage, l'inscription sur les listes électorales, l'accomplissement des obligations fiscales, l'aide aux travailleurs sans emploi, et l'obligation du service national. D'autre part, pour l'accès aux prestations sociales, les gens du voyage doivent élire domicile, dans les conditions fixées à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles.

Des **dispositions particulières s'appliquent à la domiciliation des demandeurs d'asile et des étrangers prétendant au bénéfice de l'aide médicale d'État (AME)**.

– Pour bénéficier de l'**aide médicale d'État**, une obligation de domiciliation est prévue à l'article L. 252-2 du code de l'action sociale et des familles : les personnes sans domicile stable doivent donc choisir une « domiciliation » soit auprès d'un organisme agréé, le plus souvent des associations gestionnaires de services d'accueil et d'hébergement, soit auprès d'un CCAS.

– La **demande d'asile** est subordonnée à une indication d'adresse où il est possible de faire parvenir à la personne concernée sa correspondance pendant la durée de validité de l'autorisation provisoire de séjour en application de l'article R. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

Les associations ont fait état de difficultés importantes liées à cette **coexistence de plusieurs dispositifs**, en particulier pour les demandeurs d'asile dont la procédure spécifique est moins protectrice que le droit commun.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 21 poursuit deux principaux objectifs : simplifier le droit à la domiciliation en supprimant les procédures spécifiques applicables aux personnes sollicitant l'AME et les demandeurs d'asile et élargir les effets de la domiciliation prévue à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles à de droits civils nouveaux pour les personnes concernées.

Le **I de l'article 21** vise à modifier les dispositions du code de l'action sociale et des familles :

– un renvoi au dispositif de droit commun est introduit à l'article L. 252-2 du code de l'action sociale et des familles qui concerne l'accès à l'aide médicale d'État (AME);

– une modification de l'article L. 264-1 élargit le champ du droit à la domiciliation de droit commun à l'AME et aux demandes d'asile, même si des spécificités réglementaires pourront être conservées dans le cadre des procédures de demande d'asile, conformément à la modification prévue à l'article L. 264-10 du même code ;

– à l'article L. 264-2 sont précisés les cas dans lesquels une attestation de domiciliation peut être délivrée à des étrangers sans titre de séjour afin de demander l'AME, un droit d'asile ou une aide juridictionnelle.

Le **II de l'article 21** vise à répercuter ces dispositions du code de l'action sociale et des familles dans l'article 102 du code civil qui précise que le **lieu d'exercice des droits civils** d'une personne sans domicile stable est celui où elle a fait élection de domicile dans les conditions prévues par l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles. On peut rappeler que l'expression "droits civils", qui désigne l'ensemble des prérogatives attachées à la personne, comprend le droit au respect de la vie privée et de la vie familiale, au respect du domicile, de sa correspondance, le droit à l'image, le droit d'aller et venir, le droit à la liberté de pensée, d'expression, de conscience et de religion, le droit à la liberté de réunion ainsi que le droit au mariage et de fonder une famille.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté des modifications rédactionnelles à cet article 21.

## **IV. La position de votre commission**

La commission approuve le dispositif de simplification des règles de domiciliation prévu par cet article 21. En effet, le droit à la domiciliation constitue un préalable indispensable à l'accès aux droits pour les personnes sans domicile stable. Lorsqu'elles sont trop complexes, les modalités d'application de la domiciliation peuvent freiner l'accès aux droits des

personnes vulnérables

Votre rapporteur souligne qu'il a été sensibilisé aux éventuelles difficultés concrètes de mise en œuvre du présent article. Certes, l'étude d'impact fait observer que la simplification des procédures devrait favoriser l'agrément d'un plus grand nombre d'associations susceptibles d'assurer la domiciliation et donc de favoriser la couverture territoriale aujourd'hui imparfaite. Cependant, au cours des auditions, les représentants de l'Union nationale des centres communaux d'action sociale (UNCCAS) ont lancé un cri d'alarme relatif au manque de moyens d'un certain nombre de services communaux d'action sociale, ce qui justifie que le représentant de l'Etat puisse veiller à une répartition équitable et efficace des tâches dans les départements, en évaluant les besoins de domiciliation et en allouant les moyens de façon appropriée pour y répondre.

A cet égard, le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013 prévoit explicitement des mesures de simplification des procédures de domiciliation et la remobilisation des préfets chargés de coordonner l'action des structures chargées de la domiciliation. Il précise que les préfets de départements, sous la coordination du préfet de région, et en lien avec les collectivités territoriales et les acteurs associatifs concernés, établiront un **schéma de la domiciliation**. Ce schéma doit définir une **couverture territoriale complète** et en assurer un suivi annuel. Ces orientations doivent également prendre en compte la spécificité de la domiciliation pour l'Aide Médicale d'État (AME), de la domiciliation des demandeurs d'asile, pour qui la domiciliation représente une étape essentielle et obligatoire de la procédure d'asile, ainsi que celle des gens du voyage, pour lesquels un accès aux prestations sociales et à l'aide juridique est particulièrement difficile.

Dans le prolongement de ce plan, une **circulaire (1057/13/SG) du Premier ministre**, en date du 7 juin 2013, invite les préfets à porter une attention particulière à la bonne application de la « prochaine réforme de la domiciliation » (c'est-à-dire celle qui est prévue au présent article 21). Les prescriptions de cette circulaire principalement adressée aux préfets de région et aux préfets de département sont particulièrement claires : « *Sans attendre l'entrée en vigueur de cette réforme, vous mettrez dès à présent à jour la liste des organismes agréés. Vous veillerez à la coordination de l'action des structures chargées de la domiciliation et réaliserez les schémas de domiciliation départementaux. Ce schéma définira une couverture territoriale complète et en assurera le suivi annuel. Afin d'anticiper ces démarches, je vous invite à établir dans les meilleurs délais un diagnostic de l'offre réelle de services de domiciliation de votre département.* »

La commission a adopté un amendement présenté par Mme Aline 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**. En effet, la rédaction de l'article 21 du texte adopté par l'Assemblée nationale élargit les



cas d'ouverture du droit à domiciliation à l'exercice des droits civils, sauf pour les étrangers en situation irrégulière non communautaires. Ce faisant, il crée une inégalité entre les étrangers en situation irrégulière qui bénéficient d'un logement et peuvent par exemple se marier, ouvrir un compte en banque et de façon plus générale exercer l'ensemble des droits attachés à leur personne qui nécessitent de déclarer une adresse, et ceux qui n'ont pas de domicile fixe et ne peuvent donc pas exercer ce type de droits. La commission a donc approuvé cette modification qui doit permettre de remédier à cette différence de traitement.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

## CHAPITRE VI

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

#### *Article 22*

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

#### **Dispositions relatives à l'habitat participatif**

**Commentaire : cet article vise à créer dans le livre II du code de la construction et de l'habitation un nouveau titre préliminaire relatif à l'habitat participatif.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**Le droit en vigueur ne prévoit aucun statut particulier pour les sociétés d'habitat participatif.** Ces dernières peuvent recourir à la forme sociale de leur choix et, en pratique, c'est plutôt le statut associatif ou coopératif, la société civile ou la société par actions simplifiées à capital variable qui est utilisée.

La crise du logement qui se caractérise par une hausse vertigineuse des prix de vente et des loyers ainsi que par le déclin de la convivialité incite à s'intéresser à des solutions alternatives aux pratiques classiques de production de logements. L'habitat participatif qui constitue dans certains pays du Nord une réelle **troisième voie pour le logement** se caractérise par un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif.

Les projets peuvent s'ordonner autour de valeurs comme la non spéculation, la solidarité, la mixité sociale, l'habitat écologique et la mutualisation d'espaces et de ressources.

Cette pratique, avec un soutien accru des collectivités locales et des organismes de logement social se développe en France, principalement sous la forme de l'autopromotion de logements et des coopératives d'habitants.

L'**autopromotion**, c'est-à-dire la promotion immobilière autogérée par les habitants consiste, pour ces derniers, à se regrouper afin de concevoir, de financer et de réaliser un projet immobilier conforme à leurs attentes ainsi qu'à leurs possibilités de financement. Ce concept est assez développé dans le nord de l'Europe et notamment en Allemagne. Une fois les logements construits et livrés, l'autopromotion peut aboutir à une copropriété classique, à une société d'attribution, ou prendre la forme d'une coopérative d'habitants.

La **coopérative d'habitants** se caractérise par une gestion démocratique des logements. Ce modèle coopératif est très développé en Norvège, en Suisse et au Québec.

L'habitat participatif représente en Suisse 5% du parc immobilier, soit 130 000 logements, 15 % du parc immobilier en Norvège soit 650 000 habitants et 40 % des logements à Oslo.

En revanche on ne recense que quelques centaines de logements répondant à cette philosophie en France et seuls une vingtaine de projets se sont concrétisés au cours des dernières années. Toutefois, avec l'appui des collectivités locales et des organismes de logement social 50 nouveaux projets d'habitat participatif sont aujourd'hui en phase d'étude opérationnelle ou en construction et plus de 300 projets sont en cours de constitution.

En ce qui concerne l'autopromotion, 60 à 75 opérations sont envisagées pour un total d'environ 500 logements à l'horizon 2015.

S'agissant des coopératives d'habitants, un montage innovant, « le village vertical » a été développé par Habicoop et le promoteur en accession sociale Rhône Saône Habitat à Villeurbanne. Dans l'attente des modifications juridiques nécessaires à la création du statut de coopérative d'habitants, les habitants ont déposés leurs statuts courant décembre 2010. Le montage choisit est une société à action simplifiée à capital variable assujettie à la loi de 1947. Ce choix permettra à la coopérative de basculer facilement vers le nouveau statut envisagé et souhaité.

L'ensemble de ces projets bénéficie du soutien d'un nombre croissant de collectivités territoriales.

La création en 2010 du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) correspond à une dynamique de mutualisation par les communes, les intercommunalités ou régions de leurs expériences dans ce domaine. A côté des collectivités pionnières (Bordeaux, Grenoble, Montreuil, Lille, Rennes, Strasbourg, Toulouse, Villeurbanne et les conseils régionaux

d'Ile de France et de Rhône-Alpes) qui soutiennent des opérations et lancent des appels à projet, de nouvelles collectivités ont montré leur intérêt pour cette forme d'habitat alternative au logement social et à la promotion immobilière privée en rejoignant le réseau national.

Les outils juridiques utilisés aujourd'hui comme support pour l'autopromotion et les coopératives d'habitants sont insuffisamment adaptés et sécurisés pour porter des projets d'habitat participatif. Ce vide juridique constitue une entrave : les opérations restent longues et coûteuses, ce qui empêche de facto la démocratisation de ces projets en excluant les ménages les plus fragiles.

## II. Le texte du projet de loi initial

Dans un nouveau titre préliminaire du code de la construction et de l'habitation, intitulé « Les sociétés d'habitat participatif », cet article 22 crée tout d'abord **un article L. 200-1** qui définit les sociétés d'habitat **participatif** comme des sociétés permettant à leurs associés de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles d'habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

Les articles L. 201-2 et L. 202-2 prévoient que les sociétés d'habitat participatif sont en principe constituées par des **associés personnes physiques**, tandis que l'article L. 203-1 permet également d'admettre des personnes morales sous réserve que celles-ci ne détiennent pas plus de 30 % du capital social et des droits de vote.

Des dispositions communes prévues aux articles L. 203-1 à L. 203-8 prévoit que la qualité d'associé au sein d'une société d'habitat participatif s'acquiert par la souscription ou l'acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts (Art. L. 203-3). Par dérogation au principe fixé par l'article 1857 du code civil selon lequel les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, l'article L. 203-5 prévoit que les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports. Enfin, l'article L. 203-7. prévoit que toute société d'habitat participatif doit, préalablement au commencement des travaux, justifier d'une garantie financière d'achèvement (GFA) des travaux.

L'article 22 détaille le statut des deux formes de sociétés d'habitat participatif.

➤ Les **sociétés coopératives d'habitants** désignent des **sociétés à capital variable** qui relèvent à la fois du présent texte, des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce et de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

L'objet de ces sociétés consiste à fournir à leurs associés personnes physiques la **jouissance et non pas la propriété d'un logement** par l'acquisition ou de la construction d'un immeuble bâti. L'article L. 201-3 ouvre la possibilité pour les coopératives d'habitants d'offrir des services à des tiers : en échange de ces services, la société doit être rémunérée et tenir une comptabilité spéciale pour ces opérations tout en respectant une limitation du chiffre d'affaires correspondant.

Afin de stabiliser les ressources financières de la société durant la phase de construction de l'immeuble, l'article L. 201-4 prévoit la possibilité pour les statuts d'interdire la cession de parts sociales avant l'attribution en jouissance des logements, un décret en Conseil d'État devant déterminer les possibilités de déroger à cette interdiction.

L'article L. 201-5 a pour objet d'encadrer le retrait et l'exclusion des associés ainsi que la cession des parts sociales. Il détermine notamment les prix de cession et de remboursement des parts sociales. Il est prévu qu'un associé puisse quitter la société sous réserve que l'assemblée générale l'y ait autorisé. En revanche, si l'associé souhaitant partir présente à l'assemblée générale un nouvel associé, l'assemblée ne peut refuser son départ sauf pour motif sérieux et légitime.

Pour préserver l'équilibre financier de la coopérative et de permettre un bon état d'entretien de l'immeuble, l'article L. 201-6 prévoit l'obligation pour la coopérative de constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance.

À l'instar de ce qui se passe dans une **copropriété**, l'article L. 201-7 prévoit qu'un règlement est établi par l'assemblée générale avant d'être annexé au contrat coopératif qui, conformément à l'article L. 201-8 détaille les rapports entre l'associé coopérateur et la société coopérative d'habitants.

➤ L'article L. 202-1 définit **les sociétés d'autopromotion** comme étant des sociétés à capital variable qui peuvent aussi bien prendre la forme civile que la forme commerciale. Les sociétés d'autopromotion, à la différence des coopératives d'habitants, ont, selon l'article L. 202-2, non seulement pour objet d'attribuer à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement, mais elles peuvent également leur en attribuer la **propriété**, tout en contribuant à l'animation des lieux de vie collective.

L'article L. 202-3 prévoit qu'un état descriptif de l'immeuble doit en délimiter les lots et les diverses parties afin de distinguer celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif.

Les articles L. 202-4 et L. 202-5 fixent les obligations des associés relatives au paiement des appels de fonds nécessités par la construction ainsi que les conséquences du non-paiement. Il est prévu que les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble en proportion de leurs droits dans le capital, tout manquement à ces obligations étant de nature à les priver soit de la jouissance soit de la propriété

de la fraction de l'immeuble à laquelle ils ont droit.

L'article L. 202-6 détermine les droits des associés dans le capital social de la société.

L'article L. 202-7 vise à déterminer les modalités de participation des associés aux charges relatives aux services collectifs, aux éléments d'équipement commun ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs. Il détermine également les droits de vote pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble.

L'article L. 202-8 détermine les modalités de répartition des droits de vote des associés.

À l'instar de ce qui est prévu pour les coopératives d'habitants, l'article L. 202-9 prévoit les conditions de retrait des associés selon que les statuts de la société prévoient une attribution en propriété ou une attribution en jouissance ainsi que les motifs d'exclusion d'un associé. Il fixe également les conséquences du retrait ou de l'exclusion d'un associé.

L'article L. 202-10 a pour objet de prévoir les conditions de la dissolution de la société d'autopromotion par décision de l'assemblée générale prise à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix, un liquidateur ayant ensuite à charge de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder ensuite au partage des biens

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté plusieurs ajustements rédactionnels à cet article 22 ainsi que des modifications plus substantielles.

En commission, les députés ont tout d'abord adopté un amendement de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure qui procède à la réécriture partielle du début de l'article 22 relatif aux sociétés d'habitat participatif.

En premier lieu, cette réécriture porte sur la **définition de l'habitat participatif** en insistant sur sa philosophie (art. L. 200-1).

En deuxième lieu, cet amendement définit plus précisément les sociétés d'habitat participatif qui, **outre les formes déjà prévues par la loi (société anonyme, société civile immobilière d'accession progressive à la propriété...)**, peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion, définies dans la suite de l'article 22 du projet de loi (art. L. 200-1-1).

En troisième lieu, sur le modèle de ce qui existe pour les sociétés coopératives de construction (article L. 213-2 du code de la construction et de l'habitation), cette nouvelle rédaction précise que chaque société d'habitat participatif doit limiter son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un **même programme**, comportant une ou plusieurs

tranches, d'un même ensemble immobilier. Cette spécialisation permet non seulement de limiter les risques pris par la coopérative, et donc par chaque coopérateur, mais également de rappeler la philosophie de l'habitat participatif qui est à **l'opposé de toute démarche purement spéculative** (art. L. 200-1-6).

En quatrième lieu, cette réécriture vise à garantir la sécurité financière de la société d'habitat participatif en veillant notamment à ce que, préalablement à tout commencement de travaux, l'assemblée générale en approuve les conditions techniques et financières d'exécution. Afin de garantir l'efficacité de l'engagement sur la durée, il est également prévu que chaque société justifie d'un dispositif assurant le bon achèvement de l'immeuble, avant même tout commencement de travaux, ce qui garantit au maître d'ouvrage qu'il aura la certitude d'être payé pour les travaux à sa charge (art. L. 200-1-7).

Enfin, dans un but de cohérence juridique, cette nouvelle rédaction reprend la plupart des dispositions qui figuraient initialement dans le chapitre III nouvellement créé « Dispositions communes » afin de les inscrire en tête du chapitre préliminaire consacré aux sociétés d'habitat participatif.

En séance publique les députés ont adopté un amendement de Mme Michèle Bonneton qui vise apporter une modification à la fin de l'article L. 201-8 l'article 22 du projet de loi. Cet article définit le contenu du contrat coopératif 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. L'amendement adopté par les députés vise à remédier à cette imperfection en prévoyant que **si le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective**. Il s'agit de permettre à un coopérateur d'éviter de cumuler le paiement de la redevance avec un loyer.

#### **IV. La position de votre commission**

Les dispositions prévues par cet article 22 ont essentiellement pour but de créer un cadre juridique correspondant aux caractéristiques et finalités de l'habitat participatif, tout en garantissant une certaine sécurité sur le plan économique et financier pour les concepteurs des projets, qu'ils soient auto promoteurs ou coopérateurs.

Il ne s'agit pas de borner le champ de l'habitat participatif aux deux types de sociétés contenues dans le projet de loi mais de créer un statut spécifique qui pourra contribuer à l'augmentation souhaitable du nombre de projets.

Entendu par votre rapporteur, le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif et les associations ont souligné combien nos territoires ont un besoin vital d'initiatives citoyennes démontrant qu'une nouvelle façon

d'habiter son logement et son quartier est possible. Alternative aux pratiques classiques de la promotion privée et du logement social, l'habitat participatif s'inscrit pleinement dans cette perspective. L'inscription de l'habitat participatif dans le présent projet de loi apporte à cette démarche une reconnaissance nationale et une occasion de lever les freins existants par la création de statuts dédiés.

Ces démarches constituent pour les collectivités une forme intéressante de production d'habitat collectif, en particulier dans les zones tendues où l'accession à la propriété classique est devenue difficile du fait des prix du foncier et pour introduire des projets sociaux dans les territoires « gentrifiés ». En zone rurale, l'habitat participatif constitue un outil de revitalisation du tissu local et des centres anciens, par la mixité fonctionnelle qui caractérise les opérations. Il contribue à créer ou à préserver des emplois locaux. Sur la vingtaine d'opérations récentes étudiées dans le cadre d'une enquête nationale<sup>1</sup>, 54 % des 250 logements programmés concernent de l'habitat social (accession et locatif). La reconnaissance prochaine de l'habitat participatif contribue enfin à engager d'autres acteurs (aménageurs, bailleurs sociaux...) à lancer de tels projets en coopération avec les collectivités.

Votre commission a adopté plusieurs modifications à cet article 22.

Elle a tout d'abord approuvé un amendement présenté par Mme Marie-Noëlle Lienemann qui réaménage l'article L. 200-4 en prévoyant que dans les hypothèses où par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 201-3 un organisme d'habitation à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 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. Cette nouvelle rédaction vise à **délier le lien entre la participation au capital et l'existence d'un droit de jouissance, pour les organismes d'HLM.**

A l'article L. 200-6, la commission a ensuite adopté un amendement de votre rapporteur qui vise à dissiper une ambiguïté en permettant d'autoriser toute forme de société à évoluer dans un sens participatif.

A l'initiative de M. Claude Labbé, la commission a approuvé un amendement tendant à insérer un nouvel article L. 200-7 bis et à compléter l'article L. 202 2 afin d'autoriser les deux formes de sociétés d'habitat participatif à développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces opérations faisant l'objet d'une comptabilité séparée. Il s'agit là d'un facteur de dynamisme pour les territoires et la mesure est assortie d'une garantie de clarté comptable.

Enfin, à l'initiative de votre rapporteur, la commission a adopté un amendement tendant à encadrer, en cas de cession, la majoration de la valeur des parts sociales de façon plus précise. Plutôt que de choisir comme critère de majoration "notamment" le taux du livret A, comme le prévoit

l'article L. 201-5, dans le texte adopté par l'Assemblée nationale, la rédaction approuvée par la commission prend comme base l'**évolution de l'indice de référence des loyers**, qui correspond à la mesure la plus fidèle de l'évolution du coût de la vie.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 22 bis A*

(Article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation)

**Participation du comité de résidents au conseil de concertation dans les logement-foyers.**

**Commentaire : cet article prévoit la participation du comité de résidents au conseil de concertation dans les logement-foyers.**

**I. Le droit en vigueur**

Situé dans la partie du code de la construction et de l'habitation consacré aux mesures relatives à la **protection des personnes logées en logement-foyer**, l'article L. 633-4 crée un **conseil de concertation** dans chaque logement-foyer accueillant des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. Ce conseil est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées.

Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

L'article 22 bis A résulte de l'adoption par les députés d'un amendement de M. Eric Alauzet qui ajoute à l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation une disposition prévoyant que dans les hypothèses où un **comité de résidents** est créé dans un logement-foyer, ce comité participe au **conseil de concertation**, les membres représentant les résidents au conseil de concertation étant désignés par ce comité.



L'article 22 *bis* A renvoie au décret les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents.

### **III. La position de votre commission**

La commission a approuvé cet article 22 *bis* A qui renforce la participation dans les logements-foyers. Il convient de rappeler que cette appellation désigne l'ensemble des logements collectifs qui accueillent, à titre de résidence principale, des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. Ces résidences se caractérisent par l'importance de la vie collective et il est donc nécessaire de mieux associer les résidents aux décisions concernant la gestion de leur foyer et l'aménagement des espaces communs.

**Votre commission a adopté cet article 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.**

**Commentaire : cet article modifie le régime applicable aux immeubles en jouissance à temps partagé.**

#### **I. Le droit en vigueur**

De façon schématique, la « multipropriété » est fondée sur un contrat spécifique d'acquisition donnant droit à la jouissance d'un logement dans une résidence de vacances pour une durée limitée à une période donnée de l'année. L'acquéreur devient non pas propriétaire d'un local mais associé de la société d'attribution d'immeubles à temps partagé à qui il achète des parts qu'il peut transmettre, céder ou revendre. En pratique, ce système, qui s'affiche comme une occasion d'acquérir un « patrimoine de vacances », suscite une difficulté majeure : il tend à enfermer les personnes concernées dans un système dont certaines ne peuvent ensuite que très difficilement sortir. Les litiges liés à la multipropriété portés à la connaissance des parlementaires sont très nombreux et se rattachent non seulement à l'impossibilité de revendre son bien mais aussi aux charges supplémentaires imposées à l'acquéreur.

Au plan juridique, et pour l'essentiel, le fonctionnement des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est régi par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, à laquelle la loi n° 2009-888 de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009 a apporté plusieurs modifications pour améliorer la situation des associés :

– le contrôle exercé par les associés sur le gérant a été renforcé par la limitation à trois ans renouvelables de la durée de son mandat (art. 5 de la loi du 6 janvier 1986) ;

– le droit désormais reconnu à chaque associé de demander à tout moment à la société la communication de la liste des noms et adresses des autres associés, ainsi que la répartition des parts sociales et des droits en jouissance qui y sont attachés, doit permettre aux associés de mieux s'organiser pour la défense de leurs intérêts communs (art. 13) ;

– en outre, il a été instauré un droit de retrait d'ordre public ouvert à tout associé, soit après autorisation donnée par l'unanimité des associés, soit par décision de justice pour justes motifs, notamment lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci ne peut plus jouir du bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné (art. 19-1).

Une récente réponse ministérielle (publiée au JOAN le 3 septembre 2013, page 9297) précise que depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 juillet 2009, les juridictions sont saisies par des associés désirant se retirer de la société. Elles se prononcent souverainement dans chaque cas d'espèce au vu des motifs avancés et de leur justification par les demandeurs. Cette réponse ministérielle souligne qu'il n'est pas envisagé d'interdire la pratique du « temps partagé » qui permet à de nombreuses personnes de bénéficier de séjours dans des stations de montagne ou de bord de mer. Toutefois, compte tenu des doléances exprimées par certains associés, le Gouvernement a décidé de procéder à une évaluation des difficultés qui peuvent subsister à la suite de la modification législative précitée.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

L'article 22 *bis* résulte de l'adoption à l'unanimité par les députés d'un amendement de Mme Pascale Got, tendant à modifier plusieurs dispositions de la loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. L'objectif est de mieux les contrôler, d'en simplifier le fonctionnement, de faciliter la tenue des assemblées générales, de mieux informer les sociétaires et surtout de faciliter le droit de retrait quand l'associé détient des actions ou des parts dans le capital social par succession depuis moins de deux ans.

Le **I** de l'article 22 bis comporte six modifications ou ajouts à la loi.

– le 1° modifie l'article 13 du 6 janvier 1986 pour **renforcer les attributions du conseil de surveillance** en lui donnant le pouvoir de contrôler la gestion de la société, et dans une certaine mesure, de s'y associer. Il prévoit, dans ce but, que le conseil de surveillance peut provoquer la réunion de l'assemblée générale dans le délai de trois mois à compter de la demande, à l'instar des associés disposant d'au moins un cinquième des parts ou actions de la société. Le conseil de surveillance est également associé à l'élaboration de l'ordre du jour de l'assemblée générale de la société : il peut ainsi demander l'inscription d'une ou plusieurs questions. L'information des associés est par ailleurs renforcée, en imposant la reproduction, sur les convocations à l'assemblée générale, du dernier alinéa de l'article 13 de la loi du 6 janvier 1986 relatif à la faculté pour tout associé d'obtenir communication des comptes sociaux et des informations nominatives relatives aux autres associés. Afin de s'assurer de la diligence de la délivrance de cette information, un délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande est prévu par ce 1°.

Le 2°, qui vise à modifier l'article 17, a pour objet d'**éviter que ne soit prévu dans les statuts de manière systématique la représentation de la société par son gérant** lors de toutes les assemblées générales de copropriété. Il revient en effet aux associés de désigner eux-mêmes, en assemblée générale, le représentant de la société, qui peut être son représentant légal, un associé ou un tiers. Cette désignation intervient chaque année lors d'une assemblée générale d'approbation des comptes sociaux, de sorte que le représentant de la société de temps partagé dispose de ce pouvoir de représentation pour toutes les assemblées générales de copropriété réunies entre deux assemblées d'approbation des comptes, sans mandat impératif. L'assemblée des associés ne peut en effet se prononcer avant chaque assemblée générale du syndicat sur l'ensemble des délibérations portées à l'ordre du jour, en raison du délai de convocation minimal de 21 jours pour une assemblée générale de copropriété, et du délai de 15 jours pour convoquer une assemblée générale de société civile à temps partagé. Une certaine marge de liberté est donc laissée au représentant de la société dans l'expression de sa décision. Afin de permettre une information satisfaisante des associés de la société à temps partagé, le représentant de la société doit leur rendre compte des décisions prises par le syndicat lors de l'assemblée générale qui suit l'assemblée de copropriété.

L'article 18 et le 3° de l'article 22 bis modifient et permettent, en contrepartie des nouveaux pouvoirs dévolus au **conseil de surveillance**, de lui imposer une obligation de rendre compte annuellement de l'exécution de sa mission lors de l'assemblée générale, de limiter la durée du mandat de ses membres à trois ans renouvelables, et de prévoir une faculté de révocation par l'assemblée générale. De la même façon que pour le conseil syndical en matière de copropriété, il revient à l'assemblée générale, à défaut de dispositions statutaires, de déterminer les règles d'organisation et de fonctionnement du conseil de surveillance. La décision de l'assemblée générale est prise à la majorité de droit commun prévue par l'alinéa 1<sup>er</sup> de

l'article 16 pour les décisions ordinaires, soit la majorité des voix des associés présents ou représentés, afin de faciliter la prise de décision dans les sociétés à temps partagé, caractérisées par un absentéisme important.

Le **4° de l'article 22 bis** créé un nouvel article 18-1 qui prévoit en matière de **contrôle financier** qu'à défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion doit être effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission.

Pour l'essentiel, le **5° simplifie l'exercice du droit de retrait prévu par l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986 lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession** depuis moins de deux ans. Dans ce cas de figure, **le retrait est de droit** et est constaté par acte notarié. L'héritier ou les héritiers devenus associés sont ainsi dispensés du recours devant le juge prévu au premier alinéa.

Par ailleurs, la modification de l'article 19-1 supprime les mots « de son bien », termes en contradiction avec le principe même du « time share » défini à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 janvier 1986 qui précise que les associés des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé n'ont « aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports ».

Enfin, le **6°** modifie l'article 33 afin d'améliorer la **protection du consommateur** en sanctionnant d'une amende de 15 000 euros d'amende le fait, pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité utilisant les termes de « propriétaire » et de « propriété ». Il s'agit de mettre un terme à l'utilisation des notions trompeuses de « multipropriétaire » et « multipropriété », qui laissent entendre que le consommateur partage avec d'autre la propriété d'un bien immobilier, alors qu'il n'en aura que la jouissance.

Le II de l'article 22 bis, prévoit une **entrée en vigueur différée de six mois après la promulgation de la présente loi** du paragraphe I de cet article 22 bis afin de permettre aux associés de désigner le représentant de la société à la prochaine assemblée générale de copropriété.

### **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur approuve les objectifs de cet article 22 bis qui, pour l'essentiel, traduisent une véritable avancée :

- en permettant aux héritiers, lors d'une succession, de se dégager de leur droit de jouissance d'un bien dont ils souhaitent se séparer ;
- et en instaurant une plus grande transparence dans la gestion et dans la promotion des sociétés à temps partagé.

Elle a adopté un amendement présenté par M. Yannick Vaugrenard qui porte sur le 5° de l'article 22 bis visant à modifier l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986. Il prévoit que **le retrait est de droit lorsque l'associé est bénéficiaire des minimas sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum** interprofessionnel de croissance.

Il faut en effet souligner que la sortie d'un sociétaire reste complexe, voire quasi-impossible en dehors de la voie judiciaire, laquelle impose des délais difficilement tenables pour les personnes à faibles revenus qui ne peuvent plus assumer les charges d'une telle copropriété.

Particulièrement séduit par cette initiative de nature à protéger les personnes dont la situation financière est délicate en évitant des frais et des procédures complexes, votre rapporteur, évoquant brièvement les réflexions conduites à ce sujet au cours des auditions, a rappelé qu'il convient également de réfléchir à la situation des personnes à faible ressources qui souhaiteraient non pas sortir mais rester dans la société d'attribution à temps partagé et qui redoutent la hausse de leurs charges.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

#### *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**

**Commentaire : cet article vise à prolonger le dispositif permettant l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la **préservation de locaux vacants** en prévoyant leur occupation par des résidents temporaires.

Les opérations conduites dans ce cadre sont soumises à l'agrément de l'Etat et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé qui s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention.

Selon l'avant-dernier alinéa de l'article 101, l'agrément de l'Etat peut être subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires.

Concrètement, ce dispositif expérimental a été conçu sur la base de deux constatations :

– d'une part, les bâtiments que l'État, les collectivités publiques ou certaines grandes entreprises souhaitent réaffecter ou céder restent souvent vides pendant des années durant lesquelles ils se dégradent tout en entraînant des coûts importants de gardiennage ;

– et d'autre part, la demande de logement temporaire est forte compte tenu des difficultés d'accès au logement et des évolutions sociétales comme le développement de la mobilité, de la décohabitation, et la recherche de formules permettant la convivialité.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

L'article 22 *ter* résulte de l'adoption par les députés d'un amendement de M. Daniel Goldberg, rapporteur, qui vise à prolonger de cinq ans, jusqu'au 31 décembre 2018, le dispositif de préservation de locaux vacants assorti d'une occupation par des résidents temporaires, créé à titre expérimental par l'article 101 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

L'amendement vise également à poser une condition restrictive à l'application de ce dispositif : il s'agit de bien vérifier que les locaux vacants ne peuvent pas être utilisés à une destination plus pérenne, en particulier la transformation de ces locaux en logements. Il prévoit, à cet effet, de préciser, au cinquième alinéa de l'article 101 de la loi du 25 mars 2009 que l'agrément de l'État est subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires et à l'absence de perspective d'utilisation des locaux vacants. Toute demande d'agrément est subordonnée à la justification apportée par le propriétaire qu'aucune autre destination des locaux concernés n'est envisageable.

## **III. La position de votre commission**

L'occupation des bâtiments vides par des résidents temporaires, qui acceptent la perspective d'un départ rapide quand l'organisme propriétaire réalise finalement la vente envisagée, constitue une solution qui évite la dégradation et l'occupation sans titre (squat) des locaux. En contrepartie du caractère temporaire de leur présence, les résidents ne versent qu'une redevance très inférieure à un loyer, tandis que les bâtiments sont préservés contre le risque d'une dégradation rapide. Cette solution fonctionne avec succès dans plusieurs pays voisins, aux Pays-Bas, en Grande Bretagne, en

Irlande et en Belgique, avec l'intervention d'entreprises assurant l'intermédiation entre les propriétaires et les résidents.

Bien que certaines critiques se soient manifestées à l'égard de ce mécanisme de préservation et d'occupation temporaire, le pragmatisme incite à prolonger cette expérimentation tout en procédant à des ajustements juridiques. Tel est le sens de l'**amendement adopté à cet article 22 ter par votre commission, à l'initiative de son rapporteur**.

Alors que le droit en vigueur prévoit l'**agrément des opérations** relatives à l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires, l'amendement ainsi adopté vise à instituer une procédure d'**agrément par l'Etat des organismes** publics ou privés susceptibles d'avoir recours au dispositif prévu par l'article 101 de la loi du 25 mars 2009. 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, des contrôles a posteriori seront effectués par les services de l'Etat dans le département où est conduite l'opération afin de s'assurer de son bon déroulement et du respect des normes de sécurité.

Enfin, l'amendement prévoit qu'un premier rapport de suivi et d'évaluation d'une périodicité bisannuelle devra être 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 vise à proroger jusqu'en 2018.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--





## TITRE II

### LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

#### CHAPITRE I<sup>ER</sup>

##### Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

###### Section 1

###### **Créer un registre d'immatriculation des copropriétés**

###### *Article 23*

(articles L. 711-1 à L. 711-7 [nouveaux]  
du code de la construction et de l'habitation)

###### **Registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires**

**Commentaire : cet article institue un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.**

###### **I. Le texte du projet de loi initial**

**Le présent article crée, au sein du code de la construction et de l'habitation (CCH), un titre VII portant sur le statut des immeubles relevant de la copropriété, comprenant un titre I<sup>er</sup> relatif à l'identification des immeubles relevant du statut de la copropriété qui comprend lui-même un chapitre unique relatif à l'immatriculation des copropriétés. Ce chapitre comprend les nouveaux articles L. 711-1 à L. 711-7.**

**• Le nouvel article L. 711-1 porte sur l'obligation d'immatriculation.**

Son I dispose que :

**– afin d'adapter les politiques publiques en matière de logement visant notamment à améliorer la qualité des logements et à prévenir la dégradation des copropriétés, et de faciliter leur mise en œuvre, un registre est institué, auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires (alinéa 1) ;**

– sur le registre **figurent les informations permettant d’identifier le syndicat, de préciser son mode de gestion et de connaître les caractéristiques financières et techniques de la copropriété et de son bâti**, notamment le nom, l’adresse et la date de création du syndicat ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic et le nombre et la nature des lots (**alinéa 2**) ;

– si le syndicat est concerné par les procédures d’administration provisoire, de carence ou de sauvegarde, ces informations figurent au registre (**alinéa 3**).

Son **II** dispose que :

– **l’obligation d’immatriculation n’est applicable qu’aux syndicats administrant les immeubles à destination partielle ou totale d’habitation (alinéa 1)** ;

– **l’obligation de transmission de données financières fait l’objet d’une adaptation à la situation particulière des « petites copropriétés »**, c’est-à-dire des syndicats de moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois ans consécutifs est inférieur à 15 000 euros (**alinéa 2**).

• **Le nouvel article L. 711-2** porte sur les **modalités d’accès au registre**.

Le **I** dispose que **les copropriétaires ont un droit d’accès aux données relatives au syndicat** dont ils font partie et peuvent solliciter le syndic aux fins de rectification des données erronées.

Le **II** indique que, à leur demande, **l’État** et ses services ainsi que **ses opérateurs, les EPCI compétents en matière d’habitat, les départements et les régions obtiennent du teneur du registre communication des informations du répertoire relatives à chaque copropriété** située sur leur territoire.

Le **III** dispose que, à condition que cette communication soit conforme aux finalités du registre, **les informations qu’il contient peuvent être communiquées à des tiers** selon des conditions précisées par décret en Conseil d’État pris après avis de la Commission nationale de l’informatique et des libertés (CNIL).

• **Le nouvel article L. 711-3** dispose que :

– le registre des syndicats de copropriétaires est **tenu par un établissement public de l’État** ;

– le dépôt du dossier et les modifications qui y sont apportées sont dématérialisées.

• Le **nouvel article L. 711-4** porte sur les **obligations des syndicats de copropriétaires**. Son **I** dispose que :

– les **syndicats de copropriétaires doivent déclarer toute modification dans les données du registre** et transmettre, à l'issue de chaque exercice comptable, les données financières actualisées (**alinéa 1**) ;

– l'obligation d'actualisation des données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation financière des « petits syndicats » (**alinéa 2**) ;

– à l'exception des immeubles neufs ou mis en copropriété, **la réalisation des démarches d'immatriculation du syndicat des copropriétaires ainsi que la transmission des modifications dans les données incombent au syndic (alinéa 3)**.

Le **II** précise que, **quand le syndicat n'est pas immatriculé, un ou plusieurs copropriétaires peuvent mettre en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndic** de conduire les démarches d'immatriculation.

• Le **nouvel article L. 711-5** porte sur la **mention du numéro d'immatriculation de la copropriété dans les actes de vente**.

Son **I** dispose que :

– **tout acte authentique de vente** devant notaire relatif à un lot de copropriété **comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété** dans le registre (**alinéa 1**) ;

– en l'absence de syndic désigné ou quand la mise en demeure effectuée par un ou plusieurs copropriétaires afin que le syndic conduise les démarches d'immatriculation est restée sans effet plus d'un mois, **le notaire procède d'office à l'immatriculation du syndicat (alinéa 2)** ;

– le notaire informe également le teneur de registre de toute information erronée figurant au registre (**alinéa 3**).

Son **II** précise que, **pour les immeubles neufs ou ceux mis en copropriété, les démarches d'immatriculation sont conduites par le notaire** chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

• Le **nouvel article L. 711-6** porte sur les **sanctions en cas de non-respect des dispositions** des articles précédents.

Son **I** prévoit ainsi que **le défaut d'immatriculation** signalé par toute personne intéressée auprès du teneur de registre **donne lieu**, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, **à l'application d'une amende à l'encontre du syndic ainsi qu'à l'application d'une astreinte** qui court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à l'immatriculation

du syndicat.

L'immatriculation effectuée d'office par le notaire donne lieu à l'application d'une amende à l'encontre du syndic.

Le **II** précise que **l'absence de transmission de données ou d'actualisation des données** constatée par le teneur du registre ou signalée par toute personne intéressée ou par le notaire **donne lieu**, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, **à l'application d'une astreinte à l'encontre du syndic**. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète actualisation des données.

Le **III** dispose que :

– **le montant des amendes et astreintes prévues à cet article ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires**, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat (**alinéa 1**) ;

– **les amendes et astreintes sont recouvrées comme en matière de contributions directes** au profit du teneur du registre (**alinéa 2**) ;

– **le montant de l'amende ne peut être supérieur à 20 euros par lot** et est proportionné à la gravité du manquement constaté (**alinéa 3**) ;

– le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 euros par lot et par semaine (**alinéa 4**).

Le **IV** impose aux syndicats de copropriétaires d'être immatriculés au registre et que les données figurant à ce registre soient actualisées pour pouvoir bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

• L'article L. 711-7 dispose que les conditions d'application du chapitre sont définies par décret en Conseil d'État.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté vingt-et-un amendements** rédactionnels ou de précision du rapporteur.

**En séance publique, les députés ont adopté un amendement du 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. La position de votre commission**

Comme l'indique l'étude d'impact, « *les copropriétés sont à ce jour*

*relativement peu et mal connues des autorités publiques* »<sup>1</sup>. Les informations figurant dans l'Enquête nationale Logement réalisée tous les quatre ou cinq ans par l'INSEE et le fichier des logements par communes (FILOCOM) construit par recoupement des fichiers fiscaux sont ainsi à l'échelle des logements et non des copropriétés elles-mêmes.

**En créant un registre d'immatriculation des copropriétés, le présent article répond à cette difficulté** : l'existence de ce registre et l'obligation d'immatriculation des syndicats de copropriétaires, incombant au syndic, permettront de **dénombrer de façon exhaustive les copropriétés, d'identifier les représentants des copropriétés** – qui pourront ainsi être des interlocuteurs pour les pouvoirs publics – ou encore de **renseigner les autorités publiques sur les facteurs de fragilité dont elles n'ont pas aujourd'hui toujours connaissance**.

**Votre rapporteur se réjouit donc de la disposition prévue par le présent article, qui est pleinement cohérente avec les recommandations du rapport « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés »** remis en janvier 2012 **par notre ancien collègue M. Dominique Braye**, président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Pour que ce registre soit pleinement opérant, **il convient que le décret en Conseil d'État prévu par le présent article prévoie une liste limitée d'informations** devant figurer au registre.

**Votre commission a adopté cinq amendements**. Outre quatre amendements rédactionnels de votre rapporteur, elle a adopté un **amendement de Mme Valérie Létard visant à préciser l'objectif du registre**. Il permettra ainsi de faciliter la connaissance par les pouvoirs publics de l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance de dysfonctionnements.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 24*

#### **Modalités d'entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation**

**Commentaire** : cet article précise les modalités d'entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

---

<sup>1</sup> *Étude d'impact du projet de loi, p. 154.*

### **I. Le texte du projet de loi initial**

Le **I** du présent article dispose **que les syndicats de copropriétaires sont immatriculés :**

– **avant le 31 décembre 2016 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots ;**

– **avant le 31 décembre 2017 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 50 lots ;**

– **avant le 31 décembre 2018, pour le reste des syndicats de copropriétaires.**

Le **II** précise que, **à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2016, les syndicats des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.**

Le **III** précise que **les dispositions des articles L. 711-4 à L. 711-6, créés à l'article 23 du présent projet de loi, à savoir les dispositions relatives à l'obligation d'actualisation des informations figurant au registre, le contrôle du notaire sur les actes de vente ou encore les amendes et astreintes prévues en cas de non-respect de ces dispositions s'appliquent aux syndicats de copropriétaire selon un calendrier semblable à celui prévu au I, à savoir :**

– à compter du 31 décembre 2016 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

– à compter du 31 décembre 2017 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 50 lots ;

– à compter du 31 décembre 2018, pour le reste des syndicats de copropriétaires.

### **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En commission des affaires économiques, les députés ont adopté un amendement de précision du rapporteur. En séance publique, ils n'ont adopté aucun amendement.

### **III. La position de votre commission.**

Votre rapporteur estime **souhaitable de prévoir des échéances étalées dans le temps pour l'immatriculation des copropriétés**, en fonction de leur taille. Il est donc favorable à cet article.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

## Section 2

### **Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété**

#### *Article 25*

(article 8-2 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; articles L. 721-1 à L. 721-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

#### **Renforcement de l'information des acquéreurs de lots de copropriété**

**Commentaire : cet article 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.**

##### **I. Le texte du projet de loi initial**

Le présent article **insère, au sein du livre VII du code de la construction et de l'habitation** créé par l'article 23 du projet de loi, **un titre II portant sur l'information des acquéreurs, comportant lui-même un chapitre unique relatif aux dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété**. Ce chapitre comprend les articles L. 721-1 à L. 721-3.

Le **nouvel article L. 721-1** dispose que les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

- le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;
- le nombre de lots et le nombre de copropriétaires constituant le syndicat de copropriété ;
- le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel de la copropriété payée par le vendeur calculée sur les deux exercices comptables précédant la publication de l'annonce.

Il précise que l'annonce indique également **si le syndicat des copropriétaires fait l'objet des procédures d'administration provisoire, de carence ou d'un plan de sauvegarde**.

Le **nouvel article L. 722-2** dispose que, **en cas de vente** d'un lot, de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti à destination partielle ou totale d'habitation et soumis au statut de la copropriété, **sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente**, en plus du dossier de diagnostic technique, **plusieurs documents** :

– les **documents relatifs à l'organisation de l'immeuble (1°)**, à savoir :

➤ **la fiche synthétique de la copropriété** créée par l'article 27 du présent projet de loi ;

➤ **le règlement de copropriété et l'état descriptif de division** ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

➤ **les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années**, si le vendeur en dispose ;

– les **documents relatifs à la situation financière** de la copropriété et du copropriétaire (2°), à savoir :

➤ **le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur** au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

➤ **les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire cédant au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues par l'acquéreur** au syndicat ;

➤ **l'état global des impayés de charges** au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

– le **carnet d'entretien de l'immeuble (3°)** ;

– une **attestation comportant la mention de la superficie des parties privatives (4°)**.

En cas de vente publique, ces documents sont annexés au cahier des charges.

Le **nouvel article L. 721-3** dispose que **lorsque ces documents** – à l'exception du carnet d'entretien – **ne sont pas annexés à l'acte notifié à l'acheteur, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter de la communication de ces documents à l'acquéreur**. Cette communication est réalisée selon les modalités prévues pour la notification de l'acte, c'est-à-dire « *par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise* »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Deuxième alinéa de l'article L. 271-1 du CCH.



## II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale.

**En commission des Affaires économiques, les députés ont adopté 11 amendements.** Outre sept amendements rédactionnels et de précision du rapporteur, ils ont adopté :

– un amendement du rapporteur visant à **transférer dans le présent article les dispositions de l'article 27 relatives à la fiche synthétique de la copropriété.** Un nouvel article 8-2 est ainsi créé au sein de la loi du 10 juillet 1965 précitée, article qui dispose que :

➤ le syndic établit une **fiche synthétique regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti.** Le contenu de cette fiche est défini par décret (**alinéa 1**) ;

➤ le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires et de chaque nouvel acquéreur (**alinéa 2**).

– un amendement du rapporteur visant à **supprimer l'obligation de mention dans les annonces du nombre de copropriétaires** ;

– un amendement de M. Christophe Borgel visant à ce que soit annexée à la promesse de vente ou à l'acte authentique une **notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriétaires.** Le contenu de cette notice sera déterminé par un arrêté du ministre chargé du logement ;

– un amendement de M. Lionel Tardy visant à modifier l'article L. 721-3 afin que le délai de rétractation ou de réflexion ne coure qu'à compter du lendemain de la communication des documents.

**En séance publique,** les députés ont adopté **quatre amendements du rapporteur** :

– un amendement visant à prévoir **que le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic,** 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 »<sup>1</sup>, 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 ;

---

<sup>1</sup> Il s'agit des copropriétés mentionnées au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi de 1965 précitée, à savoir les copropriétés de moins de dix lots dont le budget prévisionnel moyen est inférieur à 15 000 euros.

– 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.

### III. La position de votre commission

Comme l’indique l’étude d’impact, « *une des causes des difficultés des copropriétés résulte de la mauvaise information des copropriétaires qui, au moment de leur achat, n’intègrent pas dans leur plan de financement le paiement des charges de copropriétés et des provisions pour travaux* »<sup>1</sup>.

**Votre rapporteur se réjouit donc des dispositions du présent article, qui permettent de renforcer la protection des acquéreurs en améliorant l’information au stade de l’annonce immobilière et au moment de la conclusion du contrat de vente.** La création de la fiche synthétique, proposition qui figurait dans le rapport de notre ancien collègue Dominique Braye, permet également de renforcer l’information des copropriétaires eux-mêmes.

**Votre commission a adopté dix amendements.** Outre cinq amendements rédactionnels et de précision du rapporteur, elle a adopté :

– **deux amendements** identiques du rapporteur et de M. François Calvet **supprimant l’obligation pour le syndic de mettre la fiche synthétique à disposition de tout nouvel acquéreur** : le syndic n’a en effet aucun lien juridique avec le nouvel acquéreur ; par ailleurs, le présent article prévoit déjà l’obligation de faire figurer la fiche synthétique en annexe de l’acte de vente d’un lot ;

– 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.**

---

<sup>1</sup> Etude d’impact du projet de loi, p. 166.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

### Section 3

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

### *Article 26*

(articles 17, 17-2 [nouveau], 18, 18-1 A, 18-1, 19-1, 19-2, 20, 21, 22, 23 et 42-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; article L. 443-15

### **Gouvernance et gestion des copropriétés**

**Commentaire : cet article comporte plusieurs dispositions qui améliorent la gouvernance et la gestion des copropriétés.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**Le chapitre II de la loi du 10 juillet 1965 précitée porte sur l'administration de la copropriété.**

• **L'article 17** porte sur les **liens entre le syndic et l'assemblée générale des copropriétaires**. Il dispose que :

– **les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic** placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical (**alinéa 1**) ;

– dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de la première assemblée générale (**alinéa 2**) ;

– à défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance (TGI) saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires (**alinéa 3**).

• **L'article 18** porte sur les **missions du syndic**.

Il dispose que ce dernier, indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, est chargé des missions suivantes :

– **assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;**

– **administrer l'immeuble**, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde ;

– établir et tenir à jour un **carnet d'entretien** de l'immeuble ;

– **établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes**, les soumettre au vote de l'assemblée générale et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

– **soumettre**, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, **au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales pour faire face aux travaux** d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale ;

– **ouvrir un compte bancaire ou postal séparé** au nom du syndicat sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. **L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25** et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la « loi Hoguet » ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation ;

– **représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice**, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes ;

– **notifier sans délai au préfet et aux copropriétaires** l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur **droit de délaissement** ;

– lorsqu'un **réseau de communications électroniques** interne distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du « service antenne » numérique. À compter de mars 2007 et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

Cet article précise que **le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer**. Seule l'assemblée générale peut autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Il prévoit enfin qu'**en cas d'empêchement du syndic ou en cas de carence** de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, **un administrateur provisoire peut être désigné** par décision de justice.

• L'**article 18-1 A** dispose que **seuls les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques** au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

• L'**article 18-1** porte sur la **mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété**.

Il dispose qu'**entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, ces pièces justificatives**, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, **sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré**, selon des modalités définies par l'assemblée générale.

Il précise que l'assemblée générale peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical. Tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

• L'**article 19-1** dispose que **l'obligation de participer aux charges** entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, **et aux travaux d'amélioration** tels que la transformation des éléments d'équipement existant, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux **est garantie par le privilège immobilier spécial**<sup>1</sup>.

• L'**article 19-2** porte sur le **paiement des provisions des charges de copropriété par les copropriétaires**. Il dispose que :

– **en cas de non versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement**

---

<sup>1</sup> L'article 2374 du code civil énumère les créanciers privilégiés sur l'immeuble et dispose que le syndicat est préféré au vendeur d'un immeuble et au prêteur des deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.

**exigibles** après mise en demeure restée infructueuse pendant plus d'un mois (**alinéa 1**) ;

– après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale ainsi que la déchéance du terme, le président du TGI statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit (**alinéa 2**) ;

– quand la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance (**alinéa 3**).

• **L'article 20 impose au notaire de notifier la mutation d'un lot dans certaines conditions.** Il dispose ainsi que :

– **en cas de mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur ne présente pas au notaire un certificat du syndic** de moins d'un mois, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, **le notaire doit informer le syndic de la mutation** dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Dans un délai de quinze jours suivant la réception de cet avis, **le syndic peut s'opposer au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues** (**alinéa 1**) ;

– tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndicat ayant régulièrement fait opposition (**alinéa 2**) ;

– l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial (**alinéa 3**).

• **L'article 21 porte sur les prérogatives du conseil syndical.** Il dispose que, dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical **assiste le syndic et contrôle sa gestion** (**alinéa 1**). Ses missions sont les suivantes :

– **il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat.** L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (**alinéa 2**) ;

– **il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, de toutes pièces, documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic** et, globalement, à l'administration de la copropriété (**alinéa 3**) ;

– **il reçoit, à sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat** (**alinéa 4**).

Cet article précise, s'agissant de la désignation du conseil syndical, que :

– **les membres du conseil syndical sont désignés par l’assemblée générale parmi les copropriétaires**, les associés (dans le cas où plusieurs lots appartiennent à une société), les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un PACS, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Quand une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s’y faire représenter par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet (**alinéa 5**)

– **le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un PACS, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s’ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical (alinéa 6) ;**

– le conseil syndical élit son président parmi ses membres (**alinéa 7**) ;

– quand l’assemblée générale ne parvient pas à désigner des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d’un mois, à tous les copropriétaires (**alinéa 8**) ;

– à l’exception du cas des syndicats coopératifs, l’assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l’article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (**alinéa 9**) ;

– à défaut de désignation par l’assemblée générale et sous réserve des dispositions de l’alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l’acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l’impossibilité d’instituer un conseil syndical (**alinéa 10**).

• **L’article 22** porte sur le **fonctionnement et les pouvoirs de l’assemblée générale**. Il dispose ainsi que :

– **le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs de l’assemblée générale** sous réserve des dispositions des articles 24 à 26 de la loi de 1965 (**alinéa 1**) ;

– **chaque copropriétaire dispose d’un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes**. Toutefois, lorsqu’un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires (**alinéa 2**) ;

– **s’agissant des délégations de vote, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote**. Cependant, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n’excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut aussi recevoir plus de trois délégations de vote s’il participe à l’assemblée générale

d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire (**alinéa 3**) ;

– le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un PACS et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire (**alinéa 4**).

• L'**article 23** dispose que :

– quand **plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe à l'assemblée générale du syndicat** et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance (**alinéa 1**) ;

– en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du TGI à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic (**alinéa 2**).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

**Le présent article modifie sensiblement le chapitre II de la loi du 10 juillet 1965 précitée.**

• Son 1° modifie l'**article 17** :

– il précise le deuxième alinéa en indiquant que **dans le cas où un syndic provisoire a été désigné** par le règlement de copropriété (ou par tout autre accord des parties) **avant la réunion de la première assemblée générale** suivant la mise en copropriété (*a*), **ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable** de plusieurs contrats de syndics effectuée par le syndic provisoire (*b*) ;

– il permet la saisine du président du TGI afin de désigner un syndic par le maire de la commune ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat (*c*).

• Son 2° modifie l'**article 18**. Il procède à des modifications rédactionnelles et **scinde la liste des missions du syndic en trois groupes** : les missions générales (exécution des dispositions du règlement et des délibérations de l'assemblée générale, administration de l'immeuble et représentation du syndicat dans les actes civils et en justice) regroupées dans un I, les missions relatives à la gestion comptable et financière du syndicat (établissement du budget prévisionnel, soumission à l'assemblée générale de la décision de constituer des provisions spéciales, ouverture d'un compte séparé) regroupées au sein d'un II, et les missions plus annexes (notification au préfet de l'exercice du droit de délaissement, information relative au réseau



de communications électroniques) regroupées au sein d'un III.

Sur le fond, les principales modifications sont les suivantes :

– il précise que **le carnet d'entretien de l'immeuble doit être mis à disposition des copropriétaires (c)** ;

– il confie au syndic la **mission de réaliser les démarches d'immatriculation des syndicats de copropriétaires** prévues par l'article 23 du projet de loi, sous peine de l'amende prévue par ce même article (**d**) ;

– il précise que l'établissement du budget prévisionnel se fait en concertation avec le conseil syndical (**e**) ;

– il précise (**g**), pour ce qui concerne le compte séparé que :

➤ **le syndic ouvre le compte séparé dans la banque de son choix ;**

➤ **l'assemblée générale ne peut plus s'opposer à l'ouverture d'un compte séparé mais peut décider que ce compte est ouvert dans une autre banque ;**

➤ ce compte ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion ni d'une compensation avec tout autre compte ;

➤ les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat ;

➤ **le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;**

– il précise que, à l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndic de copropriétaires (**g**) ;

– il prévoit que **le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un préavis (i)**.

• Le 3<sup>o</sup> modifie l'article 18-1 A. Il prévoit que **la rémunération des syndicats est déterminée de manière forfaitaire** et que, cependant, **une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières**.

• Le 4<sup>o</sup> modifie l'article 18-1 :

– il prévoit que **les pièces justificatives sont tenues à la disposition des copropriétaires par le syndic sans que cette mise à disposition soit limitée dans le temps (a)** ;

– la possibilité pour l'assemblée générale de décider que la consultation aura lieu un jour de réception du conseil syndical par le syndic est en conséquence supprimée (**b**).

• Le 5<sup>o</sup> propose une **nouvelle rédaction de l'article 19**. Ce dernier dispose désormais que **sont garantis par le privilège immobilier spécial l'obligation de participer aux charges et travaux, mais aussi les dommages et**

**intérêts alloués par les juridictions au syndicat ainsi que le remboursement des dépens.**

• Le 6° complète l'article 19-2 par un nouvel alinéa qui dispose qu'**au cas où l'assemblée générale doit 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, la voix du copropriétaire concerné n'est pas prise en compte** dans le décompte de la majorité.

• Le 7° complète l'article 20 par un II qui dispose que :

– **préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur** ou le nom des dirigeants sociaux et des associés de la société se portant acquéreur ;

– **le syndic délivre alors au notaire un certificat** ayant moins d'un mois attestant que :

➤ les personnes concernées, leurs conjoints ou leurs partenaires liés avec eux par un PACS ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné ;

➤ ou, si l'une des personnes est copropriétaire, que cette personne n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de 45 jours.

– **dans le cas où l'acquéreur n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente ;**

– dans le cas où un avant contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou leurs partenaires liés avec eux par un PACS disposent d'un **délai de 30 jours à compter de la notification pour s'acquitter de leur dette**. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

• Le 8° modifie l'article 21 :

– il précise au deuxième alinéa que **l'obligation pour l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25, d'arrêter le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire ne concerne pas le contrat du syndic (a) ;**

– il prévoit des **règles en cas de révocation ou de non renouvellement du syndic (c) :**

➤ **la désignation du nouveau syndic est alors précédée d'une mise en concurrence** de plusieurs projets de contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrats de syndic qu'ils communiquent ;

➤ **le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence quand le marché local des syndics ne la permet pas.** Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale des projets de contrats de syndics qu'ils communiquent. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

➤ **le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrats de syndic** qui lui sont communiqués, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

➤ **quand la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.**

– il **supprime la possibilité pour le conseil syndical de prendre connaissance des pièces et documents se rapportant à la gestion du syndic (c).**

• Le 9° modifie l'**article 22** :

– il précise que **la délégation de vote n'est valable que si le copropriétaire désigne expressément le mandataire** par son nom ou, s'il est membre du conseil syndical, par son nom ou sa fonction au sein de cet organe (**b**) ;

– il complète cet article par un **II** portant sur le **lien entre le syndicat secondaire et le syndical principal (c)**. Il précise ainsi que :

➤ **l'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité de l'article 25 peut mandater le président du conseil syndical pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal.** Le mandat confié emporte alors délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant des articles 24 ou 25 ;

➤ **pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité de l'article 26 ou l'unanimité, le mandataire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la loi ;**

➤ la limitation des droits de vote prévue à l'actuel article 22 ne s'applique pas à ce mandataire lors de l'assemblée générale du syndicat principal ;

➤ Le mandataire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

– il complète cet article par un **III** qui dispose que **les dispositions du II sont applicables pour la représentation du syndicat des copropriétaires**

au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres dont le syndicat fait partie.

### III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

En commission des affaires économiques, les députés ont adopté **26 amendements**. Outre dix amendements rédactionnels, de précision ou de coordination du rapporteur, **ils ont adopté** :

– un amendement de M. Rudy Salles visant à **créer un nouvel article 17-2 au sein de la loi de 1965 précisant que tout syndic non professionnel, qu'il soit bénévole ou coopérative, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots d'habitation dans la copropriété** qu'il est amené à gérer ;

– un amendement du rapporteur visant à préciser que **le syndic a également pour mission d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises en assemblée générale** ;

– un amendement du rapporteur visant à supprimer la possibilité pour l'assemblée générale de décider à la majorité de l'article 25-1 que le compte séparé est ouvert dans une autre banque que celle choisie par le syndic ;

– un amendement du rapporteur prévoyant que **le syndic met à disposition de l'ensemble du conseil syndical et non pas seulement de son président une copie des relevés périodiques du compte** ;

– un amendement du rapporteur visant à **alléger la procédure en cas d'empêchement du syndic** : dans ce cas, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic ;

– un amendement de M. Lionel Tardy fixant à **trois mois le délai de préavis du syndic** s'il souhaite renoncer à son mandat ;

– un amendement du rapporteur précisant que **l'élection d'un nouveau syndic en cours de mandat vaut révocation du mandat en cours** ;

– un amendement du rapporteur visant à prévoir la **fixation par décret en Conseil d'État des prestations particulières pouvant être facturées par le syndic** ;

– un amendement du rapporteur prévoyant que :

➤ ce décret en Conseil d'État **fait l'objet d'une concertation tous les deux ans**, en vue de son éventuelle révision, concertation organisée par le ministre du logement et associant notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières institué par l'article 9 du projet de loi ;

➤ le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État ;

– un amendement prévoyant la **définition par décret en Conseil d'État des modalités de mise à disposition par le syndic des pièces**

**justificatives des charges de copropriété avant la tenue de l'assemblée générale ;**

– un amendement de M. Christophe Borgel précisant que, **dans le cas où, à l'occasion d'une vente de lot, le syndic a formé opposition au versement des fonds** en raison des sommes restant due par le propriétaire, le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndicat et le vendeur sur les sommes restant dues. **À défaut d'accord, dans un délai de 6 mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat**, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties ;

– un amendement du rapporteur visant à ce que **les frais afférents au compte bancaire séparé soient pris en compte par la mise en concurrence des différents projets de contrat de syndic** à l'occasion de la révocation ou du non-renouvellement du syndic ;

– un amendement de M. Rudy Salles visant à **étendre l'interdiction d'appartenir au conseil syndical aux parents en ligne collatérale du syndic ;**

– un amendement du rapporteur insérant un IV à l'article 22 prévoyant que pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de l'association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné par l'assemblée générale ne peut prendre part au vote s'il ne dispose pas d'une délibération de l'assemblée générale le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité ;

– un amendement de Rudy Salles modifiant l'article 23 afin que, **dans le cas où plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société propriétaire de ces lots, la société puisse mandater un des associés pour la représenter au sein du conseil syndical**. Chaque associé ne dispose alors que d'un seul mandat spécifique pour un seul lot. D'autres associés peuvent remplir individuellement un mandat identique pour chacun des autres lots de la société civile immobilière.

**En séance publique, les députés ont adopté huit amendements :**

– un amendement de M. Jean-Marie Tétart, sous-amendé par le 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. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat ou de ceux du conseil syndical ;

– un amendement de M. Jacques Krabal précisant à l'article 18-1 A de la loi de 1965 que **le syndic ne peut mentionner dans le contrat soumis**

**au vote de l'assemblée générale un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.** Une telle rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux ;

– un amendement du 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 du rapporteur visant à préciser que **le notaire notifie au syndic de copropriété le nom du candidat acquéreur** avant l'établissement de l'acte authentique mais aussi **après que, le échéant, le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de ce droit ;**

– un amendement du rapporteur visant à **limiter l'obligation du notaire de notifier au syndic le nom des dirigeants sociaux et des associés de la société se portant acquéreur d'un lot ou d'une fraction de lot aux sociétés civiles immobilières ou en nom collectif ;**

– 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 ;

– un amendement de M. Christophe Borgel et les membres du groupe socialiste **créant un nouvel article 42-1** au sein de la loi de 1965 prévoyant que **la communication par voie électronique, y compris l'usage de la lettre recommandée électronique, est valable dans les relations entre syndic, administrateur provisoire, président du conseil syndical et copropriétaires.**

#### **IV. La position de votre commission**

Le présent article comprend **plusieurs mesures essentielles destinées à améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété, ceci notamment afin de prévenir son endettement.**

Aux yeux de votre rapporteur, **il convient plus particulièrement de saluer les dispositions suivantes :**

– **le renforcement de la concurrence entre syndics**, notamment dans le cas de figure où le non renouvellement ou la révocation d'un syndic est envisagée, **et la forfaitisation de la rémunération des syndics** : ces deux mesures contribueront à améliorer l'offre des professionnels sur le marché et à réduire les coûts pour les copropriétaires ;

– **la fixation par décret des prestations particulières** permettra de mettre fin aux pratiques de certains syndics qui incluent dans les prestations particulières des prestations qui relèvent des prestations courantes, pratiques

relevées par la Commission des clauses abusives<sup>1</sup> ;

– **l’obligation de compte séparé : alors que le compte séparé devrait être la règle, il n’est aujourd’hui que l’exception, seuls 5 % des copropriétés disposant d’un tel compte**<sup>2</sup>. Votre rapporteur se félicite que toute possibilité de dérogation soit supprimée : **l’existence d’un compte séparé constitue une garantie pour les syndicats de copropriétaires** contre le risque de voir disparaître les fonds mandants au profit du syndic ou de ses créanciers à l’occasion de difficultés financières ; cette mesure de transparence devrait permettre d’améliorer les relations entre les syndicats et les syndics ;

– **les mesures destinées à protéger les copropriétés contre les acquéreurs déstabilisateurs, autrement dit contre les marchands de sommeil : votre rapporteur se réjouit tout particulièrement de la mesure restreignant l’achat d’un lot par le contrôle de la situation financière du copropriétaire vis à vis de la copropriété**. Il avait souhaité dans son rapport comme parlementaire en mission qu’une telle disposition soit intégrée dans la loi de 1965 : il estimait alors « *[inacceptable] qu’un copropriétaire débiteur puisse continuer à acheter d’autres lots dans la copropriété* »<sup>3</sup>.

**Votre commission a adopté quinze amendements**. Outre onze amendements rédactionnels ou de précision du rapporteur, elle a adopté :

– 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** de M. François Calvet réduisant de six à trois mois le délai au terme duquel, à défaut d’accord entre le syndic et le copropriétaire vendeur du fait de dettes de ce dernier à l’égard du syndicat, le notaire peut libérer les fonds au profit du syndicat ;

– un **amendement** du rapporteur intégrant les dispositions de l’article 26 *bis* au sein de l’article 22 de la loi de 1965 ;

– 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.

---

<sup>1</sup> Cf. *Recommandation n° 11-01 de la Commission des clauses abusives relative aux contrats de syndic de copropriété*.

<sup>2</sup> Cf. *Étude d’impact du projet de loi*, p. 179.

<sup>3</sup> « Rapport de Monsieur Claude Dilain, sénateur de la Seine-Saint-Denis remis à Madame Cécile Duflot, ministre de l’égalité des territoires et du logement, sur les copropriétés très dégradées. Pistes de réflexion législatives », *Avril 2013*, p. 16.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 26 bis*

(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**

**Commentaire : cet article 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.**

**I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale.**

Les députés ont introduit le présent article en séance publique, à l'initiative de M. Jean-Marie Tétard.

Cet article crée un nouvel article 7-1 au sein de la loi du 10 juillet 1965 précitée disposant que les salariés du syndic ou leurs proches parents qui sont copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

**II. La position de votre commission**

**Votre rapporteur est favorable au présent article qui permet d'éviter tout conflit d'intérêts au sein des assemblées générales.**

Par cohérence avec l'amendement adopté à l'article 26, qui a intégré cette disposition 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, **votre commission a adopté un amendement de suppression de votre rapporteur.**

**Votre commission a supprimé cet article.**



## Section 4

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

#### *Article 27*

(articles 9-1 [nouveau], 10, 14-2, 18, 19-1, 19-2, 24-4 et 24-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; articles L. 111-6-2 et L. 731-1 à L. 731-5 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

### **Instauration d'un fonds de prévoyance pour certaines copropriétés ; possibilité pour les copropriétés de faire réaliser un diagnostic technique global**

**Commentaire : cet article instaure, pour les copropriétés de plus de 50 lots, une obligation de constituer un fonds de prévoyance ; il permet aux copropriétés de faire réaliser un diagnostic technique global.**

#### **I. Le droit en vigueur**

• **L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965** précitée porte sur les **obligations des copropriétaires**. Il dispose ainsi que :

– **les copropriétaires sont tenus de participer aux charges** entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot (**alinéa 1**) ;

– ils doivent également participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots (**alinéa 2**) ;

– le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories des charges (**alinéa 3**) ;

– tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges (**alinéa 4**).

• **L'article 14-2** de la même loi dispose que **les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété** et que les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

- L'**article 18** énumère les missions du syndic. L'**article 19-1** porte sur le privilège immobilier spécial. Le contenu de ces deux articles a été présenté à l'occasion de l'examen de l'article 26 du présent projet de loi.

- L'**article 24-4** porte sur les **travaux d'économies d'énergie**. Il dispose que :

- **pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (alinéa 1) ;**

- avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical (**alinéa 2**) ;

- un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application de cet article (**alinéa 3**).

- L'**article 24-5** dispose que **quand l'immeuble possède des emplacements de stationnement sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel de ces véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux** permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

**Le présent article visait initialement à créer, au sein de la loi du 10 juillet 1965 précitée, un nouvel article 8-2 portant sur la fiche synthétique de la copropriété.** Cet article disposait que :

- le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti dont le contenu est défini par décret (**alinéa 1**) ;

- cette fiche est mise à disposition des copropriétaires et de chaque nouvel acquéreur par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 25 du projet de loi (**alinéa 2**).

## **III. Les modifications effectuées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté**

**un amendement du rapporteur renvoyant les dispositions relatives à la fiche synthétique de la copropriété au I de l'article 25 du projet de loi et introduisant à cet article des dispositions relatives à la constitution d'un fonds de prévoyance pour certaines copropriétés.**

**Dans la rédaction issue des travaux de la commission, le présent article comprend deux paragraphes.**

Le I modifie la loi du 10 juillet 1965 précitée.

• Le 1° modifie l'article 10 afin de préciser que **les copropriétaires sont tenus de verser au fonds de prévoyance** créé par le présent article la **cotisation**, ceci proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

• Le 2° transforme le contenu de l'actuel **article 14-2** en un I (a), opère une modification rédactionnelle (b) et **complète cet article par un II qui dispose que :**

–  **dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de 50 lots ou plus soumis à la loi de 1965, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de prévoyance** une fois que l'immeuble n'est plus couvert par la garantie décennale (**alinéa 1**) ;

– ce fonds doit permettre de **faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements (1°) et aux travaux décidés par l'assemblée générale et non compris dans le budget prévisionnel (2°)** ;

– ce fonds est **alimenté par une cotisation annuelle obligatoire** versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel (**alinéa 4**) ;

– **l'assemblée générale peut affecter**, à la majorité des articles 25 et 25-1, **tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance aux travaux mentionnés précédemment (alinéa 5)** ;

– par exception, quand le syndic, en application de l'article 18, fait procéder à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale peut affecter, à la majorité des articles 25 et 25-1, tout ou partie des sommes déposées sur le fond au financement de ces travaux (**alinéa 6**) ;

– **le montant de la cotisation**, exprimée en pourcentage du budget prévisionnel, **est décidé par l'assemblée générale** votant à la majorité des articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel (**alinéa 7**) ;

– **si le diagnostic technique** créé par le présent article **a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer ce fonds de prévoyance** pendant la durée de validité du diagnostic (**alinéa 8**) ;

– les sommes versées au titre du fonds de prévoyance sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot (**alinéa 9**).

• Le 3° modifie l'article 18 :

– il prévoit que le syndic soumet, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer le fonds de prévoyance, quand l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation et de moins de 50 lots. Cette décision de création ainsi que le montant de la cotisation au fonds de prévoyance sont approuvés à la majorité mentionnée à l'article 25(a) ;

– il prévoit que le syndic ouvre, dans la banque de son choix, un compte séparé rémunéré dont les intérêts sont acquis au syndicat et sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de prévoyance, quand le syndicat est tenu ou a décidé de constituer ce fonds. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1 que ce compte est ouvert dans une autre banque. Ce compte ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ses obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration d'un délai de trois mois suivant sa désignation. Les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci (**b**).

• Le 4° propose une nouvelle rédaction de l'article 19-1.

La nouvelle rédaction de cet article dispose que **sont garantis par le privilège immobilier spécial l'obligation de participer aux charges et travaux** mentionnés aux articles 10 et 30, **les cotisations au fonds de prévoyance, les dommages et intérêts** alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires **ainsi que le remboursement des dépens**.

• Le 5° insère un nouvel alinéa à l'article 24-4 qui prévoit que **l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie** ou d'un contrat de performance énergétique **est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale** en application des dispositions prévues par le II du présent article **comporte des travaux d'économie d'énergie**.

Le 1° du II complète le **livre VII du code de la construction et de l'habitation (CCH)**, créé par l'article 23 du présent projet de loi, par un **titre III relatif à l'entretien, la conservation et l'amélioration des immeubles relevant du statut de la copropriété** qui comprend lui-même un **chapitre unique relatif au diagnostic technique global des immeubles**

relevant de ce statut. Ce chapitre comprend les articles L. 731-1 à L. 731-5.

• L'article L. 731-1 porte sur les **objectifs et le contenu du diagnostic technique global**. Il dispose que :

– **pour assurer l'information des copropriétaires** sur la situation générale de l'immeuble **et, le cas échéant, pour élaborer un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider de faire réaliser par un tiers**, dont les compétences sont précisées par décret, **un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination principale d'habitation relevant du statut de copropriété (alinéa 1) ;**

– **la décision de réaliser ce diagnostic et ses modalités de réalisation sont approuvées à la majorité de l'article 24 (alinéa 2) ;**

– ce diagnostic technique global **comporte :**

➤ **une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs** de l'immeuble (1°) ;

➤ **un état de la situation du syndicat** des copropriétaires **au regard des obligations légales et réglementaires** au titre de la construction et de l'habitation (2°) ;

➤ **une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale** de l'immeuble (3°) ;

➤ **un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique** de l'immeuble (4°) ;

– ce diagnostic **fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble** en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années (**alinéa 8**).

• L'article L. 731-2 porte sur les **conséquences du diagnostic**. Il dispose que :

– le **contenu du diagnostic est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit** sa réalisation ou sa révision. **Le syndic inscrit alors à l'ordre du jour** de cette assemblée générale **la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux** ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre (**I**) ;

– au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, **le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan précédemment adopté (II)**.

• L'article L. 731-3 précise que **les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale**, notamment aux termes du diagnostic technique, le cas échéant complété par

des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble selon des modalités précisées par décret.

• L'article L. 731-4 dispose que **toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée du diagnostic technique.**

• L'article L. 731-5 dispose, enfin, que :

– **dans le cadre des procédures d'arrêté d'insalubrité ou d'arrêté de péril, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic technique global (I) ;**

– **à défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente peut faire réaliser ce diagnostic d'office en lieu et place du syndicat de copropriétaires et à ses frais (II).**

Le 2° du III abroge par conséquence l'article L. 111-6-2 du CCH qui dispose que « *toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité* ».

Le III précise que **les I et II sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.**

**En séance publique, les députés ont adopté six amendements :**

– un amendement de M. Denis Baupin, sous-amendé par le rapporteur, visant à préciser que le fonds de prévoyance doit permettre de faire face aux dépenses résultant des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, notamment les 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.**

#### IV. La position de votre commission

Votre rapporteur estime que **le présent article constitue une des dispositions phares du présent projet de loi en matière de copropriétés.**

La création du fonds de prévoyance et la réalisation du diagnostic technique global sont en effet des **mesures essentielles pour prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles.**

Votre rapporteur note que **cet article reprend une proposition importante du rapport Braye** visant à « *promouvoir un état d'esprit orienté vers la bonne gestion du patrimoine commun, non pas en réformant le régime juridique issu de la loi de 1965, mais en l'adaptant* ». **Notre ancien collègue appelait ainsi à mettre en place « le triptyque « diagnostic – plan pluriannuel de travaux – fonds de travaux » obligatoires pour toutes les copropriétés [afin de] faire en sorte que les copropriétaires puissent, tout d'abord, connaître l'état technique de leur copropriété dans son ensemble, ce que ne permettent pas aujourd'hui les multiples diagnostics thématiques. Les travaux doivent ensuite être planifiés, en établissant des priorités. Enfin, un mécanisme tel que le fonds prévisionnel de travaux, déjà obligatoire dans certains pays, doit permettre de « lisser » l'effort financier des copropriétaires, en instituant une forme de financement de « l'usure » des parties communes par les copropriétaires successifs. »<sup>1</sup>. Il recommandait que les versements à ce fonds restent attachés au lot et ne soient pas récupérés lors de la vente du logement.**

**Votre commission a adopté onze amendements de votre rapporteur.** Outre huit amendements rédactionnels et de précision, elle a adopté :

– 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.

Votre rapporteur estime **une telle mesure indispensable** : d'après les données qui lui ont été transmises, on compte environ 5 % de copropriétaires occupants non assurés et, surtout, près de 50 % de copropriétaires bailleurs non assurés pour les risques dont ils doivent répondre en leur qualité de bailleur. **Cette situation peut engendrer de graves difficultés** : en cas de dégâts, l'assurance de la copropriété est amenée à se substituer à l'assurance du copropriétaire ; de ce fait, certaines copropriétés peinent aujourd'hui à s'assurer.

– un **amendement abaissant de 50 à 10 lots le seuil de création du fonds de prévoyance** : il s'agit ainsi d'étendre le champ de ce fonds **pour que**

---

<sup>1</sup> « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat », *Synthèse*, p. 6.

**près de 30 % du parc des copropriétés soit concerné** (et non pas seulement 5 % avec un seuil de 50 lots)<sup>1</sup> ;

– un **amendement** visant non pas à rendre le diagnostic technique global obligatoire mais à **imposer que l'assemblée générale se prononce sur la réalisation d'un tel diagnostic**.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

### *Article 28*

(articles 9, 10-1, 24, 25, 25-1, 26, 26-7, 28 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

### **Règles de majorité des assemblées générales de copropriétaires**

**Commentaire : cet article modifie les règles de majorité des assemblées générales afin de faciliter les prises de décision.**

#### **I. Le droit en vigueur**

• L'**article 9** de la loi du 10 juillet 1965 précitée porte sur les **parties privatives**. Il dispose que :

– **chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot**. Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble (**alinéa 1**) ;

– cependant, **si les circonstances l'exigent** et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient altérées de manière durable, **aucun copropriétaire** (ou aucun des ayants droits des copropriétaires) **ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur des parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale** en vertu des *e, g, h, i* et *n* de l'article 25, du *d* de l'article 26 et de l'article 30<sup>2</sup> (**alinéa 2**) ;

– les travaux entraînant un accès aux parties privatives sont **notifiés aux copropriétaires** au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf en cas d'impératif de sécurité ou de conservation des biens (**alinéa 3**) ;

---

<sup>1</sup> D'après l'étude d'impact du projet de loi, sur 689 874 copropriétés, 36 750 comptent plus de 50 lots (soit 5,3 %) et 197 539 plus de 10 lots (soit 28,6 %).

<sup>2</sup> Ces articles seront présentés dans la suite du présent commentaire.



– **les copropriétaires qui subissent un préjudice** par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur du lot, d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, ou de dégradations, **ont droit à une indemnité (alinéa 4) ;**

– cette indemnité, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues aux *e, g, h* et *i* de l'article 25, au *d* de l'article 26 et à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux (**alinéa 5**).

• L'**article 10-1** dispose que, par dérogation aux dispositions de droit commun qui imposent aux copropriétaires de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, **sont imputables au seul copropriétaire :**

– **les frais nécessaires exposés par le syndicat**, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, **pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire**, ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (*a*) ;

– les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il effectue pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot (*b*).

Cependant, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndic, voit sa prétention déclarée fondée, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

– **les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives (c)**.

• L'**article 24** énumère les **décisions de l'assemblée générale qui sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés :**

– **cette modalité de vote constitue la règle**, sauf si la loi prévoit une autre modalité de vote (**alinéa 1**) ;

– **les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite**, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans ces conditions (**alinéa 2**) ;

– l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à sa destination, est adoptée à la même majorité, sous réserve là aussi que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (alinéa 3) ;

– quand le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut prévoir que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation à ces dépenses (alinéa 4).

• L'article 25 porte sur les décisions de l'assemblée générale adopté à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il s'agit des décisions suivantes :

– toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 (a) ;

– l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci (b) ;

– la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical (c) ;

– les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires comme celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté (d) ;

– les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires (e) ;

– la modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage de certaines parties privatives (f) ;

– à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire concerné, sauf dans le cas où ce dernier produit la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux (g) ;

– la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité

**des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement (h) ;**

– la **suppression des vide-ordures** pour des impératifs d'hygiène (i) ;  
– l'installation ou la modification d'une **antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques** interne à l'immeuble dès lors qu'elle concerne des parties communes (j) ;

– l'**autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer** dans les parties communes (k) ;

– l'**installation ou la modification des installations électriques intérieures** permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif **pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides**, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules (l) ;

– l'installation de **compteurs d'eau froide** divisionnaires (m) ;

– les **travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens** (n) ;

– l'**installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage** (o) ;

– l'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes (p).

• L'**article 25-1** dispose que, **quand l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un nouveau vote.**

Quand le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximum de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

• L'**article 26** énumère les **décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix :**

– les **actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition** autres que ceux visés à l'article 25 (a) ;

– la **modification, ou l'établissement, du règlement de copropriété** dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (b) ;

– les **travaux comportant transformation, addition ou amélioration**, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 (c) ;

– la **demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires** à cette individualisation (*d*) ;

– les **modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles**. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante (*e*) ;

– la **suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté** lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives (*f*) ;

Cet article précise que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété (**alinéa 8**).

Par ailleurs, elle ne peut, sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (**alinéa 9**).

Enfin, cet article prévoit que, à défaut d'avoir été approuvés à la majorité des deux tiers des membres du syndicat, les travaux d'amélioration mentionnés au *c* qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité (**alinéa 10**).

• L'**article 26-7** prévoit que :

– le **syndicat des copropriétés est garanti en totalité**, sans franchise et sans délai de carence, **par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire** bénéficiant de l'emprunt souscrit par le syndicat pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires (**alinéa 1**) ;

– le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit d'une entreprise d'assurance agréée, d'un établissement de crédit ou du Trésor public, de la Banque de France, de la Poste ou encore de la Caisse des dépôts et consignations (**alinéa 2**).

• L'**article 28** dispose, à son **I**, que, **quand l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible** :

– **le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée.** L'assemblée générale statue sur cette demande à la majorité des voix de tous les copropriétaires **(a)** ;

– **les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent**, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, **demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés.** L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires **(b)**.

Le **II** du même article précise que :

– dans les deux cas, **l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division (alinéa 1)** ;

– l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division **(alinéa 2)**

– si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24 **(alinéa 3)** ;

– le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats **(alinéa 4)** ;

– la division ne prend effet que lorsque sont prises toutes les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial **(alinéa 5)**.

• **L'article 30** porte sur les **travaux d'amélioration**. Il prévoit que :

– **l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité de l'article 26, peut**, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, **décider toute amélioration**, comme la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement, l'adjonction d'éléments, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de locaux de ce type **(alinéa 1)** ;

– dans ce cas, elle fixe, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des éventuelles indemnités dues aux copropriétaires qui subissent en raison de travaux de surélévation un préjudice, en proportion des avantages qui résultent des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires,

sauf si certains d'entre eux acceptent d'en supporter une part de dépenses plus élevée (**alinéa 2**) ;

– elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés (**alinéa 3**) ;

– quand elle refuse l'autorisation prévue à l'article 25 *b*, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le TGI à exécuter, aux conditions fixées par ce dernier, tous travaux d'amélioration. Le tribunal fixe par ailleurs les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations réalisées. Quand il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne peuvent être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée (**alinéa 4**).

## II. Le texte du projet de loi initial

• Le 1° modifie l'**article 9** de la loi de 1965 précitée :

– il procède à des modifications de coordination liées aux modifications opérées par les 3°, 4° et 5° du présent article (***a* et *c***) ;

– il consacre à cet article le fait que **pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (*b*)**.

• Le 2° modifie l'**article 10-1** :

– il précise au *a* que **les honoraires d'avocat font partie des frais exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance qui sont imputables au seul copropriétaire concerné (*a*)** ;

– il procède à une modification de coordination (***b***).

Le 3° propose une **nouvelle rédaction de l'article 24**. Il transforme le premier alinéa actuel en I (***a***) et le dernier alinéa en III (***d***), il **modifie la liste des actes devant être approuvés à la majorité de l'article 24** et les énumérant dans un II (***c***) et procède à une modification de conséquence (***b***).

**Outre les décisions relevant actuellement de la majorité de l'article 24, relèveront désormais de cette majorité :**

– **les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants** qui incluent notamment les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert, les réseaux ainsi que les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et

d'équipement (*a* du nouveau II). La plupart de ces travaux relevaient jusqu'alors de la majorité de l'article 25 ;

– **les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires** (*b* du nouveau II), qui relevaient également jusqu'alors de la majorité de l'article 25 ;

– **les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière**, qui peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives aux frais du copropriétaire concerné (*c* du nouveau II) ;

– **les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par des modifications législatives et réglementaires** intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications est effectuée au droit fixe (*f* du nouveau II).

• Le 4° modifie l'article 25 :

– **il supprime de la liste des décisions prises à la majorité de l'article 25 celles que le 3° du présent article a transféré dans le champ de la majorité de l'article 24** (*a, e, n*) ;

– il supprime par coordination avec une disposition introduite à l'article 9 par le 1° l'actuel *g* ;

– **il ajoute dans la liste des décisions prises à la majorité de l'article 25 deux catégories relevant aujourd'hui de la majorité de l'article 26 :**

➤ **les travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;**

➤ **la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.**

• Le 5° modifie l'article 25-1 en insérant un alinéa précisant que **la majorité prévue par cet article ne peut être utilisée pour les décisions relatives :**

– **aux travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;**

– **à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.**

• Le 6° modifie l'article 26 :

– il supprime de la liste des décisions prises actuellement à la

majorité prévue par cet article les décisions que le 4° a transféré dans le champ de la majorité de l'article 25 (a) ;

– il **supprime** au *e* la mention selon laquelle la décision d'ouverture des portes d'accès est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante (b) ;

– il supprime par coordination les règles spécifiques de majorité pour les travaux d'amélioration (d).

• Le 7° modifie l'article 28 :

– il insère au sein du II des **dispositions qui indiquent que, dans le cas de la division du sol, la répartition des créances et des dettes est effectuée selon deux principes :**

➤ les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférés de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lote est rattaché ;

➤ les dettes du syndicat d'origine sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat d'origine sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division ;

– il complète cet article par **un nouveau paragraphe** qui dispose que :

➤ **après avis du maire de la commune et autorisation du préfet, la procédure prévue par cet article peut également être utilisée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe** comportant plusieurs bâtiments distincts sur dalle ou plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents pour autant que chacune de ces entités permettent une gestion autonome ;

➤ cette procédure **ne peut être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique** ;

➤ dans l'hypothèse de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité de l'article 25 ;

➤ de même, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de s'en retirer.

• Le 8° procède à une **modification de coordination à l'article 30**, liée au passage des travaux d'amélioration du champ de la majorité de l'article 26 au champ de la majorité de l'article 25.



### III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale.

**En commission des Affaires économiques, les députés ont adopté 13 amendements du rapporteur.** Outre onze amendements rédactionnels, de précision et de coordination, ils ont adopté les amendements suivants :

– un amendement visant à ce que **relèvent de la majorité de l'article 24 les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu d'un arrêté de police administrative** relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat pris en la personne du syndic ;

– un amendement visant à **simplifier la procédure de division en volume d'un ensemble immobilier** en prévoyant que le préfet se prononce dans un délai de deux mois et qu'à défaut, son avis est réputé favorable.

Aucun amendement n'a été adopté en séance publique.

### IV. La position de votre commission.

**Le présent article vise principalement à faciliter la prise de décision de travaux d'intérêt général au sein des copropriétés.**

Comme l'indique en effet l'étude d'impact du projet de loi, « *les blocages importants des instances de la copropriété concernent principalement la politique de gestion patrimoniale : l'intérêt collectif lié au maintien en bon état du bâti ne prime pas en assemblée générale et ne favorise pas une gestion patrimoniale* »<sup>1</sup>, ceci **alors même que le parc des copropriétés est confronté à des lourds enjeux en matière de rénovation.** L'ANAH estime que 40 à 70 milliards d'euros devront être investis dans les dix années à venir pour effectuer des travaux de rénovation des parties communes.

**Votre rapporteur se félicite donc de la modification des règles de majorité,** résumées dans le tableau ci-dessous.

---

<sup>1</sup> Étude d'impact du projet de loi, p. 182.

Majorité article 26	Majorité article 25	Majorité article 24	rappel objectif de la mesure
double majorité : majorité des copropriétaires représentant 2/3 des voix	majorité des copropriétaires	majorité des présents ou représentés	
Travaux emportant amélioration, addition et transformation	→		Faciliter le vote des travaux : la distinction entre travaux de réhabilitation thermique et travaux d'amélioration est très ténue
Etudes et travaux d'individualisation des compteurs d'eau	→		Mesure en faveur du développement durable : responsabilisation de chacun pour sa consommation d'eau
	Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants et les travaux permettent d'assurer la mise en conformité des logements	→	Facilitation de la prise de décision pour les mesures d'intérêt collectif
	Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.	→	Facilitation de la prise de décision pour l'exécution des mesures prescrites par des mesures de police (Insalubrité, Péril)
	Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits en vertu des dispositions de l'article L 313-4-2 du code de l'urbanisme. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du c	→	Facilitation de la prise de décision pour l'exécution des mesures prescrites dans le cadre des opérations de restauration immobilière
	Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite	→	

Source : *Étude d'impact du projet de loi*, p. 184.

**Votre commission a adopté trois amendements de votre rapporteur.** Outre deux amendements rédactionnels, elle a ainsi adopté **un amendement extrêmement important pour les copropriétés en difficulté**, précisant 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.** Les décisions attributives de subventions sont alors communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.

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<sup>1</sup> :**

– 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 ;

– 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.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 28 bis*

(Article L. 321-5 du code de la construction et de l'habitation)

**Éligibilité des baux ruraux aux aides de l'ANAH**

**Commentaire : cet article rend, dans le cadre de baux ruraux, les propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 321-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que **les rapports entre le bailleur et les locataires du logement pendant la durée du conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) sont régis par la loi du 6 juillet 1989 précitée et par les dispositions du chapitre du code de la construction et de l'habitation relatif à l'ANAH** dans la mesure où ces dispositions dérogent à la législation en vigueur.

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Le présent article a été **introduit en séance publique par les députés, à l'initiative de Mme Brigitte Allain.**

Il complète l'article L. 321-5 du CCH par une phrase qui précise que **concernant les logements loués dans un bail à ferme, autrement dit pour les baux ruraux, les rapports entre le bailleur et les locataires pendant la durée du conventionnement avec l'ANAH sont régis par les dispositions du code rural et de la pêche maritime** relatives aux baux ruraux et, comme pour les baux d'habitation, par les dispositions du chapitre du code de la

---

<sup>1</sup> Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives.

construction et de l'habitation relatif à l'ANAH dans la mesure où ces dispositions dérogent à la législation en vigueur.

### **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur relève que **cet article devrait permettre aux propriétaires bailleurs ruraux de bénéficier des aides de l'ANAH**, aides qui leur étaient refusées jusqu'à aujourd'hui au motif que l'article L. 321-5 précité ne fait référence qu'aux baux d'habitation « classiques ».

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

## 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)

#### **Réforme de la procédure du mandataire *ad hoc***

**Commentaire : cet article réforme la procédure du mandataire *ad hoc*.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**La section 2 du chapitre II de la loi du 10 juillet 1965 précitée porte sur les dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.** Les articles 29-1 A et 29-1 B portent sur **la procédure du mandataire *ad hoc*.**

- **L'article 29-1 A** dispose que :

– **quand à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance (TGI) d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* (alinéa 1) ;**

– **en l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du TGI peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires** représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat (alinéa 2) ;

– le président du TGI peut être saisi en référé de la même demande **par un créancier** quand les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis 6 mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux (alinéa 3) ;

– dans les cas visés par cet article, **le préfet, le maire et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine** par le ou les demandeurs (alinéa 4).

• L'article 29-1 B précise la suite de la procédure et indique que :

– **le président du TGI**, statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, **peut désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission** (alinéa 1) ;

– le président du TGI **précise** dans son ordonnance **l'imputation des frais entre le syndicat et le syndic, ou le partage des frais entre eux**, dans le cas où la saisine a été faite par le syndic ou par des copropriétaires. Dans le cas où il a été saisi par un créancier, les frais sont supportés par les créanciers (alinéa 2) ;

– **dans un délai de trois mois renouvelable** une fois par décision du président du TGI, **le mandataire *ad hoc* adresse au président du TGI un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble, des préconisations** destinées à rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, **ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation** qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause (alinéa 3) ;

– le greffe du TGI adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ainsi qu'au préfet (alinéa 4) ;

– le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport (alinéa 5).

## II. Le texte du projet de loi initial

Le 1<sup>o</sup> modifie assez largement la **rédaction de l'article 29-1 A**. Outre des modifications rédactionnelles conduisant notamment à substituer la référence au juge à la référence au président du TGI, les principales modifications sont les suivantes :

– **la saisine par le syndic du juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* est ouverte, pour les copropriétés de plus de 200 lots, au cas où les impayés atteignent 15 % des sommes exigibles (b) ;**

– en l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, **le juge pourra être saisi, outre par les personnes qui en ont aujourd'hui le pouvoir, par le procureur de la République près le TGI, par le maire ou le président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat (c) ;**

Le 2<sup>o</sup> modifie sensiblement l'**article 29-1 B**. Outre des modifications rédactionnelles, le 2<sup>o</sup> précise que :

– **le juge devra désormais déterminer, outre la mission, la rémunération du mandataire *ad hoc***. Les modalités d'intervention des mandataires *ad hoc* sont fixées par décret (b) ;

– **le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance l'imputation des frais entre le syndicat et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux**. Quand le syndic ou les créanciers sont à l'origine de la saisine, les frais ne leur sont pas imputables sauf si le rapport démontre que la situation d'endettement de la copropriété résulte d'un manquement du syndic à ses obligations professionnelles ou d'un litige en cours entre les créanciers et le syndicat (c) ;

– **quand le mandataire *ad hoc* constate dans son rapport d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge pour que ce dernier désigne un administrateur provisoire (d) ;**

– **le syndic doit fournir au mandataire *ad hoc* tous les documents nécessaires** à sa mission dans un délai de 15 jours suivant sa nomination. Le mandataire peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Il peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat (e) ;

– **quand l'assemblée générale suivante n'intervient pas dans les 6 mois suivant la remise du rapport du mandataire *ad hoc*, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire**. Si le rapport du mandataire préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois (g) ;

– **le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux parties** à l'origine de la procédure, au juge et au mandataire *ad*

*hoc*. **En l'absence de notification dans le délai de 6 mois, le mandataire *ad hoc* ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :**

➤ d'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;

➤ de désigner un administrateur provisoire si les parties à l'origine de la procédure sont habilitées à le faire.

Le 3° du présent article crée un **nouvel article 29-1 C encadrant la fonction de mandataire *ad hoc***.

Le I indique que **le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires**.

Le II dispose que **le juge peut aussi désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière** au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

Le III précise enfin que **les mandataires *ad hoc* ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :**

– **avoir perçu**, directement ou indirectement, **une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers** à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers ;

– **s'être trouvés en situation de conseil** du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernées ou de subordination par rapport à eux ;

– **avoir un intérêt** dans le mandat qui leur est donné ;

– **être au nom des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes**.

**Les mandataires *ad hoc* ne peuvent, enfin, être désignés syndic à l'issue de leur mission.**

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté six amendements du rapporteur**. Outre cinq amendements rédactionnels, les députés ont adopté un amendement du rapporteur visant à **prévoir que si le syndic n'a pas saisi le juge, les frais du mandataire *ad hoc* lui sont imputables**.

#### **IV. La position de votre commission**

**Votre rapporteur salue les dispositions du présent article qui permettent d'améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*** en renforçant l'implication des élus locaux, en permettant un déclenchement plus précoce de cette procédure dans les plus grandes copropriétés ou encore en précisant les compétences nécessaires pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc*.

Votre commission a adopté **quatre amendements de votre rapporteur**. Outre trois amendements de précision, elle a adopté un amendement visant à laisser la liberté au juge pour l'imputation des frais du mandataire *ad hoc*.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### 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, 29-3, 29-4, 29-5, 29-6, articles 29-7 à 29-14 [nouveaux]  
de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

#### **Réforme de la procédure d'administration provisoire**

**Commentaire : cet article modifie en profondeur la procédure d'administration provisoire.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**Les articles 29-1 à 29-6 de la loi du 10 juillet 1965 précitée portent sur la procédure d'administration provisoire.**

• L'article 29-1 dispose que :

– **si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat ne peut pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du TGI statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire. Il ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble au moins**



**15 % des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République (alinéa 1) ;**

– le président du TGI **charge l’administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.** Il lui confie tous les pouvoirs du syndic – dont le mandat cesse sans indemnité – et tout ou partie des pouvoirs de l’assemblée générale, à l’exception de ses compétences en matière d’acquisition immobilière et de modification du règlement de copropriété, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l’assemblée générale, convoqués et présidés par l’administrateur provisoire, continuent à exercer les pouvoirs non compris dans la mission de ce dernier. L’administrateur provisoire exécute personnellement sa mission mais il peut se faire assister par un tiers désigné par le président du TGI sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, **le syndic en place ne peut être désigné administrateur provisoire (alinéa 2) ;**

– **la décision désignant l’administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois.** Si aucun rapport n’a été établi par un mandataire *ad hoc* au cours de l’année précédente, l’administrateur provisoire rend, dans les six mois, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. **Le président du TGI peut, à tout moment, modifier la mission de l’administrateur, la prolonger ou y mettre fin** à la demande de celui-ci, d’un ou plusieurs copropriétaires, du préfet, du procureur de la République ou d’office **(alinéa 3).**

• L’**article 29-2** dispose que **le président du TGI** statuant comme en matière de référé **peut**, pour les nécessités de l’accomplissement de la mission de l’administrateur provisoire et à la demande de ce dernier, **suspendre ou interdire, pour une période de 6 mois au plus, renouvelable une fois, toute action en justice des créanciers** dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

– à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d’une somme d’argent ;

– à la résolution d’un contrat de fourniture d’eau, de gaz, d’électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d’une somme d’argent.

La décision de suspension ou d’interdiction provisoire arrête toute voie d’exécution à l’encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

• L’**article 29-3** dispose que les actions en justice et les voies d’exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées sont poursuivies à l’encontre du syndicat après mise en cause de l’administrateur provisoire.

• L’**article 29-4** dispose que :

– sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières et consignait l'avis des copropriétaires, **le président du TGI**, statuant comme en matière de référé, **peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division** si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété (**alinéa 1**) ;

– le président du TGI statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic (**alinéa 2**).

• L'**article 29-5** précise que :

– **l'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport de ce dernier sont portés à la connaissance des copropriétaires** et du procureur de la République (**alinéa 1**) ;

– le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire. À leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire (**alinéa 2**).

• L'**article 29-6** dispose que le livre VI du code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises, n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.

## II. Le texte du projet de loi

**Le présent article modifie très substantiellement les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'administration provisoire.**

• Le 1<sup>o</sup> modifie l'**article 29-1** précité. Outre des modifications rédactionnelles, il précise que :

– **le juge peut également être saisi pour désigner un administrateur provisoire également par le maire, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, le préfet ou, le cas échéant, par le mandataire *ad hoc* (c)** ;

– **le juge peut également modifier, prolonger ou mettre fin à la mission de l'administrateur provisoire à la demande du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou de l'administrateur provisoire désigné en cas d'absence de syndic (d)** ;

– un décret fixe les modalités de rémunération des administrateurs provisoires (II inséré par le *e*) ;

– **s'agissant de l'administrateur provisoire** lui-même (III inséré par le *e*) :

➤ le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires ;

➤ il peut aussi désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la

nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret ;

➤ si le syndicat a fait l'objet d'une procédure de mandataire *ad hoc*, ce dernier peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après avoir entendu le conseil syndical. A l'exception de cette situation, les administrateurs provisoires ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes, avoir perçu une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat, des créanciers ou d'une personne détenant le contrôle du syndic ou des créanciers, s'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ou encore avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

➤ l'administrateur provisoire doit exécuter sa mission en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires.

• Le 2° propose une **nouvelle rédaction des articles 29-2 à 29-6.**

L'**article 29-2** dispose désormais que :

– **une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire et les rapports établis par ce dernier sont portés à la connaissance des copropriétaires (alinéa 1) ;**

– une copie de l'ordonnance de désignation est aussi **adressée** par le greffe du TGI **au procureur de la République, au préfet, au maire et au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat.** À leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués (alinéa 2).

L'**article 29-3** porte désormais sur **les conséquences de l'ordonnance de désignation.** Il dispose que :

– l'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire **emporte suspension de l'exigibilité des créances**, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, **pour une période de douze mois.** Par ailleurs, elle **interrompt ou interdit toute action en justice des créanciers** dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent. En outre, cette ordonnance **arrête ou interdit toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers** ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision. Enfin, elle vaut **suspension des mécanismes contractuels** tendant à l'application de majorations ou de pénalités de retard ainsi qu'à la résolution de plein droit du contrat (I) ;

– **le juge**, statuant en la forme des référés, **peut**, sur demande de l'administrateur provisoire, **proroger la suspension de l'exigibilité des créances jusqu'à trente mois (II) ;**

– **le juge** peut également, sur demande de l'administrateur provisoire, **prononcer la résiliation d'un contrat** ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat **(III)** ;

– **les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées** en application du I **sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire (IV)**.

L'**article 29-4** organise la **procédure de recensement des créanciers**. Il dispose désormais que :

– **dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité** pour permettre aux créanciers de produire les éléments permettant l'évaluation de leur créance **(I)** ;

– à partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, **les créanciers du syndicat doivent déclarer leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État (alinéa 1 du II)** ;

– **après vérification des créances déclarées, l'administrateur établit et publie la liste des créances déclarées** dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État **(alinéa 2 du II)**

– les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du TGI **(alinéa 3 du II)** ;

– les créances non déclarées régulièrement dans les délais sont inopposables à la procédure **(III)**.

L'**article 29-5** porte désormais sur le **plan d'apurement des dettes**. Il dispose ainsi que :

– **l'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes**, d'une durée maximale de cinq ans, et comportant un échéancier de versements auprès des créanciers du syndicat **(I)** ;

– le projet d'échéancier est **notifié aux créanciers figurant dans la liste mentionnée à l'article 29-4**. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois pour faire part de leurs observations. Ils peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes. L'administrateur provisoire notifie le plan définitif aux créanciers et au conseil syndical ; les créanciers disposent d'un délai de deux mois pour saisir le juge d'une contestation. À défaut de contestation, **le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire**. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif **(II)** ;

– la notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien des dispositions de suspension de

l'exigibilité des créances, d'interruption ou d'interdiction prévues aux I et II de l'article 29-3. Ce plan d'apurement est mis en œuvre par le syndicat à l'achèvement de la mission de l'administrateur provisoire **(III)** ;

– **si la situation financière du syndicat évolue, ce plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du président du TGI** saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndicat ou l'administrateur provisoire **(IV)** ;

– **l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires de bonne foi des échéanciers individualisés** de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat **(V)**.

L'article 29-6 dispose désormais que :

– **si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles**, comme des locaux ou du foncier non bâti, pouvant apurer les dettes du syndicat, **l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions** par dérogation aux compétences normales de l'assemblée générale et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division **(alinéa 1)** ;

– l'administrateur provisoire, pour étayer cette demande, produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical **(alinéa 2)** ;

– la durée de l'autorisation fixée par le juge peut atteindre cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes **(alinéa 3)**

• Le 3° crée **huit nouveaux articles au sein de la loi du 10 juillet 1965** précitée, les articles 29-7 à 29-14.

Le **nouvel article 29-7** porte sur **l'élaboration du plan d'apurement**. Il dispose que :

– **l'administrateur évalue**, dans le cadre de cette élaboration, **la somme des créances irrécouvrables du syndicat des copropriétaires** **(alinéa 1)** ;

– en l'absence d'actifs du syndicat pouvant être cédés ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat équivalent au montant des créances irrécouvrables **(alinéa 2)** ;

– **le juge peut effacer tout ou partie des dettes**. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes qui est ensuite homologué par le juge. Le jugement ordonne également

mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat (**alinéa 3**).

Le **nouvel article 29-8** comporte trois paragraphes. Son **I** dispose que :

– **si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer**, aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire, **la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires et la division du syndicat** (alinéas 1 à 3) ;

– quand l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais de la copropriété, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire et du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat (**alinéa 4**) ;

– à l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport reprenant l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouvelles entités, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition (**alinéa 5**) ;

– l'administrateur provisoire établit concomitamment un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats créés à l'issue de la division (**alinéa 6**) ;

– la répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat (**alinéa 7**)

Son **II** dispose que si des travaux préalables sont nécessaires pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

Son **III** précise enfin que :

– **le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété** et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution de syndicats secondaires (**alinéa 1**) ;

– le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat (**alinéa 2**) ;

– le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né des divisions ou chaque syndicat secondaire, la personne chargée de convoquer

l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic (**alinéa 3**).

Le **nouvel article 29-9** dispose que :

– sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, **le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété** pour tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges (**alinéa 1**) ;

– de même, sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat, **le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique** et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division (**alinéa 2**) ;

Le **nouvel article 29-10** porte sur **l'articulation entre l'administration provisoire et le plan de sauvegarde**. Il indique que :

– **l'administrateur provisoire peut proposer au préfet d'initier un plan de sauvegarde<sup>1</sup> (alinéa 1)** ;

– quand la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, **l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission d'élaboration (alinéa 2)** ;

– quand, lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en présence d'un plan de sauvegarde en vigueur, **l'administrateur provisoire constate que des mesures de ce plan sont en contradiction avec la mission** qui lui est confiée par le juge, **il en informe** le préfet, le maire et le président de l'EPCI **qui peuvent, soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission** de l'administrateur provisoire (**alinéa 3**) ;

– l'administrateur provisoire peut signer toute convention financière avec les personnes publiques en vue de l'attribution de subventions au syndicat des copropriétaires dès lors qu'elle n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée (**alinéa 4**).

Le **nouvel article 29-11** porte sur **l'administration provisoire renforcée**. Il comprend quatre paragraphes.

Son **I** dispose que **si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble**

---

<sup>1</sup> La procédure du plan de sauvegarde est présentée à l'occasion de l'examen de l'article 35.

**sous administration provisoire renforcée**, sur saisine du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, du préfet ou de l'administrateur provisoire.

Son **II** précise que :

– dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, **le juge autorise l'administrateur provisoire à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux** qui peut être notamment un établissement public d'aménagement (EPA), l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), un établissement public local de rénovation urbaine, une société publique locale (SPL), un organisme HLM ou une société d'économie mixte (SEM) ;

– la décision du juge est **notifiée aux parties intéressées** ainsi qu'au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat et au préfet.

Son **III** porte sur la convention mentionnée au II. Il précise que :

– **l'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur par cette convention toutes les missions concourant au redressement de la copropriété**, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires ;

– **le juge homologue la convention** conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire ;

– **l'exécution de cette dernière peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée**. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.

Enfin, son **IV** prévoit que **le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peut à tout moment engager la procédure de carence**<sup>1</sup>. La conclusion de la convention est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit.

Le **nouvel article 29-12** dispose que :

– **quand la mission de l'opérateur prévoit la réalisation d'une division du syndicat, la convention prévoit la répartition de la rémunération** de l'opérateur entre les syndicats créés. Chaque syndicat est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention (**I**) ;

– **la mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge**. La convention prévoit les modalités

---

<sup>1</sup> La procédure de carence est présentée à l'occasion de l'examen de l'article 37.



d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge (II) ;

– le président du TGI, saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration (III) ;

– quand la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le président du TGI peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale (IV).

Le **nouvel article 29-13** précise que, **pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur est assimilée à un loyer** pour l'attribution des allocations de logement et ouvre droit à ces allocations.

Le **nouvel article 29-14** reprend les dispositions de l'actuel article 29-6.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté 40 amendements rédactionnels ou de précision du rapporteur.**

**En séance publique, ils ont adopté trois amendements du 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 ;
  - 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.

### **IV. La position de votre commission.**

**La procédure d'administration provisoire est de plus en plus utilisée.** Avec l'accroissement des difficultés des copropriétés, les tribunaux de grande instance (TGI) sont de plus en plus fréquemment saisis pour désigner des administrateurs provisoires : on a ainsi dénombré 701 demandes

en 2010, contre 381 en 2002<sup>1</sup>.

Comme l'indique l'étude d'impact, « *plusieurs difficultés nuisent à l'efficacité de la procédure d'administration provisoire. En premier lieu, la nécessité de redresser les comptes de la copropriété oblige l'administrateur provisoire à procéder à des appels de fonds exceptionnels pour financer l'engagement des procédures de recouvrement et satisfaire les créanciers. En parallèle, l'administrateur provisoire doit concilier cet objectif de redressement financier avec la nécessité de pourvoir à la conservation de l'immeuble et à la sécurité des occupants ce qui implique fréquemment d'engager des travaux alors que la trésorerie du syndicat est insuffisante et que les copropriétaires ne sont pas en capacité de répondre à des appels de fonds trop fréquents. Enfin, le redressement pérenne de la copropriété nécessite parfois une restructuration juridique et physique complète de la copropriété* »<sup>2</sup>.

**La loi du 10 juillet 1965 ne permet donc pas à l'heure actuelle à l'administrateur provisoire de gérer la pluralité des objectifs de ses missions et n'organise pas suffisamment les modalités de restructuration des syndicats.**

**Votre rapporteur se félicite des différentes mesures** du présent article, **visant à renforcer l'efficacité de la procédure d'administration provisoire**, à l'exemple du mécanisme structuré de traitement du surendettement des copropriétés ou de la procédure d'administration provisoire renforcée qui permettra la réalisation de travaux et de scission dans les copropriétés complexes, en adossant l'administrateur provisoire à un opérateur qui pourrait être un bailleur social ou un opérateur

**Votre commission a adopté dix amendements rédactionnels, de cohérence ou de précision de votre rapporteur.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### Section 3

#### **Permettre la requalification des copropriétés très dégradées**

---

<sup>1</sup> Étude d'impact du projet de loi, p. 196.

<sup>2</sup> Ibid.

*Article 31*  
(articles L. 741-1 et L. 741-2 [nouveaux]  
du code de la construction et de l'habitation)

**Opérations de requalification des copropriétés dégradées**

**Commentaire : cet article crée les opérations de requalification des copropriétés dégradées.**

**I. Le texte du projet de loi initial**

**Le présent 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. Ce chapitre comprend les articles L. 731-1 et L. 731-2.**

• **L'article L. 731-1** dispose que :

– **des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements** pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété (**alinéa 1**) ;

– ces opérations sont **menées sur un périmètre défini par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements** dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat (**alinéa 2**) ;

– cette opération fait l'objet d'une **convention entre personnes publiques, prévoyant tout ou partie des cinq actions suivantes** :

➤ un **dispositif d'intervention immobilière et foncière** incluant des actions d'acquisitions et de portage de lots de copropriété ;

➤ un **accompagnement social** des occupants ;

➤ la **mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne** ;

➤ la mise en œuvre des **actions prévues dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat** ;

➤ **le cas échéant, la mise en œuvre du plan de sauvegarde ainsi que la procédure d'administration renforcée** instituée par l'article 30 du présent projet de loi.

– **l'opération** de requalification de copropriétés **peut donner lieu à** :

➤ la **mise en œuvre d'actions ou d'opération d'aménagement** ;

➤ **l'instauration du droit de préemption urbain renforcé.**

• **L'article L. 731-2 permet à l'État de déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées** dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification du site ne peut être menée par les collectivités territoriales ou leurs groupements selon les modalités de l'article précédent et si le site comporte une ou plusieurs copropriétés dégradées bénéficiant d'un plan de sauvegarde.

**II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale.**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté sept amendements rédactionnels et de cohérence du rapporteur.**

**En séance publique, ils ont adopté cinq amendements du rapporteur, dont :**

– un amendement visant à **prévoir que l'opérateur chargé de la mise en œuvre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées soit signataire de la convention** entre personnes ;

– un amendement précisant que le dispositif d'intervention immobilière et foncière inclura des actions de travaux ;

– un amendement prévoyant que ces 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.

**III. La position de votre commission**

Comme l'indique l'étude d'impact du présent projet de loi, **le redressement d'une copropriété n'est bien souvent pas possible avec la mise en œuvre des seules procédures judiciaires.** En effet, « *compte tenu de la faiblesse des ressources des propriétaires occupants, le redressement de la copropriété ne peut être envisagé sans une intervention complémentaire et coordonnée des autorités judiciaires et administratives* »<sup>1</sup>.

En raison de la conjonction de problèmes sociaux, juridiques, urbains ou financiers, **le traitement des copropriétés dégradées est**

---

<sup>1</sup> Étude d'impact du projet de loi, p. 207.

**particulièrement complexe et nécessite la mobilisation des moyens importants de l'État, de ses opérateurs et des collectivités territoriales.**

**Le phénomène des copropriétés dégradées a pourtant tendance à se développer, comme l'illustre le tableau suivant, et il implique une réaction des pouvoirs publics.**

**SITES POTENTIELS  
POUR DES OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE COPROPRIÉTÉS<sup>1</sup>**

<b>Région</b>	<b>Nombre de sites potentiellement concernés</b>	<b>Besoin de portage</b>
Ile-de-France	Entre 4 et 7	3 200 lots environ
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 à 6	ND (2 040 logements concernés)
Languedoc-Roussillon	1 à 2	ND (6 880 logements concernés)
Rhône-Alpes	2 à 3	ND (1 260 logements concernés)

*Source : Étude d'impact du projet de loi, p. 208.*

**Les rapports remis par MM. François Delarue**, directeur général de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), **et Pierre Sallenave**, directeur général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), au ministre chargé de la ville en février 2012, à propos du cas du quartier du Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois, ont mis en évidence la **nécessaire coordination des projets urbain et social afin de traiter l'ensemble des problèmes affectant les copropriétés dégradées** et mettre en œuvre des dispositifs de portage massif de lots, seule solution permettant d'éviter l'arrivée de marchands de sommeil et de financer les travaux de rénovation des immeubles.

**Le présent article, en créant les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), dont certains pourront être d'intérêt national, constitue une réponse à la hauteur de la situation** : les ORCOD seront en effet des opérations intégrées mobilisant des ressources suffisantes pour réaliser ces opérations de portage et la gestion locative des lots, voire, comme le prévoit le présent article, des opérations d'aménagement dans la perspective de démolitions ou de cessions à des bailleurs sociaux. **L'ensemble des leviers d'action opérationnels seront ainsi concentrés entre les mains**

<sup>1</sup> Comme l'indique l'étude d'impact, des cas ponctuels existent également en Lorraine et en Alsace.

**d'un acteur unique.**

À l'initiative de votre rapporteur, **la commission a adopté quatre amendements**. Outre trois amendements rédactionnels, elle a ainsi adopté :

– un **amendement** visant à **préciser les conditions de mise en œuvre des ORCOD d'intérêt national et notamment l'association des collectivités territoriales** : il est ainsi prévu que des ORCOD ne pourront être d'intérêt national que si elles ne peuvent être menées par les collectivités territoriales du fait de leur complexité ou de l'ampleur des investissements nécessaires. Par ailleurs, les collectivités territoriales seront consultées avant la publication du décret en Conseil d'État fixant le périmètre de l'opération ;

– un **amendement** prévoyant la **mobilisation en amont des procédures de police spéciale pour mieux lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil** : quand l'établissement public foncier (EPF) chargé de conduire l'ORCOD d'intérêt national effectuera un signalement auprès des autorités disposant des pouvoirs de police spéciale dans le cadre des actions d'acquisition dans le cadre du périmètre de l'opération, un agent assermenté devra se déplacer dans un délai d'un mois à compter du signalement.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### *Article 32*

(articles L. 321-1-1 [nouveau], L. 321-29 et L. 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**

**Commentaire : cet article 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**

#### **I. Le droit en vigueur**

• **L'article L. 321-1 du code de l'urbanisme** porte sur les **établissements publics fonciers (EPF) de l'État**. Il dispose que l'État peut créer des EPF en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable.

Cet article précise les **missions et les prérogatives de ces EPF** :

– ils mettent en place des **stratégies foncières** pour mobiliser du foncier et favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain (**alinéa 2**) ;

– dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent **contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles (alinéa 3)** ;

– ils sont compétents pour **réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques** et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur de biens fonciers ou immobiliers (**alinéa 4**) ;

– ils sont compétents pour **constituer des réserves foncières (alinéa 5)**.

• **L'article L. 321-9** du même code porte sur l'**Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP)**. Cet établissement public de l'État a ainsi pour mission principale de **conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement et le développement urbains et durables de la région d'Ile-de-France**.

Elle est compétente pour réaliser :

– toutes interventions foncières et toutes opérations immobilières pour son compte ou par convention passée avec eux, pour l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics ou personnes publiques ou privées y avant vocation (**1°**) ;

– toutes actions ou opérations d'aménagement, pour son compte ou pour celui des personnes mentionnées au 1° (**2°**) ;

– tous ouvrages de bâtiment ou d'infrastructure, en qualité de mandataire (**3°**).

Elle peut également :

– procéder à des acquisitions foncières d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dont la préservation doit être assurée (**alinéa 6**) ;

– conduire des missions présentant un caractère complémentaire à ses missions principales pour favoriser le développement durable du territoire (**alinéa 7**) ;

– exercer les compétences dévolues aux établissements publics d'aménagement (EPA – **alinéa 8**).

• **L'article L. 327-1** du même code **permet aux collectivités locales et à leurs groupements de créer des sociétés publiques locales (SPL)**.

Le troisième alinéa de cet article précise que les SPL sont compétentes pour :

– réaliser toute opération d'aménagement ;

– réaliser des études préalables, procéder à toute acquisition et cession d'immeubles pour réaliser des réserves foncières ou permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement, procéder à toute opération de construction ou de réhabilitation immobilière en vue de la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>,

---

<sup>1</sup> *Ces objectifs sont* : « mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, (...) organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, (...) favoriser le développement des loisirs et du tourisme, (...) réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, (...) lutter contre l'insalubrité, (...) permettre le

procéder à toute acquisition ou cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux.

## **II. Le texte du projet de loi**

Le 1° du présent article **crée un nouvel article L. 321-1-1 au sein du code de l'urbanisme**. Cet article dispose que :

– **nonobstant les missions des EPF, le décret en Conseil d'État prévu par l'article L. 731-2 du CCH** mentionné à l'article 31 du présent projet de loi **peut confier à un EPF la réalisation des opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national**, après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de deux mois **(alinéa 1)** ;

– pour mener les opérations de requalification de copropriétés dégradées, **l'EPF d'Ile-de-France peut bénéficier du concours de l'AFTRP** selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements **(alinéa 2)**.

Le 2° insère un **nouvel alinéa à l'article L. 321-29** précité afin de **permettre à l'AFTRP de mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées ou apporter son concours à l'EPF d'Ile-de-France** pour la réalisation de ces opérations si elles sont d'intérêt national.

Le 3° modifie l'**article L. 327-1** précité afin de prévoir que les **SPL sont compétentes pour** :

– **réaliser des opérations de requalification de copropriétés dégradées** ;

– **agir en tant qu'opérateur dans le cadre de la procédure d'administration provisoire renforcée** instituée par l'article 30 du présent projet de loi.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté cinq amendements rédactionnels et de cohérence du rapporteur**. En séance publique, ils n'ont adopté aucun amendement.



### III. La position de votre commission

Votre rapporteur estime tout à fait **opportun de prévoir que la réalisation d'ORCOD d'intérêt national pourra être confiée aux établissements publics fonciers de l'État**, qui disposent d'une réelle expertise puisqu'ils font déjà du portage immobilier en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Pour ce qui concerne l'Ile-de-France,  **votre rapporteur salue la possibilité ouverte par le présent article d'un partenariat entre l'EPF d'Ile-de-France**, dont le périmètre d'action devrait être élargi à l'ensemble du territoire de la région<sup>1</sup>,  **et l'AFTRP**. Il pourrait être utile que ce partenariat conduise à la création d'une filiale dédiée aux ORCOD.

Votre commission a adopté **trois amendements rédactionnels** de votre rapporteur.

**Votre commission a adopté cet article ainsi 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**

**Commentaire : cet article 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.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**L'article 1607 *ter* du code général des impôts** porte sur la **taxe spéciale d'équipement (TSE) perçue au profit des établissements publics fonciers d'État**. Il dispose que :

– il est institué, au profit des EPF d'État, une TSE destinée au financement de leurs interventions foncières (**alinéa 1**) ;

– le produit de cette taxe est arrêté le 31 décembre de chaque année, pour l'année suivante, par le conseil d'administration dans la limite d'un

---

<sup>1</sup> *L'article 13 bis du projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, introduit à l'initiative de votre rapporteur, prévoit en effet la fusion des quatre établissements publics fonciers de l'État franciliens.*

plafond fixé à 20 euros par habitant résident sur le territoire relevant de sa compétence<sup>1</sup> (**alinéa 2**).

## **II. Le texte du projet de loi**

**Le présent article modifie, par conséquence de l'article 32, l'article 1607 ter** précité :

– il précise au premier alinéa que **la TSE est destinée au financement des interventions foncières mais aussi immobilières ainsi qu'au financement de leurs interventions dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national** qui leur sont confiées par décret en Conseil d'État (**1°**) ;

– il précise au second alinéa qu'une partie du produit de la taxe peut être consacrée au financement de ces opérations de requalification de copropriétés dégradées dans la limite de 5 € par habitant (**2°**).

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale.**

En commission des affaires économiques, les députés ont adopté **deux amendements rédactionnels du rapporteur**. En séance publique, aucun amendement n'a été adopté.

## **IV. La position de votre commission**

Cet article comprend **des dispositions de conséquence de l'article 32** du présent projet de loi.

Votre commission a adopté **un amendement rédactionnel** de votre rapporteur.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

---

<sup>1</sup> L'article 1607 bis dispose cependant que si un EPF local est compétent sur le même territoire, la TSE est perçue par l'établissement qui y a exercé en premier ses compétences. Cet établissement reverse à l'autre établissement 50 % du produit perçu.

*Article 34*

(articles L. 252-1, L. 252-1-1 [nouveau], L. 252-3, L. 252-4, L. 252-5 et L. 252-6 [nouveaux], L. 253-1-1 [nouveau], L. 253-2 et L. 253-5 du code de la construction et de l'habitation ; 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**

**Commentaire : cet article modifie les dispositifs de bail à réhabilitation et de bail dans le cadre d'une convention d'usufruit afin de s'adapter au fonctionnement des copropriétés dégradées.**

**I. Le droit en vigueur**

**Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation (CCH) porte sur le bail à construction, le bail à réhabilitation et le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.**

- **Son chapitre II porte sur le bail à réhabilitation.**

**L'article L. 252-1 dispose que le bail à réhabilitation est le contrat par lequel un organisme HLM, une société d'économie mixte chargée de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale ou un organisme bénéficiant d'un agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.**

Il précise que :

– le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution (**alinéa 2**) ;

– en fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation (**alinéa 3**) ;

– le bail est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation (**alinéa 4**).

**L'article L. 252-2 précise que le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier, qui peut être hypothéqué et saisi (alinéa 1). Par ailleurs, ce droit est cessible, la cession ne pouvant être consentie qu'à l'un des organismes pouvant signer un tel bail, avec l'accord du bailleur ; il ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué ; le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire (alinéa 2).**

L'article L. 252-3 indique que **la prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention dont la date d'expiration est identique à celle du bail.**

L'article L. 252-4 porte sur **l'expiration du bail**. Il indique ainsi que :

– **six mois avant la date d'expiration, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date.** À défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation ;

– au terme du bail, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation.

• **Le chapitre III porte sur le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.**

L'article L. 253-1 indique que **l'usufruit peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de 15 ans, en vue de la location de logements.**

L'article L. 253-2 précise que les logements concernés peuvent être financés par des prêts aidés et **peuvent être conventionnés pour une durée identique à celle de l'usufruit.**

L'article L. 253-3 dispose que le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat et reproduit les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

L'article L. 253-4 prévoit que le bail prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué ; par ailleurs, les deuxième et quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas à ces baux.

L'article L. 253-5 porte sur **la fin de l'usufruit**. Il dispose que, **six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

– **proposer au locataire un nouveau bail**, conforme à la loi du 6 juillet 1989, prenant effet au terme de l'usufruit ;

– **ou donner congé pour vendre ou pour occuper le bien** selon les modalités prévues par cette même loi, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est, dans ce cas, valablement donné par le nu-propiétaire au locataire.

L'article L. 253-6 précise que :

– **un an avant l’extinction de l’usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l’article précédent (I) ;**

– **trois mois avant l’extinction, le bailleur propose au locataire qui n’a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d’un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, le non-respect par l’usufruitier-bailleur de cette obligation étant inopposable au nu-propiétaire (II).**

L’article L. 253-7 dispose qu’**un locataire qui n’a pas conclu de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l’offre de relogement faite par l’usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d’occupation sur le logement à l’expiration de l’usufruit.**

Enfin, l’article L. 253-8 indique que les dispositions de ce chapitre sont d’ordre public.

L’article 23 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

– quand, au sein d’une copropriété, plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe à l’assemblée générale du syndicat et y dispose d’un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance (**alinéa 1**) ;

– **en cas d’indivision ou d’usufruit, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun** qui sera, à défaut d’accord, désigné par le président du TGI à la requête de l’un des copropriétaires ou du syndic (**alinéa 2**).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

• Le I du présent article **modifie le chapitre II du titre V du livre II du code de la construction et de l’habitation.**

Son 1° complète l’article L. 252-1 afin d’indiquer que **les dispositions relatives au bail à réhabilitation s’appliquent indifféremment aux immeubles soumis à la loi du 10 juillet 1965 et à ceux qui n’y sont pas soumis.** Il précise que, dans le cas d’un immeuble soumis à cette loi, ces dispositions peuvent s’appliquer à un ou plusieurs lots.

Son 2° crée un **nouvel article L. 252-1-1** qui porte sur l’application d’un bail à réhabilitation sur un ou plusieurs lots d’un immeuble soumis à la loi de 1965. Il dispose ainsi que :

– **le mandataire commun** prévu par l’article 23 de la loi de 1965 **est le preneur**, ce dernier pouvant recevoir plus de trois délégations de vote (**alinéa 1**) ;

– le preneur du bail supporte seul pendant la durée du bail les provisions destinées à financer les dépenses courantes et les travaux **(alinéa 2)** ;

– le **preneur**, en tant que mandataire commun, doit disposer d'un **mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation** et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur **(alinéa 3)** ;

– le bail précise la **répartition des charges en fin de bail**, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires **(alinéa 4)**.

Son 3° modifie l'**article L. 252-3** pour préciser que les dispositions des articles L. 353-7 (proposition à l'occupant d'un bail conforme à la convention) et L. 353-16 (possibilité pour le bailleur de fixer un nouveau loyer dans la limite du maximum prévu par la convention) sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion d'un bail à réhabilitation.

Son 4° propose une **nouvelle rédaction de l'article L. 252-4** afin de **préciser les modalités de l'extinction du bail**. Il dispose ainsi que :

– **un an avant l'extinction du bail, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions des II et III de cet article (I)** ;

– **six mois avant l'expiration du bail, le bailleur peut, s'il s'agit d'un propriétaire occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informer le preneur de son intention de prolonger le bail. Si le bailleur n'est pas occupant, il peut, dans le même délai, proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation.** La notification reproduit les termes des articles L. 252-5 et L. 252-6 **(II)** ;

– enfin, **trois mois avant l'extinction du bail, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités**, comme le prévoit déjà le droit actuel. Le non-respect de cette obligation est inopposable au bailleur. Enfin, au terme du bail, le preneur doit restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation **(III)**.

Son 5° crée **deux nouveaux articles L. 252-5 et L. 252-6** :

– le **nouvel article L. 252-5** reprend une disposition figurant actuellement à l'article L. 252-4, à savoir la déchéance de tout titre d'occupation du locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le bailleur ni accepté l'offre de relogement faite par le preneur à l'expiration du bail ;

– le **nouvel article L. 252-6** indique que les dispositions de ce chapitre sont d'ordre public.

• Le **II** modifie le **chapitre III du titre V du livre II du CCH, relatif au bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.**

Son **1°** insère dans ce chapitre un **nouvel article L. 253-1-1** relatif au **cas où la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.** Il comprend des dispositions analogues à celles relatives au bail à réhabilitation figurant au nouvel article L. 252-1-1 précité. Il dispose ainsi que :

– le **mandataire commun** prévu à l'article 23 de la loi de 1965 est **l'usufruitier**, qui peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus propriétaires (**alinéa 1**) ;

– ce dernier supporte seul, pendant la durée de la convention, les provisions relatives aux dépenses courantes et aux travaux (**alinéa 2**) ;

– il doit **disposer d'un mandat exprès du nu-propiétaire avant de voter sur les décisions relatives à des travaux qui ne sont pas mis à la charge de l'usufruitier par la convention d'usufruit** (**alinéa 3**) ;

– la **convention d'usufruit précise la répartition des charges en fin de bail**, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires (**alinéa 4**).

Son **2°** complète l'article L. 253-2 par un alinéa qui indique que, dans le cas où le logement est conventionné, les dispositions des articles L. 353-7 et L. 353-16 précités sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail.

Son **3°** modifie l'article L. 253-5 afin de prévoir que, **six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire peut, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit.**

Le **III** modifie l'**article 23 de la loi de 1965** afin d'étendre les dispositions de son deuxième alinéa à l'ensemble des cas de démembrement du droit de propriété (**1°**) et d'interdire au règlement de copropriété de pouvoir s'opposer au fait que dans les cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés sont représentés par un mandataire commun (**2°**).

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale.**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté six amendements rédactionnels du rapporteur.**

**En séance publique, les députés ont adopté sept amendements.**

• Ils ont tout d'abord adopté **un amendement de M. Christophe Caresche visant à proposer une nouvelle rédaction de l'article L. 253-1-1, modifié par trois sous-amendements du rapporteur.** Ce nouvel article comprend trois paragraphes.

Son **I** indique que :

– **la convention d’usufruit précise la répartition des dépenses de l’immeuble entre nu-propiétaire et usufruitier ;**

– **l’usufruitier peut seul se voir réclamer le paiement des charges de copropriété correspondant aux dépenses qui lui incombent** au titre de la convention et il en supporte seul la charge définitive ;

– **les garanties prévues par la loi de 1965 ne peuvent, au titre des charges supportées par l’usufruitier, porter sur la nue-propiété.**

Son **II** reprend certaines dispositions figurant dans le projet de loi initial en les complétant :

– il dispose ainsi que **si la convention d’usufruit porte sur un ou plusieurs lots d’un immeuble soumis au statut de la copropriété, l’usufruitier est de droit le mandataire commun. Il bénéficie d’une délégation de vote pour prendre les décisions** à la majorité des articles 24, 25 et celles de l’article 26 relatives aux modalités d’ouverture des portes d’accès **dont, au titre de la convention d’usufruit, il assume seul la charge financière définitive.** Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Il peut recevoir plus de trois délégations de vote (**alinéa 1**) ;

– **si la convention porte sur l’intégralité des lots d’une copropriété, l’usufruitier prend seul les décisions** prévues à l’article 24, à l’article 25, à l’exception des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, et celles relatives aux modalités d’ouverture des portes d’accès aux immeubles qui sont prises à la majorité de l’article 26, **dont au titre de la convention d’usufruit, seul la charge financière définitive.** Ces décisions ne peuvent engager le syndicat au-delà de l’extinction de l’usufruit, sauf si elles ont été ratifiées par une assemblée générale composée des seuls nus-propiétaires (**alinéa 2**).

Son **III** reprend les dispositions du dernier alinéa dans sa rédaction qui figurait dans le projet de loi initial.

• Ils ont ensuite adopté **deux amendements de précision de M. Christophe Caresche.**

• Ils ont enfin adopté un **amendement du même auteur visant à compléter cet article par un IV** précisant que les règlements de copropriété dont tout ou partie des lots relèvent de la convention d’usufruit doivent être mis en conformité avec la loi dans un délai d’un an à compter de la publication.



#### **IV. La position de votre commission**

**Les baux à réhabilitation et les baux dans le cadre d'une convention d'usufruit constituent deux outils permettant de réaliser des travaux à la place des copropriétaires occupants ou bailleurs modestes, sans aller jusqu'au rachat ou à l'expropriation du bien.**

Ils sont cependant **peu utilisés dans le cadre des copropriétés dégradées<sup>1</sup>** du fait de difficultés opérationnelles liées notamment à l'articulation entre ces dispositions de démembrement et les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

**Le présent article vise à apporter une réponse à ces difficultés opérationnelles afin de faciliter le recours à ces deux procédures.**

**Votre commission a adopté deux amendements rédactionnels de votre rapporteur.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 35*

(articles L. 615-1, L. 615-2, L. 615-3 et L. 615-4-2 [nouveau]  
du code de la construction et de l'habitation)

#### **Refonte de la procédure du plan de sauvegarde**

**Commentaire : cet article procède à une réforme de la procédure du plan de sauvegarde.**

##### **I. Le droit en vigueur**

**Le chapitre V du titre I<sup>er</sup> du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH) porte sur les mesures de sauvegarde. Ses articles L. 615-1 à L. 615-5 portent sur le plan de sauvegarde.**

**L'article L. 615-1 porte sur l'élaboration du plan de sauvegarde. Il dispose que :**

**– le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à « restaurer le cadre de vie**

---

<sup>1</sup> L'étude d'impact du projet de loi évoque un seul cas de recours massif à ce type de dispositif, dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine dans les Hauts-de-Seine.

*des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot* ». Cette commission comprend des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés (**alinéa 1**) ;

– le projet de plan est **soumis à l'avis du maire et à l'approbation du préfet (alinéa 2)** ;

– ces dispositions ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes HLM (**alinéa 3**).

L'**article L. 615-2** décrit le **contenu du plan**. Ce dernier fixe ainsi les **mesures pour, sur la base des engagements des personnes publiques, des organismes publics ou des personnes privées** concernées :

– **clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration** du groupe d'immeubles ou de l'ensemble immobilier ;

– **clarifier et adapter le statut de biens et équipements** collectifs à usage public ;

– **réaliser des travaux de conservation** de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;

– **assurer l'information et la formation des occupants** de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;

– **organiser la mise en place de mesures d'accompagnement**.

**Le plan précise l'échéancier de ces mesures** ainsi que les conditions de leur financement.

L'**article L. 615-3** porte sur la **composition de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde**. Cette commission est présidée par le préfet et comprend notamment le président du conseil général et le maire, ou leurs représentants.

L'**article L. 615-4** précise que les aides correspondant aux mesures du plan de sauvegarde sont supprimées et les aides financières sont recouvrées quand des personnes n'ont pas respecté, après mise en demeure, les engagements qui leur incombent, dans le délai prévu par le plan.

L'**article L. 615-4-1** précise le champ d'application de ces articles :

– les occupants sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels ou commerciaux (alinéa 1) ;

– les propriétaires occupants sont les personnes copropriétaires, les associés de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives de construction

donnant vocation à l'attribution d'un lot, qui occupent l'immeuble dont elles ont la propriété ou la jouissance (alinéa 2).

En application de l'**article L. 615-5**, un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application des cinq articles précédents.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

**Le présent article modifie substantiellement les dispositions relatives au plan de sauvegarde.**

• Son 1° propose une **nouvelle rédaction de l'article L. 615-1**, désormais divisé en cinq paragraphes.

Le **I** reprend les dispositions de l'actuel premier alinéa :

– il **précise les conditions de déclenchement du plan de sauvegarde** : le préfet peut constituer une commission d'élaboration d'un tel plan quand un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier, à usage d'habitation ou à usage mixte, soumis au régime de la copropriété ou bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot est confronté à de **graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques, et risquent à terme de compromettre leur conservation** ;

– **le préfet peut désormais être également saisi par le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou l'administrateur provisoire d'une copropriété** ;

– **la commission est désormais chargée d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde** destiné à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier.

Le **II** reprend les dispositions de l'actuel alinéa 2 et les complète : **le projet de plan sera également soumis à l'avis du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat et, le cas échéant, du président du conseil général si ce dernier est délégataire des aides à la pierre.**

Le **III** comprend de nouvelles dispositions et porte sur le **cas où les immeubles concernés sont soumis à la loi de 1965** :

– dans ce cas, **le plan de sauvegarde proposé** par la commission **puis le plan approuvé** par le préfet **sont adressés au syndicat** des copropriétaires pris en la personne du syndic ou à l'administrateur provisoire ;

– dès la réception du plan approuvé par le préfet, **le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées par le plan** ;

– si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les 6 mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire.

Le IV précise que **faute de réunion de l'assemblée générale ou en cas de non-adhésion au plan de sauvegarde et si les difficultés des immeubles compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou le président de l'EPCI** compétent en matière d'habitat **peut saisir le juge pour qu'il nomme un administrateur provisoire ou qu'il déclenche la procédure de carence.**

Le V reprend les dispositions figurant actuellement au dernier alinéa.

• Le 2° modifie l'**article L. 615-2**. Outre des modifications rédactionnelles, il précise que :

– le plan de sauvegarde fixe également les mesures nécessaires pour redresser la situation financière de la copropriété (**b**) ;

– le plan fixera désormais non seulement les mesures nécessaires pour réaliser les travaux de conservation ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement mais aussi les mesures nécessaires pour les faire réaliser (**c**) ;

– il est précisé que **le plan de sauvegarde fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire** si l'immeuble fait l'objet de cette procédure **et, le cas échéant, les personnes privées intéressées**. Cette convention précise l'échéancier des mesures du plan de sauvegarde, les conditions de leur financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés par les signataires et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire. Elle précise également les modalités d'évaluation du plan de sauvegarde ainsi que les modalités de suivi de la copropriété au terme du plan (**d**) ;

Deux nouveaux paragraphes II et III sont créés (**e**) :

– le **II** prévoit la **désignation par le préfet**, au sein de la commission ou à l'extérieur de celle-ci, **d'un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde**. Ce dernier peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas les engagements contenues dans le plan. Si une procédure judiciaire est engagée (administration provisoire, administration provisoire renforcée), il veille à l'articulation du plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur. Le coordonnateur établit un rapport de sa mission ;

– le **III** précise que **le préfet peut, après évaluation et consultation de la commission** chargée de l'élaboration du plan **et dans les mêmes conditions que pour l'élaboration de ce plan, modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou prolonger le plan**, par période de deux ans, si le redressement de la copropriété le nécessite.

• Le 3° propose une **nouvelle rédaction de l'article L. 615-3** relatif à la **composition de la commission** d'élaboration du plan de sauvegarde :

– en plus des membres actuels, **cette commission comprend désormais le président de l'EPCI** compétent en matière d'habitat, **le président du conseil général, le président du conseil syndical**, ou leurs représentants, **et, le cas échéant, l'administrateur provisoire**. Quand la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un représentant chargé de la représenter au sein de la commission ;

– il est désormais précisé que **le préfet peut confier la présidence de cette commission au maire ou au président de l'EPCI** compétent en matière d'habitat, quand l'un d'entre eux est à l'initiative du plan de sauvegarde.

• Le 4° crée un **nouvel article L. 615-4-2** qui dispose que :

– **le syndic met à la disposition du préfet, du maire, du président de l'EPCI** compétent en matière d'habitat **et de la commission** d'élaboration du plan de sauvegarde **les documents nécessaires** à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan (**alinéa 1**) ;

– ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic (**alinéa 2**) ;

– le défaut de communication des pièces engage la responsabilité du syndic et peut donner lieu aux sanctions insérées dans la « loi Hoguet » par l'article 9 du présent projet de loi<sup>1</sup> (**alinéa 3**).

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En commission des affaires économiques, les députés ont adopté 10 amendements rédactionnels du rapporteur. Aucun amendement n'a été adopté en séance publique.

### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur rappelle que **la procédure du plan de sauvegarde a été créée en 1996** puis modifiée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain de 2000, dite « loi SRU »<sup>2</sup>.

Comme l'indique l'étude d'impact du projet de loi, « **le plan de sauvegarde est (...) devenu l'outil destiné à traiter les difficultés les plus importantes que connaissent les copropriétés en difficulté, en particulier sur le plan organisationnel et technique. Il constitue fréquemment le pendant administratif de l'administration provisoire** »<sup>3</sup>. En 2011, 56 plans de sauvegarde ont été ainsi financés par l'ANAH ; en 2012, 48 plans de sauvegarde étaient en cours, essentiellement en Ile-de-France, et plus

---

<sup>1</sup> Ces sanctions sont : l'avertissement, le blâme, l'interdiction temporaire d'exercer ou l'interdiction définitive d'exercer.

<sup>2</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

<sup>3</sup> Étude d'impact du projet de loi, p. 219.

particulièrement en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

**Ce dispositif n'étant plus adapté au contexte institutionnel** marqué par les délégations de compétences **et des difficultés opérationnelles ayant émergé** (durée insuffisante et trop rigide, association insuffisante des copropriétaires à la procédure), **une réforme du plan de sauvegarde était indispensable.**

**Votre rapporteur se réjouit donc que le présent article :**

– **redéfinisse les objectifs du plan de sauvegarde**, en le recentrant sur les copropriétés connaissant des difficultés particulièrement graves résultant notamment de leur grande complexité juridique ou technique ;

– **adapte ses modalités de mise en œuvre afin de tenir compte des enseignements opérationnels**, en précisant les liens avec l'administrateur provisoire ou en instituant un coordonnateur du plan ;

– **renforce l'association de certains acteurs**, comme le syndicat des copropriétaires, au plan de sauvegarde.

Votre commission a adopté **trois amendements de précision de votre rapporteur.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 36*

(article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme)

### **Mise en œuvre des opérations de restauration immobilière dans les copropriétés**

**Commentaire :** cet article améliore la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière dans les copropriétés.

#### **I. Le droit en vigueur**

**La section II du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de l'urbanisme porte sur la restauration immobilière.** Elle comprend les articles L. 313-4 à L. 313-4-4.

L'article L. 313-4 dispose que :

– **les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un**

**immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative des collectivités publiques ou d'un ou de plusieurs propriétaires (alinéa 1) ;**

**– quand elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique (alinéa 2).**

L'article L. 313-4-1 dispose que, quand l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, cette dernière est prise à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'EPCI compétence en matière de plan local de l'urbanisme (PLU).

L'article L. 313-4-2 précise que :

**– après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixe (alinéa 1) ;**

**– lors de l'enquête parcellaire, elle notifie le programme des travaux qui lui incombent à chaque propriétaire.** Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la réalisation, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité **(alinéa 2).**

## **II. Le dispositif du projet de loi**

Le présent article complète le premier alinéa de l'article L. 313-4-2 précité d'une phrase qui indique que lorsque **le programme des travaux notifiés au propriétaire comporte également des travaux sur les parties communes** d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, **le programme des travaux sur les parties communes est également notifié au syndicat** des copropriétaires en la personne du syndic.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En commission des affaires économiques, les députés ont adopté un amendement rédactionnel du rapporteur. En séance publique, aucun amendement n'a été adopté.

## **IV. La position de votre commission**

La mise en œuvre de la procédure des opérations de restauration immobilière (ORI) pose problème dans les copropriétés. L'ANAH, qui a réalisé une étude sur le sujet, estime nécessaire de réformer la procédure d'ORI car *« la mauvaise articulation de cette procédure spécifique d'expropriation avec le droit de la copropriété fait (...) peser des risques*

*contentieux sur les collectivités qui décident de la mettre en œuvre »<sup>1</sup>.*

Le présent article vise précisément à **mieux articuler la procédure d'ORI avec le droit de la copropriété.**

**Votre commission a adopté cet 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**

**Commentaire : cet article vise à faciliter l'utilisation de la procédure d'abandon manifeste.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**Le chapitre III du titre IV du livre II de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales (CGCT) porte sur la déclaration de parcelle en état d'abandon.** Ce chapitre comprend les articles L. 2243-1 à L. 2243-4.

L'article L. 2243-1 dispose que **quand, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.** Cette procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

L'article L. 2243-2 porte sur le **procès-verbal provisoire d'abandon manifeste.** Il prévoit que :

– le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'**abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche de ses propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce document détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon (alinéa 1) ;**

---

<sup>1</sup> Contribution écrite de l'ANAH transmise à votre rapporteur.



– le procès-verbal provisoire est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Il est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés. Cette notification reproduit, à peine de nullité, les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification est valablement faite à la mairie (**alinéa 2**).

L'**article L. 2243-3** porte sur le **procès-verbal définitif d'abandon manifeste**. Il indique que :

– **à l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues par l'article précédent, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle**. Ce document est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement (**alinéa 1**) ;

– la procédure ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière (**alinéa 2**) ;

– la procédure peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit à l'expiration du délai fixé par la convention (**alinéa 3**) ;

– le propriétaire de la parcelle concernée ne peut arguer du fait que les constructions ou installations qui y sont implantées auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien (**alinéa 4**).

L'**article L. 2243-4** porte sur l'**expropriation** des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste. Il dispose que :

– **le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût**, qui est mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois. Le public est appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal (**alinéa 2**) ;

– par dérogation aux règles de droit commun en matière d'expropriation, le préfet, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

➤ déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels (1°) ;

➤ déclare cessibles ces immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés (2°) ;

➤ indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation (3°) ;

➤ fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines (4°) ;

➤ fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins 2 mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique (5°).

– dans le mois suivant la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (**alinéa 10**).

## II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

**Le présent article a été introduit en séance publique par les députés, à l'initiative de Mme Brigitte Allain.**

Il modifie plusieurs articles du chapitre III du titre IV du livre II de la deuxième partie du CGCT.

Son 1° modifie l'**article L. 2243-2** :

– il précise au premier alinéa 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 (a)** ;

– il propose une nouvelle rédaction de la seconde phrase de cet alinéa afin d'indiquer **que le procès-verbal provisoire ne détermine plus la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon mais indique la nature des désordres affectant le bien** auquel il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste (**b**).

Son 2° modifie l'**article L. 2243-3** 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.

Son 3° complète enfin le **deuxième alinéa de l'article L. 2243-4** 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.

### **III. La position de votre commission**

**Votre rapporteur se félicite de l'intégration du présent article dans le projet de loi.**

**Ses dispositions devraient permettre de faciliter l'utilisation de la procédure d'abandon manifeste** et, ainsi, de lutter contre la dégradation des immeubles et maisons des centre-bourg ruraux, dont beaucoup sont confrontés à des problèmes de décroissance démographique.

Votre commission a adopté **deux amendements de votre rapporteur** : l'un rédactionnel et l'autre de coordination.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

## Section 4

### **Réformer la procédure de carence**

#### *Article 37*

(Article L. 615-6, L. 615-7, L. 615-8, L. 615-9 et L. 615-10 [nouveaux]  
du code de la construction et de l'habitation)

#### **Réforme de la procédure de carence et création d'une procédure expérimentale d'expropriation des parties communes**

**Commentaire : cet article réforme la procédure de carence et crée, à titre expérimental, une procédure d'expropriation des parties communes.**

## **I. Le droit en vigueur**

Les **articles L. 615-6, L. 615-7 et L. 615-8 du CCH** portent sur la **déclaration d'état de carence**.

• L'**article L. 615-6** dispose que :

– **quand, dans un immeuble collectif à usage d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peut saisir le président du TGI, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, pour qu'il désigne un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. La saisine peut aussi être effectuée, après accord du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, par le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat (alinéa 1) ;**

– **les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, le cas échéant, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au préfet, au maire ou au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat (alinéa 2) ;**

– **au vu des conclusions de l'expertise, le président du TGI, après avoir entendu les parties 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 (alinéa 3) ;**

– **l'ordonnance du président du TGI est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine et au maire ou au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat (alinéa 4) ;**

– **à défaut de connaître l'adresse de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ainsi que sur la façade de l'immeuble (alinéa 5) ;**

– **l'ordonnance du président du TGI est transmise au préfet (alinéa 6).**

• L'**article L. 615-7** porte sur **les conséquences de la déclaration d'état de carence**. Il dispose ainsi que :

– **quand l'état de carence est déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'EPCI compétent en matière d'habitat, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement ou d'une société de construction** dans laquelle l'État détient la majorité du capital (**alinéa 1**) ;

– **au vu de l'ordonnance du président du TGI ayant déclaré l'état de carence et des conclusions de l'expertise, le maire ou le président de l'EPCI constitue un dossier et le soumet au vote de l'assemblée délibérante** (**alinéa 2**) ;

– le dossier présente le **projet simplifié d'acquisition publique** en vue de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage ou de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Celui-ci comporte une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandé l'expropriation (**alinéa 3**) ;

– **après délibération de l'assemblée délibérante, le maire ou le président de l'EPCI met le dossier à disposition du public** pour lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire (**alinéa 4**) ;

– au vu de l'ordonnance du président du TGI, du projet simplifié, du projet de plan de relogement et des observations du public – et ceci par dérogation aux dispositions de droit commun du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique –, **le préfet, par arrêté** :

➤ **déclare l'utilité publique du projet d'acquisition et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles**, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;

➤ **déclare cessibles** les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers ;

➤ **indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation** ;

➤ **fixe le montant de l'indemnité provisionnelle** allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service des domaines ;

➤ **détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles**, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique ;

– l'arrêté du préfet est notifié aux mêmes personnes et dans les mêmes conditions que la déclaration de l'état de carence (**alinéa 11**) ;

– il est publié au recueil des actes administratifs et affiché à la mairie (**alinéa 12**) ;

– dans le mois suivant la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (**alinéa 13**).

L'**article L. 615-8** précise que :

– **l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable** consentie après l'intervention de l'arrêté du préfet **produit les effets prévus par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, à savoir l'extinction des droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés (**alinéa 1**) ;

– les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers ainsi que l'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (**alinéa 2**).

## **II. Le dispositif du projet de loi**

• Le **1°** du présent article modifie l'**article L. 615-6** afin de **préciser les conditions de déclenchement de la procédure de l'état de carence**.

Son **a** précise que :

– **le président du TGI peut être également saisi quand** le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est **dans l'incapacité d'assurer la santé des occupants** de l'immeuble ;

– **les experts désignés par le juge sont également chargés de constater la répartition des dettes par copropriétaires ainsi que la nature et l'état des parties communes**, et donc la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants y compris dans les parties privatives.

Son **b** insère un nouveau **II** au sein de cet article portant sur le **cas où la saisine du président du TGI a été effectuée par le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat**. Dans ce cas, **il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique** en vue de :

– **l'expropriation des parties communes** dans les conditions définies par l'article L. 650-10 créé par le présent article ;

– **la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage** ;

– **ou la démolition totale ou partielle** de l'immeuble concerné.

Il comporte également une **évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement** des occupants concernés et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

Son *d* précise que la notification des conclusions de l'expertise vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures d'arrêtés d'insalubrité ou de péril.

Son *e* précise que **l'ordonnance du président du TGI par laquelle il déclare l'état de carence est notifiée à l'organisme payeur des aides au logement.**

Son *f* complète cet article par plusieurs dispositions :

– **au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du TGI, le maire ou le président de l'EPCI** compétent en matière d'habitat **fait approuver le projet simplifié**, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information en amont et des conclusions de l'expertise. Il le met à disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire (**nouveau V**) ;

– **le président du TGI peut**, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, **désigner un administrateur provisoire pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété** et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité (**nouveau VI**) ;

– **le syndicat des copropriétaires, le syndic ou les propriétaires peuvent contester le prononcé de l'état de carence**, sans que la nomination d'un administrateur provisoire n'y fasse obstacle, **et la nomination d'un administrateur provisoire** dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance (**nouveau VII**) ;

– la procédure d'état de carence peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire (**nouveau VIII**).

• Le 2° modifie l'article L. 615-7 du CCH. Outre des modifications rédactionnelles, il :

– **permet que l'expropriation de l'immeuble ayant fait l'objet d'une ordonnance prononçant l'état de carence puisse être poursuivie au profit de l'opérateur prévu par la procédure expérimentale d'expropriation des parties communes** instituée par l'article L. 651-10 du CCH créé par le présent article **ou de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes (a)** ;

– abroge, en conséquence des dispositions du 1°, les alinéas relatifs au projet simplifié d'acquisition publique : ce dossier sera en effet désormais préparé dès la saisine du TGI par le maire ou le président de l'EPCI (**b**) ;

– **étend la liste déterminée par l'arrêté préfectoral aux parties communes à exproprier (c)** ;

– précise que la date à laquelle il peut être pris possession des

immeubles ou parties d'immeubles expropriés doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet (*e*) ;

– indique que **c'est l'expropriant qui notifie l'arrêté préfectoral aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers** (*g*) ;

– précise que, **dans le mois qui suit la prise de possession, c'est l'expropriant, et non pas le préfet, qui est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation** dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (*h*).

• Le 3° modifie l'**article L. 615-8** afin de préciser que :

– l'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et calculée conformément aux dispositions du même code ;

– **la valeur des biens est appréciée en tenant compte des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble** mentionnés dans le rapport de l'expert rendu au moment de la procédure de carence **et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés d'insalubrité ou de péril.**

• Le 4° crée deux nouveaux **articles L. 615-9 et L. 615-10.**

L'**article L. 615-9** dispose que, **pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement** et ouvre droit à ces allocations dans les conditions prévues par le code de la sécurité sociale. Ces aides sont versées en tiers payant à l'expropriant.

Le **nouvel article L. 615-10** institue un **dispositif expérimental d'expropriation des parties communes.**

Son **I** dispose qu'une **procédure d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la présente loi.** Les dispositions de l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont alors applicables : cet article prévoit que, quand l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.

Le **II** précise que :

– **quand le projet simplifié d'acquisition publique prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie ;**

– au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, **l'état descriptif de la division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas.** Aux biens privés



mentionnés dans cet état est attaché un droit d'usage des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur ;

– **en contrepartie du droit d'usage, les propriétaires doivent verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives.** Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, l'amélioration et la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs ;

– pour les propriétaires occupants, cette redevance est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par le code de la sécurité sociale.

Le **III** porte sur **l'opérateur** :

– ce dernier est **chargé d'entretenir et de veiller à la conservation de ces biens** ;

– il est **responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes**, sans préjudice cependant d'actions récursoires ;

– il **réalise un diagnostic technique des parties communes**, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne dans sa comptabilité des sommes en prévision de la réalisation des travaux.

Le **IV** prévoit que **le droit de préemption urbain renforcé peut lui être délégué.**

Le **V** indique que, **dans le cadre de cette expérimentation**, en cas de déséquilibre financier important, **l'opérateur peut demander à la commune ou à l'EPCI** compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de **procéder à l'expropriation totale de l'immeuble qui approuve alors un nouveau projet d'appropriation publique.** La procédure est poursuivie dans les conditions prévues par l'article L. 615-7.

Le **VI** complète le dispositif en prévoyant que, après avis favorable de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'habitat à l'origine de la procédure et des propriétaires des biens privatifs, **l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur.** Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêts collectifs ayant initialement fait l'objet de l'expropriation majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale.**

En commission des affaires économiques, les députés ont adopté **onze amendements rédactionnels du rapporteur.**

**En séance publique, les députés ont adopté un amendement du 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.

### **IV. La position de votre commission**

**La procédure de carence a été créée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003** d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine<sup>1</sup> **et réformée par la loi du 25 mars 2009** de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion<sup>2</sup>, **afin d'en faciliter la mise en œuvre.**

**Cette procédure**, adaptée pour acquérir les copropriétés « non redressables », **a été très peu utilisée :**

– **avant 2009, seules trois copropriétés ont fait l'objet d'une procédure de carence**, à Paris, à Villeneuve-Saint-Georges et dans le territoire de Belfort. Deux de ces procédures n'ont pas été à leur terme puisque la copropriété a été intégrée dans une opération d'aménagement ;

– **depuis la réforme de 2009, seule une copropriété** a fait l'objet d'un état de carence, à Uckange, en Moselle.

**La faible utilisation de cette procédure est due à un certain nombre de freins qui ont été identifiés par notre ancien collègue M. Dominique Braye :** il a notamment relevé le délai trop long entre le constat de carence et la prise de possession, ainsi que les effets juridiques insuffisants de la carence, notamment pour ce qui concerne le montant de l'indemnité d'expropriation et la possibilité d'expropriation des syndicats secondaires.

**Le présent article permet donc de renforcer l'efficacité et la rapidité de la procédure de carence.**

L'étude d'impact relève ainsi, en comparaison avec les délais effectifs constatés à Uckange, que **les mesures prévues par le présent article permettront de gagner entre 9 et 20 mois selon le degré de préparation du dossier d'expropriation**, comme l'illustre le tableau suivant.

---

<sup>1</sup> *Loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.*

<sup>2</sup> *Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.*

PROJECTION GLOBALE DES DÉLAIS DE PROCÉDURE

Procédure actuelle	Délai Uckange (en mois)	Délai cumulé (en mois)	Evolution proposée	Délai estimé (en mois)	Délai cumulé (en mois)
Constat initial de la carence par les opérateurs	3	3	Constat initial de la carence par les opérateurs	3	3
Information de la collectivité, montage du dossier, saisine du TGI	5	8	Information de la collectivité, montage du dossier de carence, projet simplifié du dossier de DUP présenté en assemblée	6	9
Expertise	6,5	14,75	Expertise	3	12
Notification du rapport et convocation des parties, déclaration état de carence	1,25	16	Notification du rapport et convocation des parties, déclaration état de carence + administrateur provisoire nommé	1,5	13,75
Élaboration du projet soumis à enquête publique	6	22	Approbation du projet en assemblée et enquête publique	2	15,75
Mise à disposition du public du projet avec possibilité de formuler des observations.	2	24			
Arrêté du préfet	1	25	Arrêté du préfet	1	16,75
Délai de prise de possession	12	37	Délai de prise de possession	2	18,75

Saisine Maire / préfet : obligation légale d'agir

↓

Lancement en parallèle des procédures HI lot par lot pour les PB

↙

Prise en compte dans le calcul des indemnités par le juge

Source : étude d'impact, p. 228.

Votre rapporteur note enfin que le dispositif expérimental d'expropriation des parties communes qui, d'après l'étude d'impact du projet de loi, pourrait toucher moins d'une dizaine de copropriétés, permettra de réduire le coût de l'expropriation pour les autorités publiques par rapport à l'expropriation de la totalité de l'immeuble.

**À l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté quatre amendements.** Outre trois amendements rédactionnels ou de précision, elle a adopté un **amendement visant à bien préciser que la procédure expérimentale est dérogoire à l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965** qui dispose que « *les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée* ».

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 38*  
(Article 2374 du code civil)

**Privilège immobilier spécial**

**Commentaire : cet article modifie les dispositions relatives au privilège immobilier spécial afin de tenir compte des dispositions du présent projet de loi.**

**I. Le droit en vigueur**

L'**article 2374** du code civil porte sur le **privilège immobilier spécial**. Il dispose ainsi que les créanciers privilégiés sur les immeubles sont notamment :

– **le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix**. S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix est dû en tout ou partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite (1°) ;

– **conjointement avec le vendeur et, le cas échéant avec le prêteur des deniers qui ont permis l'acquisition de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues**. Cependant, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues (**1 bis**).

**II. Le texte du projet de loi**

Le 1° du présent article **modifie le 1° bis de l'article 2374 du code civil pour étendre le privilège immobilier spécial dont bénéficie le syndicat des copropriétaires aux dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat et aux dépens**.

Le 2° insère un **nouveau 1° ter** au sein de cet article, selon lequel sera désormais un créancier privilégié sur les immeubles, conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers, l'opération d'une procédure d'expropriation des parties communes si le bien vendu est assorti d'un droit d'usage sur des biens d'intérêt collectif. Cependant, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances de l'année courante et des deux dernières années échues.

**III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission des affaires économiques, les députés ont adopté deux amendements du rapporteur** : l'un rédactionnel et l'autre visant à

**étendre le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires aux cotisations au fonds de prévoyance.**

Aucun amendement n'a été adopté en séance publique.

#### **IV. La position de votre commission.**

Votre rapporteur est **favorable au présent article qui constitue une disposition de conséquence** de la création du fonds de prévoyance prévue par l'article 27 et de la création de la procédure expérimentale d'expropriation des parties communes prévue par l'article 37.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 39*

(article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

#### **Modification de conséquence**

**Commentaire : cet article constitue une disposition de conséquence de l'article 37.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que **les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou d'une licitation forcée.**

#### **II. Le texte du projet de loi initial**

Le présent article constitue une **disposition de conséquence liée à la procédure expérimentale d'expropriation des parties communes prévue par l'article L. 651-10 du CCH créée par l'article 37.**

Il modifie l'article 6 de la loi de 1965 afin de prévoir l'exception que constitue cette procédure expérimentale.

#### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En commission des affaires économiques, les députés ont adopté un

**amendement** de précision du rapporteur. Aucun amendement n'a été adopté en séance publique.

#### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur estime **inopportun de modifier l'article 6 de la loi de 1965, article qui pose un principe important du statut de la copropriété**, pour y inscrire une dérogation liée à la création par l'article 37 du projet de loi de la procédure d'expropriation des parties communes, procédure qui n'est qu'expérimentale.

En conséquence de l'amendement adopté à l'article 37, votre commission a adopté un **amendement de suppression présenté par votre rapporteur**.

<p><b>Votre commission a supprimé cet article.</b></p>
--

#### Section 5

#### **Mesures diverses**

##### *Article 40*

(articles 45-1, 46-1, 47 et 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

#### **Mesures de coordination**

**Commentaire : cet article procède à diverses coordinations au sein de la loi de 1965.**

#### **I. Le droit en vigueur**

- L'article 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée dispose que **tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété**, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot **peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien** de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, **ainsi que du diagnostic technique** prévu par l'article L. 111-6-2 du CCH.

- L'article 47 dispose que :

– **un décret fixe**, dans le délai de six mois suivant la promulgation de la loi, **les conditions de son application (alinéa 1)** ;

– **la loi de 1965 est applicable dans les territoires d’outre-mer**. Des décrets précisent les modalités de son application dans ces territoires (**alinéa 2**).

• L’**article 49** précise que **l’assemblée générale adopte, à la majorité de l’article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires** intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le **I** du présent article **abroge les articles 45-1 et 49** précités.

Le **II** propose une **nouvelle rédaction du premier alinéa de l’article 47** : cet alinéa prévoit désormais qu’**un décret en Conseil d’État** précise les conditions d’application de la loi de 1965.

## **III. Les modifications apportées par l’Assemblée nationale**

**Les députés n’ont adopté aucun amendement à cet article.**

## **IV. La position de votre commission**

À l’initiative de votre rapporteur, **votre commission a adopté un amendement** à cet article **visant à abroger l’article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965**. Cet article porte en effet, comme l’article 45-1 de la même loi, sur le diagnostic technique prévu à l’article L. 111-6-2 du CCH, article abrogé par l’article 27 du projet de loi.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

## CHAPITRE III

### **Renforcer les outils de la lutte contre l’habitat indigne**

Initialement constitué de cinq articles, ce chapitre a été enrichi de sept articles par la commission des Affaires économiques de l’Assemblée nationale

et il comporte désormais vingt-six articles après son adoption par les députés en séance publique.

## Section 1

### **Permettre l'unification des polices de l'habitat**

#### *Article 41*

(article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, articles L. 301-5-1-1 et L. 305-1-2 [nouveaux], L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)

#### **Unification des polices permettant de lutter contre l'habitat indigne au profit des EPCI**

**Commentaire : cet article unifie la lutte contre l'habitat indigne en transférant aux présidents des EPCI les prérogatives en matière de police spéciale de l'habitat, détenues, d'une part, par les maires des communes membres et, d'autre part, par le préfet.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**La lutte contre l'habitat indigne et non décent constitue une action majeure de l'autorité publique mais les règles s'y appliquant sont complexes** car elles font coexister plusieurs régimes de police administrative.

S'agissant de la définition des objectifs, les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) rendus obligatoires par la loi n° 90-449 du 31 mars 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, doivent inclure une action dédiée à la lutte contre l'habitat indigne et non décent.

L'habitat indigne fait l'objet d'une définition dans la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion qui vise toutes les situations dans lesquelles « *l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité* ». Sont ainsi visés les locaux impropres par nature, suroccupés, ayant du plomb accessible, menaçant ruine ou encore précaires.

Rentre aussi dans cette classification l'habitat insalubre visé à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique. Peut être qualifié d'insalubre un immeuble, bâti ou non, qui par lui-même ou par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité constitue un danger pour la santé des occupants ou des voisins.



Selon les estimations des pouvoirs publics, les risques sanitaires liés à l'habitat indigne concernent environ **611 000 logements dans le parc privé**, dans lesquels vivent un peu **plus d'un million de personnes**.

**Les procédures de traitement de l'habitat indigne sont partagées entre le maire et le préfet** dans le département en raison de l'existence de plusieurs régimes de police administrative.

Au titre de son pouvoir de police générale, le maire, sous le contrôle du préfet, veille au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique (article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales). Il peut, à ce titre, ordonner la réalisation de travaux prévus par le règlement sanitaire départemental ou permettant de faire cesser l'insalubrité.

Le maire détient également des pouvoirs de police spéciale qu'il exerce au nom de la commune, pour les immeubles menaçant ruine (articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) et les établissements d'hébergement recevant du public, notamment les hôtels meublés (articles L. 123-1 à L. 123-4 du même code). Il peut également prescrire, au nom de l'État, des travaux pour la remise en l'état ou le remplacement d'équipements communs d'immeubles collectifs à usage d'habitation (article L. 129-1 du même code).

Le préfet exerce des pouvoirs de police spéciale au titre de la lutte contre les immeubles et les ilots insalubres (articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique) et contre le saturnisme. Mais les textes prévoient que le maire est compétent, au nom de l'État, pour appliquer certaines dispositions des arrêtés d'insalubrité.

En application de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a eu notamment pour objet de simplifier et harmoniser les divers régimes de police administrative et préciser les responsabilités respectives de l'État et des collectivités territoriales.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le **I** modifie l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales pour ce qui concerne les **transferts des pouvoirs de police spéciale des maires de communes membres d'un EPCI au président de cet EPCI**.

Le **1° du I** indique que les maires des communes membres d'un EPCI peuvent transférer leurs pouvoirs de police spéciale s'agissant de :

- la sécurité des établissements recevant du public, y compris ceux étant à usage total ou partiel d'hébergement (articles L. 123-3 et L. 123-4 du code de la construction et de l'habitation) ;
- la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation

(articles L. 129-1 à L. 129-6 du même code) ;

– des arrêtés de périls ou des immeubles menaçant ruine (articles L. 511-1 à L. 511-6 du même code).

En cas de carence du président de l'EPCI, le préfet peut, après mise en demeure, se substituer à lui.

Le 2°, en modifiant le IV de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, précise que **ce transfert doit recueillir l'accord de tous les maires de communes membres et du président de l'EPCI**, ce qui signifie – *a contrario* – que le refus d'un seul maire bloque le transfert.

Le II insère un nouvel article L. 301-5-1-1 dans le code de la construction et de l'habitation qui indique que lorsque l'EPCI auquel les pouvoirs de police spéciale ont été transférés est délégataire des aides à la pierre en application de l'article L. 301-5-1 du même code, le préfet peut déléguer à son président également certains de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre l'insalubrité et plus précisément concernant :

– les locaux par nature impropres à l'habitation (article L. 1331-22 du code de la santé publique) ;

– les locaux suroccupés du fait du logeur (article L. 1331-23 du même code) ;

– les locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants (article L. 1331-24 du même code) ;

– les immeubles insalubres (articles L. 1331-25 et L. 1331-26 du même code).

Pour exercer ces compétences, le président de l'EPCI peut recourir aux services de l'Etat dans des conditions fixées par une convention.

La délégation de ces compétences par le préfet cesse, dès lors qu'il est mis fin au transfert des pouvoirs de police spéciale des maires au président de l'EPCI.

Enfin, il est précisé que le préfet peut se substituer au président de l'EPCI en cas de carence de celui-ci.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des Affaires économiques, les députés ont adopté, outre trois amendements rédactionnels du rapporteur, deux amendements de M. François Pupponi, le second étant de coordination avec le premier, autorisant le préfet à déléguer ses pouvoirs de police spéciale en matière de lutte contre l'insalubrité et contre la présence de plomb ou d'amiante au maire qui lui en fait la demande, dans le cas où les maires des communes membres de l'EPCI se sont opposés au transfert des pouvoirs de police spéciale ou que l'EPCI n'est pas délégataire des aides à la pierre.

En **séance publique**, les députés ont adopté quatorze amendements et sous-amendements. Outre deux amendements rédactionnels et de précision du rapporteur, ils ont adopté :

– un amendement de rédaction globale des deux rapporteurs assorti de trois sous-amendements du Gouvernement restreignant le champ de la délégation du préfet dans le département au président de l'EPCI, en excluant les dispositions du code de la santé publique s'agissant notamment de la lutte contre le saturnisme et l'amiante, et précisant le contenu de la convention relative aux modalités d'exercice des compétences transférées. Doivent figurer dans la convention les objectifs de lutte contre l'habitat indigne, les moyens humains et financiers, les règles de coordination des services locaux et de recours aux services de l'Etat, les dispositifs d'observation et d'évaluation. Cette convention doit tenir compte du programme local de l'habitat. Il est également précisé que le président de l'EPCI peut, en cas de défaillance du propriétaire, procéder à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits, assurer l'hébergement temporaire et le relogement des occupants aux frais dudit propriétaire ;

– un amendement du rapporteur précisant que l'EPCI exerce les prérogatives en matière de polices spéciales transférées par l'Etat dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé ;

– un amendement du rapporteur assorti de cinq sous-amendements précisant les conditions dans lesquelles le préfet peut déléguer ses compétences de police spéciale en matière de lutte contre l'insalubrité aux maires des communes, membres d'un EPCI et dotées d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ;

– un amendement de M. Serge Letchimy assurant la coordination entre le fonctionnement de la commission de médiation chargée de la mise en œuvre du droit au logement opposable et les services des EPCI ou des communes auxquels ont été transférés les compétences.

#### **IV. La position de votre commission**

**Votre rapporteur approuve pleinement ce souci d'unification des polices administratives de lutte contre l'habitat indigne, mais il juge que le dispositif proposé ne va pas assez loin**, car le transfert ne pourra pas avoir lieu si un seul maire s'y oppose.

En conséquence, outre un **amendement** rédactionnel, la commission a adopté un **amendement** rendant ce **transfert automatique, sauf opposition du maire de la commune**.

Dans ce cas, le transfert peut avoir lieu pour les autres communes volontaires, et le préfet peut alors déléguer ses pouvoirs de police spéciale. S'agissant de la commune qui refuse, si celle-ci est dotée d'un SCHS, le préfet pourra alors déléguer au maire ses compétences en matière de lutte contre

l'insalubrité.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

### Section 1 *bis*

#### **Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier**

Cette section composée d'un article unique a été introduite en commission des Affaires économiques par un amendement de Mme Chantal Guittet.

Elle vise à renforcer la protection de l'acquéreur d'un bien immobilier s'agissant de la détection du *serpula lacrymans* ou mэрule.

#### *Article 41 bis*

(articles L. 133-7, L. 133-8, L. 133-9 [nouveaux]  
et article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation)

#### **Identification des zones infestées par la mэрule (*serpula lacrymans*)**

**Commentaire : cet article rend obligatoire l'identification des zones infestées par la mэрule ainsi que l'information de l'acquéreur.**

#### **I. Le droit en vigueur**

La loi n° 99-471 du 8 juin 1999, issue d'une proposition de loi sénatoriale déposée par notre collègue Jean-Marc Pastor, met en place le dispositif permettant l'**information des acquéreurs d'un immeuble bâti s'agissant de la présence éventuelle d'insectes xylophages.**

Elle est codifiée aux articles L. 133-1 à L. 133-6 du code de la construction et de l'habitation :

– il est tout d'abord fait obligation aux propriétaires d'un immeuble bâti de déclarer en mairie la présence de foyers de termites dès qu'il en a connaissance ;

– sur la base de ces déclarations, un zonage est déterminé par un arrêté préfectoral ;

– en cas de démolition partielle ou totale d'un immeuble situé dans cette zone, les bois et matériaux sont incinérés ou traités avant tout transport ;

– le maire peut prescrire des travaux au propriétaire ou se substituer à lui en cas de carence et les réaliser à ses frais ;

– enfin, en cas de vente d'un immeuble bâti dans la zone identifiée, un état relatif à la présence de termites est produit.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

En **commission** des Affaires économiques, les députés ont adopté un amendement de Mme Chantal Guittet créant le présent article qui modifie l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. Il **prévoit, dans des zones géographiques** déterminées par décret en Conseil d'Etat comme étant **infestées par le *serpula lacrymans*** – ou mэрule –, la **réalisation d'un diagnostic de risque** de présence de ce champignon ravageur au moment d'une transaction immobilière.

En **séance publique**, a été adopté un amendement de Mme Chantal Guittet, substituant à l'obligation de réalisation d'un diagnostic sur le risque de présence de la mэрule lors d'une transaction sur un bien immobilier situé dans une zone réputée atteinte, une **obligation d'information de l'acquéreur**.

La délimitation des zones réputées atteintes fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris sur proposition ou après consultation des communes sur la base des déclarations faites en mairie par l'occupant ou le propriétaire d'un immeuble contaminé ou encore par le syndicat des copropriétaires pour les parties communes d'un immeuble.

En conséquence, le chapitre III du titre III du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est divisé en deux sections, la première consacrée à la lutte contre les termites et la seconde – créée par le présent article – dédiée à la lutte contre les mэрules, qui comprend les articles L. 133-7 et L. 133-8 nouveaux.

## **III. La position de votre commission**

Le *serpula lacrymans* – ou mэрule – est un champignon redoutable qui sévit dans les régions du grand ouest et du nord de la France, dans les endroits très humides. Ce champignon détruit les éléments en bois d'un bâtiment et nécessite des travaux très coûteux pour son élimination et la réparation des dégâts qu'il a causés.

Lors de l'acquisition d'un bien, l'acquéreur ne peut guère qu'invoquer l'existence d'un vice caché connu du vendeur à la date de la vente.

La solution d'un diagnostic obligatoire de risque de présence de mэрule dans les zones contaminées adoptée par la commission des Affaires économiques n'était pas opérante, tant pour des raisons techniques, économiques, que juridiques.

La seconde version adoptée en séance publique est plus pragmatique et adaptée aux circonstances locales en privilégiant un arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées à l'appui des déclarations faites en mairie, plutôt qu'en décret en Conseil d'Etat.

Pour toute transaction immobilière intervenant dans une zone ainsi identifiée, l'acquéreur sera informé d'un risque de présence de la mérule.

Sur proposition du rapporteur, votre commission a adopté un **amendement** précisant que dans une zone identifiée comme présentant un risque de présence de mérule, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les matériaux et bois contaminés doivent être brûlés sur place ou traités avant leur transport.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

## 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 à d'autres fins que leur occupation personnelle**

**Commentaire :** cet article instaure une peine complémentaire d'interdiction d'acheter un bien à d'autres fins que son occupation personnelle et impose au notaire de vérifier qu'un acquéreur de bien immobilier n'est pas condamné à cette peine.

#### **I. Le droit en vigueur**

**Un marchand de sommeil peut être aujourd'hui condamné sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal.** En effet, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 150 000 euros « *le fait de soumettre une personne dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou*

*connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ».*

En outre, l'article 225-19 prévoit que des peines complémentaires peuvent être prononcées à l'encontre des marchands de sommeil. Il s'agit de :

1° L'interdiction des droits prévus aux 2° et 3° de l'article 131-26 pour une durée de cinq ans au plus ;

2° L'affichage ou la diffusion de la décision prononcée, dans les conditions prévues par l'article 131-35 ;

3° La fermeture, pour une durée de cinq ans au plus ou à titre définitif, de l'un, de plusieurs ou de l'ensemble des établissements de l'entreprise appartenant à la personne condamnée ;

4° L'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

5° La confiscation de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction prévue à l'article 225-14 ;

6° L'obligation d'accomplir un stage de citoyenneté, selon les modalités prévues par l'article 131-5-1 ;

7° Pour les infractions prévues aux articles 225-13 à 225-15, l'interdiction, suivant les modalités prévues par l'article 131-27, soit d'exercer une fonction publique ou d'exercer l'activité professionnelle ou sociale dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, soit d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale. Ces interdictions d'exercice peuvent être prononcées cumulativement.

**Mais rien ne peut empêcher un marchand de sommeil condamné sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal de racheter un bien immobilier et de poursuivre son activité de mise en location de logements indignes.** La dénonciation de ce trafic reste extrêmement difficile tant les occupants sont souvent dans une situation de très grand précarité et dans l'incapacité de saisir la justice.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le 1° du I de cet article, en complétant l'article 225-19 du code pénal, instaure une **nouvelle peine complémentaire d'interdiction d'acquérir un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel** et ce pour une durée de cinq ans. Le cas des sociétés écran est pris également en compte puisque l'interdiction concerne un associé ou un mandataire social de la société se portant acquéreur.

Le 2° complète l'article 434-41 du code pénal afin de **punir la violation de cette interdiction de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.**

Le **II** modifie l'article L. 1337-4 du code de la santé publique afin que cette peine puisse s'appliquer aux personnes ne se conformant pas aux injonctions en matière de salubrité publique.

Le 2° du **III** soumet également à cette peine les personnes ne respectant pas les injonctions de sécurité en cas d'immeubles menaçant ruine, en complétant l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le 1° et le 3° du **III** créent dans le code de la construction et de l'habitation un titre V intitulé « Lutte contre l'habitat indigne » composé d'un chapitre unique au sein du livre V du code de la construction et de l'habitation dont l'intitulé « Habitat indigne » remplace « Bâtiments menaçant ruine ou insalubres », afin de préciser dans un nouvel article L. 551-1 la procédure applicable pour assurer le respect de cette interdiction.

Au moment de la réalisation d'une vente, le notaire vérifie si l'acquéreur potentiel fait l'objet de cette condamnation en interrogeant le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service national placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat.

Dans le cas où l'acquéreur a fait l'objet de cette condamnation définitive, la nullité de la vente est acquise aux torts de l'acquéreur, le vendeur conservant donc le bénéfice du dépôt de garantie versé au moment de la promesse de vente.

Néanmoins, il est bien prévu que cette interdiction d'acquérir n'est pas générale et n'empêche pas la personne d'acheter un bien à usage d'habitation pour l'occuper personnellement. Elle devra alors l'attester dans l'acte de vente. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés par le notaire à l'administration fiscale, notamment pour que la taxe d'habitation soit bien appelée auprès de l'acquéreur.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En commission des Affaires économiques, cet article a été adopté sans modification.

En séance publique, quatre amendements ont été adoptés dont :

– un du rapporteur tendant à limiter les cas de vérification par le notaire du casier judiciaire aux associés des seules sociétés civiles immobilières et des sociétés en nom collectif ;

– trois amendements de M. Lionel Tardy précisant que l'interdiction d'acheter concerne également l'achat de biens sous forme de parts immobilières.



#### **IV. La position de votre commission**

**Votre rapporteur partage totalement la volonté du Gouvernement de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, qui concourt à l'éradication de l'habitat indigne.** La peine d'interdiction d'acquérir un bien immobilier à usage d'habitation, hormis pour une occupation à titre personnel, s'inscrit dans la même logique que la peine complémentaire de confiscation de tout ou partie du bien ayant servi à commettre l'infraction, et que la peine complémentaire de confiscation de l'usufruit du bien ayant servi à commettre l'infraction qui est créée par l'article 43 *bis* C du projet de loi.

Votre commission a adopté un **amendement** du rapporteur soumettant à cette même peine complémentaire une personne condamnée au titre de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire pour n'avoir pas fait cesser une situation d'insécurité dans un établissement recevant du public à usage d'hébergement.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 42 bis*

(article L. 1311-2 du code de la santé publique)

#### **Amende forfaitaire en cas d'infraction au règlement sanitaire départemental**

**Commentaire : afin de rendre effectives les sanctions prononcées en cas d'infraction au règlement sanitaire départemental, cet article instaure un système d'amende forfaitaire.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**L'article L. 1311-2 du code de la santé publique** indique que **les règles générales d'hygiène et les mesures propres à préserver la santé de l'homme** qui font l'objet de décrets en Conseil **d'Etat peuvent être complétées par des arrêtés du préfet** de département ou par **des arrêtés du maire**, qui édictent alors des mesures particulières.

Il s'agit du **règlement sanitaire départemental** qui permet de constater les infractions commises par certains propriétaires. Le constat des infractions et la procédure de sanctions sont assez lourds.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article résulte d'un amendement de la rapporteure adopté en séance publique. Il met en place, en s'inspirant du système existant pour les infractions au code de la route, un **mécanisme d'amendes forfaitaires pour sanctionner les infractions les plus simples au règlement sanitaire départemental**, exclusif de l'application des règles de la récidive.

Ce dispositif n'est pas applicable si plusieurs infractions ont été constatées simultanément, dont l'une au moins ne peut donner lieu à une amende forfaitaire ou lorsque la loi prévoit que la récidive de la contravention constitue un délit.

Le montant de l'amende forfaitaire peut être acquitté au moment de la constatation de l'infraction ou dans les quarante-cinq jours de la constatation ou de l'envoi de l'avis de contravention.

## **III. La position de votre commission**

Il est tout à fait souhaitable d'améliorer l'effectivité de l'application du règlement départemental sanitaire en simplifiant les procédures sanctionnant les infractions à ce règlement.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

### *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 la copropriété des immeubles bâtis)

### **Création d'une astreinte lorsque les travaux prescrits en matière d'habitat indigne n'ont pas été exécutés**

**Commentaire :** cet article ouvre la possibilité aux autorités compétentes en matière de police spéciale du logement de fixer des astreintes lorsque des travaux ont été prescrits sur des logements indignes mais non exécutés dans les délais prévus par l'arrêté.

## **I. Le droit en vigueur**

**Pour lutter contre l'habitat indigne, les autorités compétentes en matière de police spéciale du logement peuvent décider de mesures**

**coercitives à l'encontre des propriétaires bailleurs indécents** afin de leur imposer des travaux de rénovation.

Les trois mesures principales sont :

– la prescription de travaux dans une situation d'insalubrité réparable (articles L. 1331-28 du code de la santé publique et suivants) ;

– l'arrêté de péril prescrivant les réparations nécessaires (articles L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation) ;

– la prescription de travaux de mise en sécurité dans les immeubles recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation).

Pour assurer la mise en œuvre effective des mesures prescrites, l'autorité compétente fixe un délai, peut adresser une mise en demeure à l'issue du délai, et enfin faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire bailleur.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Dans les trois cas d'intervention rappelés ci-dessus, **le projet de loi initial ouvre la possibilité de décider d'une astreinte d'un montant modulable lorsque les travaux prescrits n'ont pas été réalisés dans les délais fixés** par l'autorité administrative compétente.

Le **I** de l'article modifie l'article L. 1331-28 du code de la santé publique visant les cas de salubrité réparable afin de préciser que l'arrêté prescrivant les travaux peut prévoir le paiement d'une astreinte par jour de retard. Il procède également à une renumérotation des paragraphes de l'article L. 1331-28.

Le **II** complète l'article L. 1331-29 du code de la santé publique en décrivant la procédure de l'astreinte ainsi créée. Celle-ci peut s'appliquer sans attendre l'expiration du délai de mise en demeure et son montant maximum est de 200 euros par jour de retard. Ce montant est modulable en fonction des travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution. Cette astreinte court à compter de la notification de l'arrêté jusqu'à la complète exécution des travaux. Au total, elle ne peut excéder 50.000 euros, ce qui correspond au montant maximum de la sanction pénale encourue en cas de refus d'exécuter les travaux prescrits pour faire cesser l'insalubrité.

Lors de la liquidation de l'astreinte, l'autorité administrative peut consentir une remise, si les travaux prescrits ont été exécutés ou si le redevable établit que le retard est dû à des raisons indépendantes de sa volonté.

Le produit de l'astreinte, après paiement des frais de recouvrement (4 %), sera affecté à hauteur de 43 % à l'Agence nationale de l'habitat. Celle-ci finance en effet une partie de ces travaux lorsque les propriétaires

sont de bonne foi.

L'étude d'impact précise l'affectation du reste des sommes ainsi recouvrées : une partie financera le contentieux supplémentaire engendré par l'instauration des astreintes et une partie (43 %) fera l'objet, en loi de finances, d'une affectation au fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) du ministère de l'Intérieur.

Enfin, le dernier alinéa du II précise que le mécanisme de l'astreinte n'est pas applicable aux travaux ou mesures prescrits sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Le **III** de l'article 43 insère à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation deux paragraphes qui reprennent dans les mêmes termes le mécanisme de l'astreinte qui devient donc applicable aux travaux de mise en sécurité prescrits par le maire s'agissant d'établissements recevant du public à des fins d'hébergement (hôtels meublés).

Le produit de l'astreinte est recouvré au bénéfice de la commune ou de l'EPCI, si les communes membres de l'EPCI ont transféré l'exercice de cette police spéciale comme le prévoit l'article 41 du projet de loi. Mais si le maire ou le président de l'EPCI ne liquide pas le produit de l'astreinte, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat. Dans ce dernier cas, après prélèvement pour frais de recouvrement (4 %), 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

Enfin, le **IV** de l'article 43 modifie l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, afin d'appliquer, dans les mêmes termes, la procédure de l'astreinte au cas des arrêtés de péril non suivis d'effet.

Comme pour le cas de travaux de mise en sécurité dans les hôtels meublés, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune ou de l'EPCI ou à défaut, elle est liquidée et recouvrée par l'Etat.

Il est enfin précisé qu'à Paris, c'est le préfet de police qui prend les arrêtés de péril.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**En commission** des Affaires économiques, les députés ont adopté treize amendements. Outre six amendements rédactionnels ou de conséquence, ils ont adopté :

– un **amendement du rapporteur portant le montant maximal de l'astreinte journalière à 1 000 euros et en le rendant progressif dans le temps**. Il prévoit que le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. Ceci s'applique aux procédures d'insalubrité remédiable, de péril ou de mise en sécurité des hôtels meublés ;

– trois amendements identiques – pour les trois procédures identifiées supprimant l'exclusion des copropriétés du champ d'application de

l'astreinte ;

– un amendement de coordination relatif aux communes de Polynésie française ;

– deux amendements tendant à modifier la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'un mettant à la charge du seul copropriétaire ayant empêché la réalisation des travaux, le paiement de l'astreinte (article 10-1) et le second précisant que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas adopté de décision pour la réalisation des travaux prescrits, l'astreinte n'est pas due par les copropriétaires ayant voté en faveur des travaux (nouvel article 24-7).

En **séance publique**, douze amendements ont également été adoptés. Outre trois amendements de mise en cohérence, les députés ont adopté :

- trois amendements de M. Serge Letchimy poursuivant le même objet à savoir que lorsqu'il s'agit d'un établissement public recevant du public aux fins d'hébergement l'astreinte est notifiée au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant qui sont solidairement tenus à son paiement.

Ceci s'applique dans les cas d'insalubrité réparable, de mise en sécurité d'un hôtel meublé et d'arrêté de péril.

– un amendement de M. Jean-Christophe Lagarde visant à allouer à l'Agence nationale de l'habitat le produit de l'usufruit d'un bien recouvré par l'Etat à la suite de la condamnation à la peine complémentaire prévue par l'article 225-19 du code pénal, tel qu'il résulte de l'article 43 *bis* C du projet de loi.

– trois amendements identiques – deux du rapporteur et un de M. Serge Letchimy – précisant 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 à l'encontre des personnes hébergées : insalubrité réparable, insécurité dans un hôtel meublé, arrêté de péril.

Si l'astreinte est appliquée, elle s'ajoutera à la créance due au titre de cette exécution d'office, la totalité bénéficiant alors des garanties prévues par l'article 2374 du code civil – le super privilège – et aux articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui prévoient la solidarité entre acquéreurs successifs.

– un amendement présenté par le rapporteur précisant les modalités d'application de l'astreinte aux immeubles relevant du statut de la copropriété. Il précise les critères de défaillance d'un copropriétaire en cas d'inexécution de travaux prescrits par l'autorité publique compétente et votés en assemblée générale, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ayant été complété pour imputer le paiement de l'astreinte aux seuls copropriétaires défaillants. Il prévoit, en outre, que lorsque les travaux n'ont pu être votés et que le syndicat des copropriétaires est défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du

montant de l'astreinte correspondant à son lot.

– un amendement présenté par M. Serge Letchimy complétant l'article 43 par un VII précisant les conditions dans lesquelles des astreintes peuvent être appliquées pour l'exécution de travaux prescrits par un arrêté de police concernant les parties communes d'un immeuble en copropriété.

La procédure proposée s'inspire très largement du mécanisme des astreintes mis en place pour l'exécution des travaux ou mesures prescrits par un arrêté d'insalubrité réparable de mise en sécurité d'un hôtel meublé ou par un arrêté de péril.

Le montant maximal de l'astreinte est de 1 000 euros par lot et par jour de retard.

Si le syndicat des copropriétaires n'a pu décider des travaux à réaliser, chacun des copropriétaires est tenu au paiement de l'astreinte. Si les travaux ont été votés, mais que leur réalisation est empêchée par un copropriétaire défaillant, seul celui-ci est redevable de l'astreinte.

Cette astreinte s'ajoute éventuellement à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité. Elle est liquidée et recouvrée selon les cas par le représentant de l'Etat dans le département ou le maire.

L'application de cette astreinte ne fait pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente des travaux et mesures prescrits par l'arrêté ou à la substitution de celle-ci aux copropriétaires défaillants.

#### **IV. La position de votre commission**

**Votre rapporteur partage totalement l'ambition de cet article, à savoir renforcer l'efficacité des mesures coercitives prises à l'encontre des marchands de sommeil** qui ne font pas réaliser les travaux ou les mesures prescrits dans des arrêtés de péril, d'insalubrité réparable ou de mise en sécurité d'un hôtel meublé.

Parallèlement à la faculté de faire procéder aux travaux d'office - procédure longue, complexe et coûteuse pour la puissance publique - l'autorité administrative compétente pourra prononcer des astreintes à l'encontre du propriétaire défaillant. Il s'agit de tout mettre en œuvre pour faire accélérer la réalisation effective de ces travaux, d'où l'intérêt d'un montant d'astreinte, modulable, progressif dans le temps et recouvré par trimestre échu.

Il est également tout à fait pertinent d'avoir prévu la possibilité d'appliquer cette astreinte au cas d'immeuble organisé en copropriété, car l'origine des copropriétés dégradées peut résulter de la présence d'un ou plusieurs marchands de sommeil indécents qui bloquent la réalisation de travaux indispensables au maintien en bon état de l'immeuble.

**Sur proposition du rapporteur, la commission a adopté onze amendements, à savoir sept amendements rédactionnels ou corrigeant une référence et quatre amendements réorganisant les dispositions de l’astreinte dans les différentes polices administratives :**

– un **amendement** faisant figurer à l’article 43 et non pas à l’article 43 *bis* D la mention rendant applicable l’astreinte dans le cas d’insalubrité réparable concernant un immeuble en copropriété ;

– un **amendement** supprimant une disposition affectant à l’ANAH le produit de l’usufruit confisqué d’un bien, à la suite d’une peine complémentaire créée par l’article 43 *bis* C du projet de loi, afin que cette disposition y figure également ;

– un **amendement** reprenant les dispositions relatives à l’astreinte prononcée en cas de non-exécution de travaux de mise en sécurité d’équipements communs dans des immeubles collectifs à usage d’habitation, figurant actuellement à l’article 43 *bis* A ;

– un **amendement** supprimant les dispositions du V de l’article 43 relative aux modalités d’application des prescriptions de police en matière d’astreinte à un immeuble en copropriété. Ces dispositions non codifiées seront reprises à l’article 45 et codifiées pour être plus lisibles.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 43 bis A*

(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**

**Commentaire : cet article, introduit par l’Assemblée nationale, autorise la mise en œuvre d’une astreinte en cas de non-exécution de travaux de mise en sécurité d’équipements communs des immeubles collectifs à usage d’habitation.**

**I. Le droit en vigueur**

Le chapitre IX du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l’habitation (CCH), intitulé « sécurité des immeubles collectifs à usage principal d’habitat » permet au maire de prescrire par arrêté la remise en état ou le remplacement des équipements communs d’un immeuble collectif à

usage d'habitation, lorsque ceux-ci sont défectueux et créent des risques sérieux pour la sécurité des habitants ou compromettent leurs conditions de logement.

Les articles L. 129-1 et L. 129-2 du CCH précisent les conditions dans lesquelles l'arrêté est notifié, à l'issue d'une procédure contradictoire. Si les mesures prescrites ne sont pas exécutées, le maire peut adresser une mise en demeure et, au-delà du délai imparti, faire procéder d'office à leur exécution. L'article L. 129-3 indique qu'en cas d'urgence le maire peut arrêter des mesures provisoires d'interdiction, voire ordonner l'évacuation du bâtiment. L'article L. 129-4 indique que le mécanisme de substitution aux propriétaires défaillants ou d'exécution d'office des mesures prescrites se fait aux frais du propriétaire.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

En séance publique, les députés ont adopté un amendement présenté par les rapporteurs introduisant le présent article qui complète l'article L. 129-2 précité.

Il instaure, selon des règles tout à fait identiques à celles instaurées à l'article 43 du projet de loi s'agissant d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, une astreinte par jour de retard lorsque les mesures prescrites dans l'arrêté du maire ne sont pas exécutées dans le délai imparti :

– le montant de l'astreinte journalière est de 1 000 euros maximum. Son montant peut être modulable selon les circonstances et le montant des travaux et progressif dans le temps et son recouvrement est engagé par trimestre échu ;

– comme à l'article 43, le maire, lors de la liquidation du dernier terme échu, peut consentir une remise ;

– si le produit de l'astreinte n'est pas liquidé par le maire ou le président de l'EPCI, la créance est recouvrée et liquidée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, 43 % des sommes récupérées sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

## **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur approuve l'application du principe d'une astreinte pour faire cesser les désordres sur les équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation lorsque ces désordres portent atteinte à la sécurité des habitants ou compromettent gravement leurs conditions d'habitation.

Il convient cependant de remarquer que dans le cas d'immeuble organisé en copropriété, c'est l'ensemble des copropriétaires qui est tenu au paiement de l'astreinte sans qu'il soit fait de distinction entre les propriétaires indéliçats ou défaillants ou les autres.



La commission a adopté un amendement de suppression de cet article, ses dispositions ayant été, dans un souci de clarté juridique, réintégrées à l'article 43 qui traite ainsi de l'application de l'astreinte dans l'ensemble des polices administratives de lutte contre l'habitat indigne.

**Votre commission a supprimé cet article.**

*Article 43 bis B*

(article L. 541-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

**Solidarité entre propriétaires indivis**

**Commentaire : cet article précise les règles de solidarité entre propriétaires indivis lorsqu'un arrêté de salubrité remédiable, de péril ou de mise en sécurité d'un hôtel meublé a été pris.**

**I. Le droit en vigueur**

On peut rappeler qu'en application de l'article 815-10 du code civil, il n'est créé aucun mécanisme de solidarité entre les indivisaires puisque cet article stipule que « *chaque indivisaire a droit au bénéfice provenant des biens indivis et supporte les pertes proportionnellement à ses droits dans l'indivision* ».

Si le maire, dans le cas d'un arrêté de péril, se substitue aux propriétaires défaillants pour faire réaliser d'office les travaux prescrits, il ne peut exiger de chaque indivisaire que le remboursement des travaux qu'au prorata de leurs droits respectifs dans l'indivision.

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

En séance publique, les députés ont adopté un amendement de M. Serge Letchimy introduisant le présent article et ajoutant un article L. 541-2-1 dans le code de la construction et de l'habitation pour indiquer que dans le cadre d'un arrêté pour salubrité remédiable, un arrêté de péril ou encore un arrêté de mise en sécurité d'un hôtel meublé, 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. Lorsque la totalité des indivisaires n'a pu être identifiée, il est prévu que la solidarité court entre ceux des indivisaires identifiés à compter de la publication au fichier immobilier.

Le mécanisme proposé est inséré dans le chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre V qui traite de la solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux.

### **III. La position de votre commission**

Le dispositif proposé constitue un moyen intéressant de lutter contre les situations parfois inextricables d'un immeuble pas entretenu, devenant insalubre voire dangereux du fait d'une succession mal réglée et d'indivisaires peu responsables. Comme le soulignait l'auteur de l'amendement à l'Assemblée nationale, la situation est très préoccupante outre-mer. Une disposition législative spécifique est nécessaire pour déroger au principe général de non solidarité entre indivisaires.

Sur proposition de votre rapporteur, votre commission a adopté un **amendement** insérant les dispositions de l'article 43 *bis* E qui concerne l'application de la solidarité entre indivisaires pour le paiement de l'astreinte exigible en cas de non-exécution des travaux prescrits.

Ce regroupement présente l'intérêt de codifier cette disposition, ce qui contribue à son intelligibilité.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

#### *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**

**Commentaire : cet article renforce l'arsenal de sanctions à l'encontre des marchands de sommeil en rendant possible la confiscation d'usufruit sur leurs biens.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le mécanisme des sanctions pénales auquel s'exposent les marchands de sommeil qui ne se conforment pas aux arrêtés de péril, d'insalubrité ou de mise en sécurité d'un établissement recevant du public est décrit à l'article 42 du projet de loi qui complète également la liste des peines complémentaires qui peuvent être prononcées.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

En séance publique, les députés ont adopté un amendement de M. Jean-Christophe Lagarde créant le présent article qui complète l'arsenal des peines complémentaires encourues par les marchands de sommeil, en prévoyant la confiscation de l'usufruit, au profit de l'Etat, de tout ou partie de leurs biens ayant servi à commettre l'infraction.

Cette peine complémentaire peut être prononcée dans le cas de refus d'exécution :

– d'un arrêté d'insalubrité rémissible (IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique) ;

– d'un arrêté de mise en sécurité pour un hôtel meublé (V de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation) ;

– d'un arrêté de péril (III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation).

## **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur comprend et partage pleinement l'objectif poursuivi par cet amendement : il porte très directement atteinte aux intérêts financiers des marchands de sommeil en les privant des revenus des immeubles qu'ils exploitent dans des conditions indignes pour leurs occupants.

Mais cette disposition emporte des conséquences lourdes, et notamment celles résultant du démembrement de propriété s'agissant de la gestion des biens. La confiscation est faite au profit de l'Etat, mais quelle entité administrative aura la responsabilité de percevoir les loyers ?

En tout état de cause, il vous est proposé d'inscrire dans cet article que le produit de cet usufruit est versé au budget de l'Agence nationale de l'habitat. Cette disposition avait été insérée, sans logique apparente, au III de l'article L. 1331-29 du code de la construction et de l'habitation par l'article 43 du projet de loi tel qu'adopté à l'Assemblée nationale.

Votre commission a adopté un **amendement** précisant pour chacune des mesures de confiscation de l'usufruit prévue, que le produit de cette confiscation est versé au budget de l'ANAH.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 43 bis D*  
(article L. 1331-29 du code de la santé publique)

**Mise en œuvre de l’astreinte dans le cadre d’un arrêté d’insalubrité  
s’appliquant à un immeuble en copropriété**

**Commentaire : cet article complète le dispositif de l’astreinte applicable dans le cas d’immeuble en copropriété.**

**I. Le texte adopté par l’Assemblée nationale**

En séance publique, les députés ont adopté un amendement de coordination de M. Serge Letchimy, créant le présent article relatif aux conditions de mise en œuvre de l’astreinte dans un arrêté d’insalubrité pour l’exécution de travaux concernant les parties communes d’un immeuble en copropriété.

**III. La position de votre commission**

Sur proposition du rapporteur, votre commission a adopté un **amendement** de suppression de cet article, ces dispositions ayant été réintégrées à l’article 43, dans la partie relative à la mise en œuvre de l’astreinte dans le cadre de la police de l’insalubrité.

**Votre commission a supprimé cet article.**

*Article 43 bis E*

**Solidarité des indivisaires pour le paiement d’une astreinte fixée dans le  
cadre d’un arrêté de péril, d’insalubrité ou de mise en sécurité**

**Commentaire : cet article étend la règle de solidarité entre indivisaires au paiement des astreintes.**

**I. Le texte adopté par l’Assemblée nationale**

En séance publique, l’Assemblée nationale a adopté un amendement de M. Serge Letchimy créant le présent article, qui porte sur la **non-exécution de travaux prescrits** dans le cadre d’un arrêté de péril (article L. 511-2 du code de la construction et de l’habitation), d’insalubrité (article L. 1331-28 du

code de la santé publique), de mise en sécurité d'un établissement recevant du public (article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation) ou des équipements communs d'un immeuble à usage d'habitation (article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation) appliquée à un immeuble en indivision.

Dans ce cas, l'arrêté notifié à chaque indivisaire indique que la non-exécution des travaux expose solidairement les indivisaires au paiement d'une astreinte.

## **II. La position de votre commission**

La solidarité entre propriétaires indivis doit être prévue par la loi et c'est une **mesure utile dans les moyens de lutte des pouvoirs publics contre l'habitat dégradé**.

Par cohérence, la commission a adopté un **amendement de suppression** de cet article de votre rapporteur, la disposition ayant été rattachée à l'article 43 *bis* B qui traite déjà de la solidarité entre indivisaires en ce qui concerne le paiement des travaux exécutés d'office ou des frais de relogement induits par ces travaux.

**Votre commission a supprimé cet article.**

*Article 43 bis*  
(article L. 300-1 du code de l'urbanisme)

### **Exercice du droit de préemption de la commune pour lutter contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux**

**Commentaire : cet article modifie le code de l'urbanisme afin d'autoriser les communes à exercer leur droit de préemption pour lutter contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux.**

## **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme précise les objectifs des actions ou opérations d'aménagement, à savoir mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, accueillir et développer des activités économiques, réaliser des équipements collectifs... lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain ou encore mettre en valeur les espaces naturels.

Ceci fonde l'exercice du droit de préemption par la commune.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

En commission des Affaires économiques, les députés ont adopté un amendement de M. François Pupponi créant le présent article et complétant les objets possibles d'une opération d'aménagement en ajoutant la lutte contre l'habitat indigne ou dangereux.

En séance publique, cet article a été adopté sans modification.

## **III. La position de votre commission**

Cet ajout aux objectifs des actions ou opérations d'aménagement est tout à fait pertinent car il permettra aux communes d'exercer leur droit de préemption sur des immeubles ou logements indignes ou dangereux et ainsi éviter qu'ils ne soient acquis par des marchands de sommeil.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

### *Article 44*

#### **Application de l'astreinte aux travaux prescrits antérieurement à la promulgation de la loi**

**Commentaire : cet article fixe les conditions dans lesquelles il pourra être instauré une astreinte pour des arrêtés de péril, d'insalubrité ou de mise en sécurité pris avant l'entrée en vigueur de la présente loi.**

#### **I. Le texte du projet de loi initial**

Cet article prévoit le **dispositif applicable au stock des arrêtés pris avant l'entrée en vigueur de la loi et pour lesquels les travaux prescrits n'ont pas été réalisés par le propriétaire** ou n'ont pas fait l'objet d'une exécution d'office. Trois polices administratives sont visées : lutte contre l'insalubrité (article L. 1331-28 du code de la santé publique), insécurité dans un immeuble recevant du public à usage d'hébergement (article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation) et arrêté de péril (article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation).

Dans ce cas, l'autorité compétente met en demeure la personne de réaliser les travaux, dans un délai d'un mois et en lui indiquant qu'au-delà elle

s'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard.

En l'absence de réalisation des travaux, l'autorité compétente peut fixer une astreinte d'un montant de 200 euros maximum par jour qui est fixé selon les mêmes règles que l'astreinte instaurée par l'article 43 du projet de loi. Il en est de même pour les règles de liquidation et de recouvrement.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En commission des Affaires économiques, les députés ont adopté quatre amendements du rapporteur apportant des clarifications rédactionnelles.

En séance publique, les députés ont adopté un amendement du rapporteur alignant le montant maximal de l'astreinte sur celui retenu pour l'article 43, à savoir un montant maximal de 1.000 euros par jour.

## **III. La position de votre commission**

Cet article est important car il **permettra dans des conditions très encadrées de reprendre le stock des arrêtés de péril, d'insalubrité ou de mise en sécurité qui n'auront pas été exécutés** à la date de promulgation de la loi et de les soumettre à une astreinte, après mise en demeure.

Selon l'étude d'impact, 50 % des arrêtés en stock nécessitent une action pour non-exécution des mesures prescrites, soit environ 5 000, et la moitié débouchera sur une mesure d'astreinte et la résorption du stock se fera sur cinq ans.

Afin d'assurer une parfaite égalité de traitement entre le flux et le stock d'arrêtés non exécutés, s'agissant des modalités de mise en œuvre de l'astreinte, la commission a adopté un **amendement** du rapporteur précisant que l'astreinte peut être progressive dans le temps, ainsi qu'un **amendement** rendant applicable l'astreinte au stock d'arrêtés pris pour la mise en sécurité d'équipements communs dans un immeuble collectif (article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation).

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### *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**

**Commentaire : cet article prévoit de mettre à la charge des propriétaires défaillants le coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions des autorités publiques compétentes.**

### **I. Le texte du projet de loi initial**

L'article 45 du projet de loi crée un chapitre III dans le titre IV du livre V du code de la construction et de l'habitation intitulé « Recouvrement auprès des propriétaires défaillants du coût des mesures et travaux d'office » qui comprend l'article L. 543-1.

Cet article liste tous les cas possibles d'arrêté, mise en demeure ou injonction pris en application du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, pour préciser que le recouvrement des dépenses engagées comporte, outre les dépenses recouvrables – le plus souvent le coût des travaux exécutés d'office et les frais de relogement des locataires – un forfait égal à 8 % de ces dépenses.

Ce forfait permettra de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par l'autorité administrative compétente.

### **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Après avoir adopté un amendement rédactionnel du rapporteur de la commission des Affaires économiques, l'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification en séance publique.

### **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur souscrit à l'application de ce forfait qui est déjà pratiqué à la Ville de Paris, par un vote du conseil municipal autorisant le recouvrement de la régie.

Votre commission a adopté un **amendement** de votre rapporteur codifiant à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation l'ensemble des mesures qui figuraient non codifiées au VII de l'article 43 et qui mettent en œuvre les prescriptions de police, et notamment l'astreinte, aux cas d'immeuble en copropriété. Ces mesures concernent les trois polices



administratives suivantes : lutte contre l'insalubrité (article L.1331-28 du code de la santé publique), arrêté de péril (article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation) ou encore mise en sécurité d'équipements communs dans un immeuble collectif (article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation).

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*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**

**Commentaire : Cet article autorise les organismes prestataires à conserver le montant de l'allocation logement tant que les travaux prescrits pour faire cesser la non décence d'un logement ne sont pas réalisés, sans pénaliser le locataire.**

**I. Le droit en vigueur**

**Le traitement des situations d'indécence relève actuellement des seules relations contractuelles entre le bailleur et le locataire.**

Les dispositions relatives à la décence d'un logement loué ont été introduites par l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains à :

– l'article 179 du code civil qui est complété pour indiquer que « *le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent* » ;

– à l'article 6 de la loi n° 89462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs pour indiquer que « *le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».

– toujours à cet article 6, il est prévu qu'un décret en Conseil d'Etat définit les caractéristiques d'un logement décent.

– en application de l'article 20-1 ajouté par la loi de décembre 2000 et si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine la nature des travaux à réaliser et le délai d'exécution. A défaut de mise en conformité, le juge peut diminuer le montant du loyer mais le locataire ne peut pas de sa propre initiative s'exonérer du paiement du loyer.

Les règles de versement de l'allocation logement en cas de logement indécents s'inscrivent dans ce dispositif et elles ont été également précisées par la loi de décembre 2000 :

– à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale, il est précisé que l'allocation logement ne peut être versée à une personne que si elle habite dans un logement conforme aux critères de décence fixés par l'article 6 de la loi de juillet 1989. En cas de logement indécents, le versement de l'allocation peut être suspendu ;

– l'article 542-6 du code précité indique que les organismes débiteurs des prestations familiales peuvent faire vérifier sur place si le logement répond aux critères de décence exigés. Le maire ou toute association siégeant à la commission nationale de concertation peuvent signaler l'existence d'immeuble, ne répondant pas à ces critères de décence ;

– enfin, à l'article L. 553-4, il est indiqué que l'allocation logement peut être versée au bailleur sous réserve que le logement réponde aux critères de décence fixés par la loi.

La suspension de l'allocation logement pénalise doublement l'allocataire. Il loue un logement qui ne répond pas aux critères de décence, et il doit s'acquitter de l'intégralité du loyer. S'il cesse de payer son loyer, il se met en faute vis-à-vis du bailleur.

La seule voie possible est donc d'obtenir du juge, en cas de refus par le bailleur d'exécuter les travaux prescrits, une réduction du montant du bail. Mais les locataires sont souvent mal armés pour saisir le juge et l'engorgement des tribunaux induit des délais très longs.

En outre, une difficulté pratique se pose : les organismes débiteurs des prestations familiales connaissent les allocataires et non le logement de ceux-ci, il leur est donc impossible d'assurer le suivi des logements non décents.

A compter de juin 2013, une connexion sera établie entre les systèmes d'information des CAF et l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTHI) géré par le ministère chargé du logement, qui devrait faciliter ce suivi.

Selon l'étude d'impact, en 2009, le nombre de logements repérés comme non décents, par les CAF, s'élevait à 271 000, mais réparti géographiquement de façon très inégale. Et près de 4000 logements ont été réhabilités soit 1,5 %, ce qui est très nettement insuffisant et justifie que des moyens juridiques nouveaux soient mis en place.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le dispositif concerne le mode de versement de l'allocation de logement familial (articles L. 542-2 du code de la sécurité sociale) et de l'allocation de logement sociale (article L. 831-1 et suivants du même code) dans le cas des logements déclarés non décents afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en préservant le locataire.

Le 1<sup>o</sup> du I de l'article 46 modifie l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale pour prévoir que lorsqu'il est établi – par la CAF et un service instructeur – un constat d'indécence sur un logement, le droit à l'allocation logement est maintenu au locataire mais conservé par la CAF pendant un an maximum. L'organisme payeur notifie au bailleur ce constat d'indécence et l'informe qu'il doit effectuer les travaux de mise en conformité nécessaires afin de pouvoir récupérer le montant des allocations de logement conservé. Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du montant résiduel du loyer et des charges, sans que cela puisse fonder une action du bailleur à son encontre pour obtenir la résiliation du bail.

A l'issue de ce délai, si la mise en conformité n'a pas été réalisée, le bailleur perd le bénéfice des allocations. Exceptionnellement, un nouveau délai de six mois, renouvelable une fois peut être accordée par la CAF, si les travaux ont commencé, ou pour prendre en compte l'action du locataire devant le juge judiciaire ou bien encore prévenir des difficultés de paiement du loyer. Durant cette période, le locataire ne s'acquitte toujours que du montant du loyer et des charges diminué du montant des allocations de logement.

Dès que le constat de mise en conformité est établi, la CAF verse au bailleur les allocations logement qu'elle avait conservées ; mais si le logement ne répond toujours pas aux critères de décence, le bénéfice des allocations de logement est définitivement conservé par la CAF et le propriétaire ne peut demander au locataire de compenser ce manque à gagner.

Enfin, il est indiqué qu'à chaque changement de locataire, si le logement ne répond toujours pas aux critères de décence, la même procédure s'appliquera pour une durée de six mois éventuellement renouvelée une fois à titre exceptionnel.

Le 2<sup>o</sup> du I modifie l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale qui concerne l'allocation de logement versée aux personnes âgées, aux infirmes, aux jeunes salariés et à certaines catégories de demandeurs d'emploi.

La procédure de conservation du montant de cette allocation par

l'organisme prestataire est rigoureusement identique.

Les II et III de l'article 46 modifient les ordonnances n° 2002-149 du 7 février 2002 et n° 2002-411 du 27 mars 2002 afin que ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas à Mayotte, car il existe des règles spécifiques en matière d'indécence dans ce territoire.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En commission des affaires économiques, outre onze amendements rédactionnels ou de cohérence du rapporteur, le délai maximum initial pendant lequel le versement de l'allocation de logement était suspendu a été porté à dix-huit mois.

En séance publique, les députés ont adopté trois amendements dont deux présentés par M. Mathieu Hanotin tendant à préciser les modalités d'information du locataire à propos de la commission de conciliation et de celles du bailleur, en ce qui concerne les aides publiques existantes pour aider à la mise en conformité du logement. Ils ont adopté également un amendement de M. Daniel Goldberg indiquant que ce dispositif entrerait en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur partage pleinement la volonté du Gouvernement de renforcer les moyens contraignant les bailleurs indécents à rendre décents les logements qu'ils louent. La marge de manœuvre est étroite puisqu'il s'agit de relations contractuelles dont seul le juge peut sanctionner le non-respect, s'il est saisi par l'une des parties.

Le dispositif proposé met en avant les organismes prestataires d'allocation de logement qui, après avoir constaté que le logement est indécents, conservent le montant des allocations et incitent ainsi le bailleur à se mettre en règle. Le locataire est protégé expressément par la loi puisque le fait de n'acquitter que le montant du loyer et des charges déduction faite de l'allocation de logement ne peut fonder une action en résiliation du bail.

Sur proposition du rapporteur, la commission des affaires économiques a adopté **dix amendements** de cohérence rédactionnelle, dont un précisant bien à chaque étape de la procédure, que celle-ci peut fonder une action en résiliation de bail.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*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**

**Commentaire : cet article, introduit par l'Assemblée nationale, vise à permettre à l'Agence nationale de l'habitat de participer au financement des travaux d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés au titre de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.**

**I. Le droit en vigueur**

Définie par la « charte type pour l'auto-réhabilitation encadrée » établie en 2006 par le ministère chargé du logement<sup>1</sup>, « *la démarche d'auto-réhabilitation encadrée doit être considérée pour ses capacités à permettre l'amélioration des conditions d'habitat tout en favorisant l'insertion sociale des personnes concernées grâce à leur participation à la réalisation des travaux et à la présence d'un dispositif d'encadrement garantissant la qualité des travaux* ».

Sont ainsi considérés comme des projets d'auto-réhabilitation accompagnée, à titre d'exemple, les travaux réalisés pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou encore pour l'autonomie de la personne âgée ou en situation de handicap. Conduits avec l'aide technique et sociale de structures associatives telles que les « Compagnons bâtisseurs », ces projets doivent permettre aux personnes démunies de s'approprier leur logement.

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Afin d'être éligibles à une aide de l'Agence nationale de l'habitat, il est prévu que les travaux d'auto-réhabilitation doivent être accompagnés par des organismes offrant aux personnes et familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir, des prestations constituant des services sociaux relatifs au logement social en application de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces organismes doivent avoir été dûment agréés en ce sens par l'autorité administrative.

---

<sup>1</sup> *Annexée à l'instruction n° I. 2006-01 du 20 janvier 2006 relative aux aides de l'Agence nationale de l'habitat en cas de travaux réalisés par des propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation encadrée.*

### **III. La position de votre commission**

Votre commission a adopté un **amendement** rédactionnel ne modifiant pas l'économie de l'article adopté par les députés.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

#### *Article 46 bis*

(article 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 salubrité et à la sécurité publique**

**Commentaire : cet article consacre l'obligation pour le propriétaire d'assurer ou de prendre en charge le relogement des occupants d'un immeuble faisant l'objet de mesures relatives à la salubrité et à la sécurité publique.**

#### **I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article, introduit en première lecture par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, prévoit que, lorsqu'un immeuble collectif d'habitation fait l'objet des travaux de sécurité ou de remise en état prévus par les articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, voire d'une procédure d'urgence en cas de risque grave pour la sécurité en application de l'article L. 129-3 du même code, il revient au propriétaire de reloger les occupants de l'immeuble ou de prendre en charge les frais de cet hébergement si celui-ci est assuré par le maire en cas de défaillance du propriétaire.

En effet, le code de la construction et de l'habitation autorise les maires à prescrire dans des immeubles collectifs d'habitation, et en particulier dans de grandes copropriétés, des travaux de sécurité ou de remise en état des équipements anti-incendie ou encore des réseaux d'alimentation en énergie et en chauffage. À l'instar de ce qui est prévu en cas de péril imminent, l'article L. 129-3 précité permet au maire de déclencher une procédure d'urgence en cas de risque grave pour la sécurité et d'ordonner, le cas échéant, l'évacuation des lieux. Il apparaît donc justifié que, dans le cadre de la mise en œuvre de mesures de police administrative relatives à la salubrité et à la sécurité publiques telles qu'une évacuation de l'immeuble, les dispositions pour l'hébergement provisoire des occupants prévues aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation soient applicables.

## **II. La position de votre commission**

Votre commission a adopté un **amendement** procédant aux coordinations nécessaires au sein des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation concernant les obligations de relogement des occupants en cas d'évacuation de locaux faisant l'objet d'arrêtés de péril ou de constat d'insalubrité.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

### *Article 46 ter*

(article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

### **Évaluation de l'indemnité d'expropriation**

**Commentaire : cet article vise à déduire de l'indemnité d'expropriation le montant estimé des travaux et mesures prescrits par une mesure de police administrative relative à la salubrité et à la sécurité publique.**

Cet article, introduit par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, vise à déduire de l'estimation de la valeur d'un immeuble bâti le coût estimatif des travaux et mesures prescrits par une mesure de police administrative propre à assurer la sécurité ou la salubrité lorsque les travaux n'ont pas été réalisés au terme du délai fixé par l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

**En effet, en cas d'expropriation d'immeubles dégradés frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, il est légitime que le coût des travaux prescrits soit déduit du montant de l'indemnité d'expropriation.**

Il est prévu, en outre, que la valeur du bâtiment ne pourra être nulle, c'est-à-dire réduite à la seule valeur du terrain nu, conformément aux principes posés par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite « loi Vivien ».

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 46 quater*

(articles L. 411-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution)

**Sécurisation juridique des procédures d'évacuation**

**Commentaire : cet article tend à clarifier la distinction entre une expulsion, mesure ordonnée par le juge, et l'évacuation, mesure de police administrative justifiée par l'urgence.**

**I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article, introduit par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, **tend à faciliter et à sécuriser les procédures d'évacuation faisant suite à un arrêté d'insalubrité ou de péril** et lorsqu'il existe un obstacle aux travaux d'office.

À l'heure actuelle, l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « *sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux* ». Ces dispositions sont incompatibles avec la mise en œuvre des procédures d'évacuation découlant des arrêtés d'interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux. C'est pourquoi l'article 46 *quater* prévoit que l'article L. 411-1 précité ne s'applique pas en cas d'évacuation d'un bien fondée sur une interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux prononcée par arrêté.

**II. La position de votre commission**

Votre commission a adopté un **amendement** de votre rapporteur tendant à réécrire l'article 46 *quater* afin de mettre un terme à la confusion fréquente entre les mesures d'expulsion, ordonnées par le juge judiciaire, et l'ordre d'évacuation, mesure de police administrative prise par une autorité publique en cas de danger ou d'urgence.

L'évacuation est mesure de sécurité publique, prise par l'autorité publique compétente (le maire, au titre de ses pouvoirs de police générale, ou le préfet, dans les cas prévus par le code général des collectivités territoriales) afin d'ordonner et de faire exécuter, si nécessaire avec le concours de la force publique, la libération physique de locaux, compte tenu des risques encourus par les occupants ou le public. Ce doit être une mesure justifiée par l'urgence. L'évacuation, souvent temporaire, est sans incidence sur les titres d'occupation des personnes résidant dans les locaux concernés. Les nécessités de la sécurité publique ne peuvent être liées à la saisine préalable du juge judiciaire, s'agissant d'un acte de police administrative, sauf contestation pour



voie de fait.

L'expulsion est une mesure judiciaire de privation de jouissance des lieux considérés ou de titre d'occupation, toujours ordonnée par le juge judiciaire, à la demande du propriétaire des lieux, ou du titulaire de droits réels ou locatifs, pour des motifs précisés par la loi, selon une procédure formalisée et encadrée dans des délais.

Il convient donc de **lever l'ambiguïté en supprimant toute référence à l'évacuation au sein de l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution.**

La même ambiguïté est présente à l'article L. 412-6 du même code qui dispose que les mesures de sursis à l'exécution de l'expulsion pendant la trêve hivernale ne s'appliquent pas aux personnes situées dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril dont « *l'expulsion* » a été ordonnée. Cette formulation est incorrecte car, en cas de péril, le maire ne peut être amené qu'à ordonner l'évacuation (et non l'expulsion qui ne peut être ordonnée que par un juge) afin de faire évacuer des locaux, pour des raisons de sécurité. La notion de trêve hivernale est inadéquate en l'espèce : une évacuation ne prive d'aucun droit les occupants. Il en est de même pour tous les cas d'évacuation, liés à l'urgence.

Dans le cas d'un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, la même distinction doit être opérée : selon la gravité des risques encourus par les occupants, le maire peut ordonner l'évacuation des locaux, sans que cela affecte les droits d'occupation de ces derniers. Si l'urgence ne peut être justifiée, l'ordre d'évacuation sera en tout état de cause illégal.

La légalité de l'évacuation est liée à l'urgence et non fondée sur une interdiction d'habiter, comme l'a rappelé le Conseil d'État, dans un référé en date du 26 mai 2012<sup>1</sup>. Dans ces conditions, l'article 46 *quater*, introduit par l'Assemblée nationale, qui dispose que l'évacuation d'un local insalubre ou en péril ne nécessite pas l'autorisation du juge, alimente la confusion entre expulsion et évacuation et présente, dans des situations non urgentes, un risque de contradiction avec la décision précitée du Conseil d'État.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

---

<sup>1</sup> Référé n° 339214.

*Article 46 quinquies*

(article 25-1A [nouveau] de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations)

**Délais de réponse aux demandes de visite d'un inspecteur d'hygiène et de salubrité**

**Commentaire : cet article vise à fixer le délai de réponse aux demandes de visite d'un inspecteur d'hygiène et de sécurité à trois mois.**

Cet article, introduit par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, vise à harmoniser les délais de réponse de l'administration lorsqu'un citoyen, occupant ou voisin d'un logement potentiellement insalubre, sollicite une visite par un inspecteur d'hygiène et de salubrité pour établir un constat d'insalubrité.

À l'heure actuelle, ces délais peuvent varier d'un mois à un an d'une commune à l'autre selon que la commune dispose ou non d'un service communal d'hygiène et de santé tel que prévu à l'article L. 1422-1 du code de la santé publique.

Il est dès lors proposé d'instituer un délai de trois mois à compter de la demande pour le passage d'un agent assermenté, que la visite soit organisée par la commune ou par l'agence régionale de santé en l'absence d'un service communal d'hygiène et de santé.

**Votre commission a adopté cet article 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**

**Commentaire : cet article tend à soumettre à une autorisation préalable de la collectivité les travaux destinés à créer plusieurs locaux à usage d'habitation au sein d'un logement existant.**

## I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale, tend à encadrer la division en propriété ou en location de biens immobiliers destinés à l'habitation, en particulier dans les appartements et les zones pavillonnaires. Inspiré de la proposition de loi du député Jean-Noël Carpentier visant à lutter contre l'habitat indigne pavillonnaire<sup>1</sup>, il entend répondre à la situation préoccupante observée dans des zones dites « tendues » en termes d'offre de logements et au sein desquelles des « marchands de sommeil » n'hésitent pas à louer comme résidence principale des portions de logement tels que des garages, des greniers ou des caves.

Le député Jean-Noël Carpentier est, en effet, parti du constat qu'en l'état actuel du droit, les divisions en propriété ou en location des immeubles d'habitation ne font aujourd'hui l'objet d'aucun contrôle préalable à leur réalisation. Sont uniquement prévues, *a posteriori*, des sanctions pénales lorsque ces divisions méconnaissent certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Dans ces conditions, l'article 46 *sexies* A introduit par les députés prévoit la faculté pour l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal d'instituer « *une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux d'habitation dans un logement existant* ».

Il est prévu que ce régime d'autorisation préalable peut être institué dans :

- les zones présentant une forte proportion de logements dégradés ;
- les zones susceptibles, « *par leur composition et morphologie* », de voir se développer des logements dégradés ;
- une zone prévue dans les plans locaux d'urbanisme soumise à des servitudes de taille de logement, instituées par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi MOLLE ».

Il est précisé que l'octroi de cette autorisation doit être apprécié « *au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécents et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées* ». L'autorisation devra également être refusée si la division contrevient aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, ou si elle est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ou de ne pas respecter les critères de décence et le plan local d'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Proposition de loi visant à lutter contre l'habitat indigne pavillonnaire, texte n° 1072 enregistrée à la présidence de l'Assemblée nationale le 29 mai 2013.

## **II. La position de votre commission**

Votre commission a adopté deux amendements de votre rapporteur.

Il est à noter que l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, qui sert de référence au présent article, vise les divisions d'immeubles (quels qu'ils soient) et non les logements, notion beaucoup plus restrictive (certains bâtis non affectés initialement à l'habitation peuvent faire l'objet d'une division en plusieurs locaux à usage d'habitation). C'est pourquoi votre commission estime plus pertinent de faire référence à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble bâti plutôt qu'au sein d'un logement.

Votre commission a également adopté un amendement visant à préciser, au sein de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, que les installations et pièces communes (salle de bains, toilettes...) mis à disposition des locaux à usage d'habitation nés d'une division n'entrent pas en compte dans le calcul de la surface et du volume de ces locaux. Cette disposition est cohérente avec l'interdiction prévue au même article de toute division produisant des logements dépourvus d'installation en eau potable ou d'installation d'évacuation des eaux usées, de même qu'avec le décret du 30 janvier 2002 sur les caractéristiques du logement décent<sup>1</sup> qui impose que les logements soient en général pourvus de tous les équipements, sauf exceptions dans certains cas.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### *Article 46 sexies*

#### **Rapport sur la création d'un fonds d'avance pour les travaux d'office**

**Commentaire : cet article confie au Gouvernement la responsabilité de remettre au Parlement un rapport sur la création d'un fonds d'avance pour les travaux d'office.**

#### **I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article, introduit par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, prévoit la remise au Parlement d'un rapport sur la faisabilité technique et financière de la mise en place d'un fonds d'avance, *via*

---

<sup>1</sup> Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

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.

## II. La position de votre commission

L'étude envisagée pouvant être réalisée par les services des ministères du logement et des finances à la demande expresse des commissions des affaires économiques de l'Assemblée nationale ou du Sénat, il n'apparaît pas nécessaire de prévoir une disposition législative spécifique à ce sujet. Votre commission a donc adopté un **amendement** tendant à supprimer cet article.

**Votre commission a supprimé cet article.**

### *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**

**Commentaire : cet article vise à conférer à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'habitat la faculté de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.**

### **I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

La principale innovation du dispositif proposé par les auteurs de cet article additionnel réside dans une **inversion de la charge de la preuve de la décence du logement**, en **contraignant les bailleurs**, au sein de zones caractérisées par une proportion importante d'habitat dégradé, à **démontrer à la collectivité la conformité de leur logement aux exigences de décence**. La procédure d'autorisation préalable de mise en location est supposée permettre à la collectivité d'ordonner l'exécution de travaux de remise en état de logements considérés comme impropres à la location avant toute mise en location, afin de garantir la sécurité du locataire.

S'inscrivant dans le cadre de la lutte contre le logement insalubre et le phénomène des « marchands de sommeil », le dispositif envisagé prévoit que la délibération de la collectivité, délimitant les zones dans lesquelles toute mise en location doit faire l'objet d'une autorisation préalable, est rendue

exécutoire soit par un arrêté du préfet de département pris dans un délai de deux mois, soit, en cas d'opposition du préfet, par un arrêté du ministre chargé du logement.

À l'initiative du Gouvernement, il a été précisé que la décision de rejet par la collectivité de la demande d'autorisation préalable ne peut être motivée que par le non-respect des exigences de décence du logement prévues par la loi, afin de permettre au bailleur d'effectuer la mise en conformité de son logement aux caractéristiques de décence.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par la collectivité vaut autorisation préalable de mise en location. L'autorisation préalable devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

En outre, l'article 46 *septies* prévoit que le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission par le représentant de l'État de la délibération de la collectivité soumettant des zones à autorisation préalable de mise en location vaut avis défavorable.

Votre rapporteur estime que cette disposition demeure compatible avec le principe, que le projet de loi habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens prévoit d'instituer<sup>1</sup>, et selon lequel « *le silence gardé pendant deux mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision d'acceptation* ». En effet, cette règle n'est applicable qu'aux relations entre les citoyens et l'administration et n'a donc pas vocation à régir les procédures particulières de contrôle et de validation par l'administration des actes des collectivités territoriales ou de leurs groupements prévues par la loi.

L'article 46 *septies* prévoit, en outre, deux types de sanctions applicables aux bailleurs qui ne se seraient pas mis en conformité avec le dispositif d'autorisation préalable de mise en location :

– dans le cas où le bailleur met en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation de mise en location, le préfet a la possibilité, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, d'ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 euros ;

– dans le cas où le bailleur met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable, le préfet a la possibilité, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, d'ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 euros.

---

<sup>1</sup> *Projet de loi déposé au Sénat le 13 juin 2013 et adopté, en première lecture, par le Sénat le 16 juillet 2013 et par l'Assemblée nationale le 16 septembre 2013.*

Votre rapporteur considère pour le moins surprenant que la sanction ne soit pas automatique lorsqu'un bailleur a délibérément pris la décision de mettre en location son logement après avoir essuyé un refus d'autorisation préalable de la part de la collectivité.

## II. La position de votre commission

Si elle souscrit aux objectifs de renforcement des outils à la disposition des communes afin de lutter contre le développement de l'habitat indigne, **vostra commission juge que le dispositif proposé par l'article 46 septies peut susciter des objections substantielles, tant sur le plan juridique que sur le plan opérationnel, qui plaident pour sa suppression.**

En effet, elle tient à souligner **les difficultés, voire les effets pervers, que pourrait présenter la mise en œuvre d'une autorisation préalable** de mise en location :

– sa mise en place résulterait en une **lourdeur de gestion** que peu de communes ou d'EPCI seraient en mesure d'assumer, dans un contexte d'efforts d'allègement des charges administratives des collectivités. Le taux de rotation du parc locatif privé étant compris entre 25 % (taux faible) et 30 à 35 % (taux observé en zone « tendue » et en zone caractérisée par une proportion importante d'habitat dégradé), il y a fort à craindre que **rares seront les collectivités en capacité d'instruire les dossiers dans des conditions optimales** (en particulier, en effectuant des visites rigoureuses des logements concernés) ;

– il sera pour le moins **compliqué de juger de la bonne foi des bailleurs** qui, pour justifier l'absence de dépôt de demande d'autorisation, allégueraient leur méconnaissance du champ territorial d'application de l'autorisation préalable ou des caractéristiques des logements concernés, ce qui pourrait rendre les sanctions, et donc à terme le dispositif lui-même, inopérants ;

– **un risque de déplacement des « marchands de sommeil » dans les zones non soumises à autorisation préalable** est à envisager, car la procédure pourrait, dans leur cas, encourager plus au retrait du marché locatif de la zone qu'à la mise en œuvre de travaux de remise en état. Quant aux bailleurs de bonne foi, le dispositif, en raison de sa complexité technique, pourra avoir un effet dissuasif.

Sur le plan juridique, la fragilité du dispositif est tout aussi préoccupante :

– aussi bien en l'absence d'autorisation préalable faute de dépôt de la demande que dans le cas d'une mise en location délibérément effectuée en méconnaissance du refus d'autorisation, la location devra être considérée comme illégale et nulle de plein droit. Dès lors, la nullité du bail privera le locataire, quand bien même il serait de bonne foi, de ses droits et protections

issus de la loi du 6 juillet 1989<sup>1</sup>, car considéré comme occupant sans droit ni titre ;

– **la délivrance d’une autorisation préalable de mise en location pourrait valoir constat de décence du logement par la collectivité. Dès lors, la responsabilité de cette dernière pourrait être mise en cause** si le logement s’avérait ultérieurement insalubre. Ce risque sera d’autant plus important que l’autorisation aura été accordée tacitement, par le silence de l’administration municipale, en l’absence de visite ou de vérification rigoureuse ;

– l’autorisation ne s’applique qu’au seul logement et non à l’état des parties communes dans un immeuble collectif d’habitation. En effet, l’article 46 *septies* ne prévoit pas de marge de manœuvre pour la collectivité pour refuser l’autorisation de louer pour des raisons tenant à l’état des parties collectives. Les bailleurs pourront alors contester l’évacuation de leurs logements découlant d’arrêtés de péril ou d’insalubrité.

Dans ces conditions, votre commission estime que le dispositif proposé par l’article 46 *septies* génèrera de l’insécurité juridique et du contentieux pour des effets somme toute assez limités en termes d’efficacité de la lutte contre l’habitat indigne. C’est pourquoi elle a adopté un **amendement de votre** rapporteur tendant à la suppression de l’article 46 *septies*, considérant que le dispositif de déclaration de mise en location institué par l’article 46 *octies*, plus sûr juridiquement, garantira l’information de la collectivité sur l’état du marché locatif au sein de zones problématiques.

**Votre commission a supprimé cet article.**

#### *Article 46 octies*

(articles L. 634-1 à L. 634-5 [nouveaux] du code de la construction et de l’habitation)

### **Déclaration de mise en location**

**Commentaire : cet article tend à soumettre les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité à une obligation de déclaration.**

---

<sup>1</sup> 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.



## I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale, vise à instituer un **dispositif de déclaration de mise en location au sein de zones délimitées par le conseil municipal ou l'EPCI compétent** en matière d'habitat, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et le logement insalubre.

Ce mécanisme, d'un fonctionnement similaire au dispositif de l'autorisation préalable de mise en location prévu à l'article 46 *septies* mais moins contraignant dans ses effets, devrait **permettre aux collectivités d'être informées des logements mis en location**. Il est à noter que la déclaration ne devra pas nécessairement être soumise préalablement à la mise en location, mais devra être transmise à l'EPCI ou à la commune au plus tard quinze jours après la conclusion du contrat de location.

Le défaut de déclaration pourra être sanctionné par une amende ne pouvant dépasser 5 000 euros, la mise en œuvre de cette sanction demeurant une faculté à la discrétion du représentant de l'État.

## II. La position de votre commission

Votre commission a procédé à **plusieurs ajustements rédactionnels** au sein de l'article 46 *octies*.

Elle a également adopté un **amendement** visant à ce que le périmètre d'application de la déclaration de mise en location puisse ne concerner qu'un ensemble immobilier, par exemple une copropriété dégradée dans une zone où il n'y aurait pas d'autre immeuble comportant de l'habitat indigne.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*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**

**Commentaire : cet article rend applicable à Mayotte les dispositions du code de la santé publique relatives aux périmètres d'insalubrité.**

## **I. Le droit en vigueur**

• L'article **L. 1331-25 du code de la santé publique** porte sur les **périmètres d'insalubrité**. Il dispose ainsi que :

– à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité (alinéa 1) ;

– l'arrêté du préfet est pris après avis du Conseil de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST), le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat étant invité à présenter ses observations devant elle, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI (alinéa 2) ;

– cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne (alinéa 3).

• L'article **L. 1515-1** du même code porte sur les conditions d'application des dispositions de la première partie du code de la santé publique à Mayotte. Son 3<sup>o</sup> dispose notamment que l'article **L. 1331-25** précité n'est pas applicable à Mayotte.

## **II. Le dispositif du projet de loi**

Le présent article a été **introduit en séance publique par les députés à l'initiative de M. Ibrahim Aboubacar**. Il rend l'article **L. 1331-25** applicable à Mayotte.

## **III. La position de votre commission**

**Votre rapporteur se félicite de l'introduction du présent article par les députés. Il est pleinement cohérent avec le rapprochement du droit commun entamé avec la départementalisation de Mayotte.**

Votre rapporteur note d'ailleurs que le présent article **permettra d'accélérer la résorption des bidonvilles** qui est une priorité à Mayotte<sup>1</sup>.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

---

<sup>1</sup> D'après les informations transmises par le ministère des outre-mer à votre rapporteur, une ordonnance est en cours d'élaboration, en application de l'article 27 de la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 relative à la régulation économique outre-mer et portant diverses dispositions relatives aux outre-mer, sur l'application du code de la santé publique à Mayotte.

*Article 46 decies*  
(articles L. 156-3 et L. 156-4 du code de l'urbanisme)

**Possibilité de reconstruire les constructions existantes  
dans la zone des cinquante pas géométriques**

**Commentaire : cet article vise à autoriser la reconstruction des constructions existantes dans la zone des cinquante pas géométriques.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 156-3 du code de l'urbanisme dispose, à son II, **que les secteurs de la zone des cinquante pas géométriques situés dans les parties urbanisées d'une commune ou à côté de ces parties peuvent**, dès lors qu'ils sont équipés ou occupés à la date du 30 décembre 1996 en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion et en Guyane et à la date du 29 juillet 2005 à Mayotte, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, **être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés** à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie de mer.

Le III de cet article précise que, **dans ces secteurs, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.**

L'article L. 156-4 dispose, à son I, **que les secteurs occupés par une urbanisation diffuse** aux dates mentionnées au I de l'article L. 156-3 situés dans la zone des cinquante pas géométriques et à proximité des secteurs urbanisés, **peuvent**, sous réserve de leur identification dans le schéma de mise en valeur de la mer et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, **être affectés** à des services publics, des équipements collectifs, des programmes de logements à caractère social, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers.

Son II précise que, **dans ces secteurs, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.**

## **II. Le dispositif du projet de loi**

Le présent article est issu d'un **amendement de Serge Letchimy adopté en séance publique par les députés.**

Il vise à **permettre**, en modifiant le III de l'article L. 156-3 et le II de l'article L. 156-4 du code de l'urbanisme, **la reconstruction des constructions existantes dans les secteurs urbanisés et d'urbanisation diffuse de la zone des cinquante pas géométriques.**

## **III. La position de votre commission.**

Le présent article vise à **répondre à une lecture restrictive du droit actuel**, notamment à Mayotte qui « *entraîne un rigoureux contrôle de légalité qui empêche le (...) propriétaire de reconstruire sa case ou sa maison inconfortable, précaire, impossible à rendre habitable, voire un véritable taudis* »<sup>1</sup>. Votre rapporteur y est donc favorable.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

### *Article 46 undecies*

(article 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer)

**Fixation par une convention  
des conditions de versement de l'aide financière prévue la « loi Letchimy »  
dans le cas d'occupants sans titre de logements  
situés dans une zone à risque naturel**

**Commentaire : cet article prévoit que les conditions de l'aide financière prévue par la « loi Letchimy » pour les occupants sans titre de logements situés dans une zone à risque naturel sont fixés par une convention entre l'autorité compétente et la personne bénéficiaire.**

---

<sup>1</sup> *Exposé sommaire de l'amendement n° 795 de M. Serge Letchimy.*

## I. Le droit en vigueur

La section 1 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011<sup>1</sup>, dite « **loi Letchimy** », **comprend des dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Saint-Martin**. Elle vise à **permettre le versement d'une aide financière aux occupants sans titre**, nombreux dans les outre-mer, **dans le cadre d'opérations d'aménagement ou pour des raisons de sécurité liées aux risques naturels**. Plusieurs cas d'occupation sans titre sont ainsi visés :

– les occupants de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique (I de l'article 1<sup>er</sup>) ;

– les exploitants de locaux professionnels édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique (II de l'article 1<sup>er</sup>) ;

– les occupants de locaux à usage d'habitation et les exploitants de locaux professionnels édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne privée (article 2) ;

– les personnes donnant à bail des locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique (article 3) ;

– les occupants de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines (article 6).

**Le versement de l'aide financière n'est qu'une faculté, strictement encadrée.**

**Les articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 prévoient que les conditions de versement de cette aide font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.**

**L'article 6 prévoit que l'autorité administrative qui a ordonné la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines peut verser une aide financière** visant à compenser la perte de domicile **aux occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux si** plusieurs conditions sont remplies :

– ces locaux constituent leur **résidence principale** (1°) ;

– les occupants justifient d'une **occupation continue et paisible de plus de dix ans** à la date d'ouverture de l'enquête publique sur le projet de plan de prévention des risques naturels (2°) ;

---

<sup>1</sup> *Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.*

– ils n'ont **pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion** au cours de cette période de dix ans (3°).

**L'aide financière et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs, le « Fonds Barnier ».** L'aide financière n'est versée qu'à la libération des locaux.

**Le barème de l'aide financière est fixé par arrêté interministériel,** en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation.

## **II. Le dispositif du projet de loi**

**Le présent article, introduit en séance publique par les députés, à l'initiative de Serge Letchimy,** vise à compléter l'article 6, par parallélisme avec les articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 de la loi précitée, afin d'indiquer que **les conditions de versement de l'aide financière font l'objet d'une convention entre l'autorité compétente et la personne bénéficiaire.**

## **III. La position de votre commission**

Cet article est pleinement **cohérent avec les dispositions de la « loi Letchimy » qui avait été adoptée à l'unanimité par notre Haute Assemblée.** Votre rapporteur y est donc favorable.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

### TITRE III

## AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

### CHAPITRE I<sup>ER</sup>

#### Réforme de la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction

##### *Article 47 A*

(article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation)

#### **Prise en compte des dépenses d'hébergement du conjoint en EHPAD pour le calcul du plafond de ressources**

**Commentaire : cet article, ajouté à l'Assemblée nationale, prévoit que les dépenses engagées pour l'hébergement du conjoint ou du partenaire lié dans le cadre d'un PACS dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) viennent en déduction du calcul du plafond de ressources ouvrant l'accès à l'attribution d'un logement social.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation renvoie à un décret le soin de déterminer les conditions d'accès au logement social. Il précise les critères qui devront figurer dans le décret, parmi lesquels l'éloignement des lieux de travail, les conditions actuelles de logement, la composition du ménage ou encore ses ressources. C'est en réalité à un arrêté que renvoie l'article R. 441-1 du même code, afin de définir les plafonds de ressources admissibles pour accéder au logement social. Ces plafonds sont calculés pour chaque ménage en fonction de la zone géographique (plafonds plus élevés à Paris et en région parisienne), du nombre de personnes composant le ménage et du type de logement HLM (plafonds plus bas pour les logements financés par un PLAI que par un PLUS et enfin par un PLS, les plafonds étant également plus élevés pour les PLI). **L'ensemble des ressources servant à calculer le revenu fiscal de référence est pris en compte. Mais actuellement aucune charge ne vient en déduction de ce revenu de référence.**

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par le Président de la commission des Affaires économiques, M. François Brottes, afin de **défalquer du calcul des ressources prises en compte les dépenses engagées pour l'hébergement du conjoint ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)**. En effet, ces dépenses peuvent être très élevées, et il a paru juste aux députés, dans la mesure où il s'agit également d'une dépense de logement, de neutraliser son impact.

Il s'agit avec cet amendement de ne pas fermer l'accès au logement social pour des personnes âgées dont les ressources totales sont supérieures aux plafonds, mais dont les ressources réelles sont amputées par le paiement d'un hébergement pour le conjoint.

## **III. La position de votre commission**

La proposition des députés paraît juste et a recueilli l'assentiment de votre commission, même si elle ouvre la voie à la possibilité de modifier les conditions économiques de l'accès des ménages au logement social. Il existe en effet d'autres catégories de dépenses subies qui pourraient être prises en compte pour minorer le revenu utilisé pour le calcul du plafond de ressources. Par ailleurs, le revenu fiscal de référence est parfois en décalage temporel avec la situation effective des ménages au moment de la demande de logement social. Votre rapporteur n'a cependant pas souhaité ouvrir ce délicat chantier.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

### *Article 47*

(articles L. 441-1, L. 441-2-1, L. 441-2-6, articles 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**

**Commentaire : cet article vise à rendre la procédure de demande de logement social plus lisible et plus efficace. Il met en place un partage de l'information entre organismes enregistrant les demandes de logement social au sein d'un système national d'enregistrement. Il crée un droit à l'information des demandeurs. Enfin, il met en place entre l'ensemble des acteurs concernés un plan partenarial de gestion de la demande de logement social.**



## I. Le droit en vigueur

*a – La demande de logement social : une procédure normée afin d’assurer l’égalité de traitement des candidats.*

Avec 1,7 million de demandes d’attribution de logements sociaux en attente à la fin 2012 pour 462 000 attributions par an, **l’accès au parc social est difficile pour beaucoup de nos concitoyens**, en particulier dans les zones tendues.

L’article L. 441-2-1 du code de la construction et de l’habitation fixe un cadre législatif aux procédures de dépôt de demandes de logement social. Concrètement, les demandes sont déposées auprès des bailleurs sociaux, mais peuvent aussi l’être auprès des services logement des préfectures, auprès des collectivités territoriales (communes, EPCI, département) qui souhaitent assurer cette mission, ainsi que, depuis la « loi Molle » de 2009<sup>1</sup>, auprès des comités interprofessionnels du logement (CIL), organismes collecteurs du 1 % logement bénéficiaires de réservations de logements.

Un numéro unique départemental est attribué à tout demandeur et une attestation de demande lui est délivrée. En Ile-de-France, le numéro est régional.

La liste des informations à fournir lors du dépôt de la demande est définie par voie réglementaire. Elle comprend notamment la situation familiale, la situation professionnelle, les ressources, les conditions actuelles de logement du demandeur, ainsi que le type de logement recherché et les communes demandées. **La normalisation de la demande est très forte avec un cadre national unifié** depuis la « loi Molle » précitée. L’article R. 441-2-2 du code de la construction et de l’habitation prévoit que le ministre chargé du logement définit la forme de la demande, qui est aujourd’hui effectuée à travers un formulaire Cerfa<sup>2</sup>. L’arrêté du 24 juillet 2013, publié au Journal officiel du 3 août 2013, a actualisé la liste des pièces justificatives devant accompagner le formulaire.

Les demandes doivent être renouvelées chaque année. La loi interdit aux commissions d’attribution d’examiner les demandes qui n’ont pas fait l’objet d’un enregistrement et d’attribuer des logements à des demandeurs qui ne sont pas passés par le circuit prévu par la loi. Il s’agit d’assurer une égalité de traitement des candidats au logement social. La normalisation de la procédure de demande de logement social permet également de faire courir les délais de saisine de la commission de médiation prévue dans le cadre des procédures de droit au logement opposable (DALO).

Depuis mars 2011, il existe un système informatique national d’enregistrement des demandes (SNE) qui permet un meilleur partage de l’information entre services enregistreurs.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion.

<sup>2</sup> Formulaire Cerfa n° 14069.

*b – Une gestion de la file d'attente définie en autonomie par chaque acteur de la chaîne de traitement des demandes de logement social.*

Si les évolutions législatives passées ont permis de mieux partager la connaissance de la demande de logement social, le numéro unique d'enregistrement constituant un vrai progrès, **la gestion de la demande relève encore de chaque bailleur et de chaque bénéficiaire de conventions de réservation de logements.**

Pourtant, l'efficacité de la politique du logement suppose un minimum de coordination entre ses acteurs. Cette coordination existe aujourd'hui pour les personnes et familles en difficulté financière ou d'insertion sociale, visées dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) prévu par l'article 4 de la loi n° 90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement :

– La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de 1998 avait prévu la conclusion tous les trois ans, entre le préfet et les organismes HLM, d'un **accord collectif départemental** déclinant pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes visées dans le PDALPD. Cette obligation est prévue par l'article L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

– La loi portant engagement national pour le logement de 2006 a pour sa part permis de remplacer cet accord entre préfet et bailleurs par un **accord entre intercommunalités et bailleurs**, visant les mêmes publics, dans les EPCI compétents en matière d'habitat et dotés d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé.

Mais en dehors des personnes visées par les PDALPD, la coordination de la politique d'attribution de logement entre l'État, les bailleurs et les collectivités territoriales, n'est pas encadrée par la loi.

*c – L'information du demandeur de logement social : le point faible du dispositif de traitement des demandes.*

**Dans les zones tendues, la demande de logement social peut s'apparenter à une bouteille à la mer.** Lors de la remise de l'attestation de dépôt de demande de logement, le demandeur reçoit bien la liste des bailleurs disposant d'un parc sur les communes demandées. Mais il est plus rarement informé des délais d'attente ou encore des actions accomplies par le service enregistreur ou par d'autres services pour traiter sa demande.

Le flou qui plane sur le sort de sa demande peut inciter le demandeur de logement social à solliciter de multiples interlocuteurs et à entreprendre plusieurs démarches parallèles.

En l'état actuel du droit, une fois la demande déposée, il n'existe nulle obligation d'en effectuer le suivi. La seule contrainte qui pèse pour le service enregistreur est celle d'avertir le demandeur par lettre recommandée

avec accusé de réception, au moins un mois avant la date d'expiration de la validité, de la nécessité de renouveler sa demande en actualisant sa demande initiale (article R. 411-2-7 du code de la construction et de l'habitation).

## II. Le texte du projet de loi initial

Le projet de loi poursuit un double objectif :

– Pour les **demandeurs de logement**, il s'agit de simplifier leurs démarches et de mieux les informer.

– Pour les **autorités intervenant dans le processus d'attribution de logements**, il s'agit de mieux partager l'information dans le cadre d'un dispositif national d'enregistrement et de mieux se coordonner pour répondre plus efficacement aux demandes.

Concrètement, la poursuite de ce double objectif passe par une série de modifications législatives.

\* **L'article L. 441-2-1** est réécrit par le **1° de l'article 47** avec deux apports principaux :

– Tout d'abord, il ouvre la **possibilité de déposer la demande normalisée de logement social auprès de nouveaux interlocuteurs** : le service intégré d'accueil et d'orientation créé par l'article 12 du projet de loi, ainsi que désormais les CIL pour les salariés des entreprises qui leur versent leur cotisation au titre du 1 % logement. Les CIL géraient déjà un système privatif de demande de logement. Ces demandes seront désormais intégrées au sein du SNE. Le deuxième alinéa de l'article L. 441-2-1 dans sa nouvelle version permet également de déposer directement sa demande par Internet dans le SNE. Les demandeurs n'auront pas, en outre, à reproduire les pièces justificatives plusieurs fois : le sixième alinéa prévoit qu'elles seront déposées en un seul exemplaire et accessible depuis le SNE aux services instructeurs.

– Ensuite, il est prévu de **fiabiliser le SNE**, qui devient le pivot du système d'information sur les demandes de logement social. Il est placé sous la responsabilité de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), association contrôlée par l'État, qui se voit confier la mission de gérer la base de données du SNE. En outre, le nouvel article L. 441-2-1 prévoit une actualisation plus rapide des informations enregistrées dans le SNE : la demande doit être transcrite dans le SNE immédiatement (alinéa 8) et à l'inverse, lorsque le demandeur se voit attribuer un logement, la radiation de la demande doit intervenir dès la signature du bail (alinéas 13 et 14).

\* **L'article L. 441-2-6**, qui aujourd'hui renvoie à un décret en Conseil d'État les conditions d'applications de la section 1 du chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, est totalement réécrit pour instaurer un droit à l'information des demandeurs de logement à deux moments :

– **Avant le dépôt d'une demande** de logement social, il est créé un

droit à l'information portant d'une part sur les modalités de dépôt d'une demande de logement social ainsi que sur les caractéristiques du parc social et les chances d'obtenir satisfaction.

– **Après le dépôt**, le demandeur dispose d'un droit nouveau d'information sur l'état d'avancement de son dossier ainsi que sur le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse.

**Pour la première fois, la loi formalise une nouvelle obligation de service public** : assurer un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIADL).

\* Les **nouveaux articles L. 441-2-7 à L. 441-2-9** créés par l'article 47 créent un système innovant de partage des informations et des responsabilités dans la gestion des demandes de logement social entre les acteurs institutionnels concernés, en donnant le premier rôle aux intercommunalités.

– Le nouvel **article L. 441-2-7** oblige tout EPCI doté d'un PLH approuvé à mettre en place, avec les bailleurs sociaux du territoire, les réservataires de logements sociaux, ainsi que les services chargés d'informer les demandeurs ou d'enregistrer les demandes, un dispositif de gestion partagée des dossiers (GPD) interconnecté au SNE. Les conditions de la participation de chaque acteur à ce dispositif de GPD sont fixées par une convention, et à défaut par un arrêté préfectoral. La GPD peut être mise en place également au niveau départemental ou régional et les EPCI peuvent choisir d'adhérer au dispositif existant à ce niveau, plutôt que de créer le leur. En cas de carence de l'EPCI ou s'il n'existe pas de PLH approuvé, c'est le préfet (le préfet de région en Ile-de-France) qui est chargé de mettre en place le dispositif de GPD.

– Le nouvel **article L. 441-2-8** oblige tout EPCI doté d'un PLH approuvé à élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Les EPCI non dotés d'un PLH approuvé peuvent choisir d'élaborer un PPGDLSID mais n'y sont pas obligés. Pour la mise en œuvre du PPGDLSID, une convention est signée avec tous les acteurs du logement social sur le territoire : État, bailleurs et réservataires. Le préfet (le préfet de région en Ile-de-France) est appelé à intervenir si l'un des partenaires refuse de signer le plan. Les agences départementales d'information sur le logement (ADIL) peuvent également être associées.

Le plan est soumis pour avis aux communes membres de l'EPCI, qui disposent d'un délai de deux mois pour se prononcer, ainsi qu'au préfet (préfet de région en Ile-de-France) qui peut demander des modifications pour prendre en compte les objectifs de l'État en matière de logement.

**Le plan organise le partage des informations entre toutes les parties prenantes.** Il fixe aussi les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs de

logement. Il doit prévoir dans ce cadre la consultation des associations de locataires.

– Le nouvel **article L. 441-2-9** renvoie les modalités d'application des dispositions législatives concernant les attributions des logements sociaux à un décret en Conseil d'État, comme le fait aujourd'hui l'article L. 441-2-6. Mais il est proposé d'encadrer plus précisément l'intervention du pouvoir réglementaire en la matière. Le décret devra notamment fixer la liste des informations minimales contenues dans le dispositif de GPD, ainsi que les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du PPGDLSID.

**Le 3° de l'article 47 procède à la coordination des dispositions du code de la construction et de l'habitation concernant Mayotte**, afin de les adapter aux modifications apportées par l'article, avant la fin 2016, délai ramené par les députés en séance à la fin 2015.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En première lecture, l'Assemblée nationale a perfectionné le dispositif proposé par le Gouvernement sur plusieurs points.

D'abord, à l'initiative de Mme Chantal Guittet, elle a adopté en séance publique un amendement afin de **ne pas bloquer l'accès au logement social de demandeurs en instance de divorce**. L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit en effet qu'il faut attendre l'ordonnance de non conciliation (ONC) du juge aux affaires familiales pour prendre en compte les ressources du seul requérant dans le cadre de la demande de logement social. Ainsi, les bailleurs exigent que la situation matrimoniale soit clarifiée avant de faire passer les dossiers en commission d'attribution. L'amendement adopté par les députés propose que l'accès au logement social soit possible dès l'acte de saisine du juge. Il précise que l'existence d'un bail au nom du couple ne fait pas obstacle à l'attribution d'un logement au bénéfice d'un conjoint en instance de divorce.

Les députés ont ensuite fait évoluer l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation pour **renforcer le pilotage du système national d'enregistrement des demandes de logement social** :

– Lors de l'examen de l'article 47 en commission, a été institué à l'initiative de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure, un **Comité d'orientation** composé des représentants de l'État, de ceux des EPCI dotés d'un PLH, des bailleurs sociaux, des réservataires, dont les CIL et les collectivités territoriales, et des associations de locataires et associations d'insertion des personnes défavorisées, coprésidé par l'État et les bailleurs, et chargé de donner un avis sur les évolutions du SNE.

– En séance, la rapporteure est allée encore plus loin dans l'association des bailleurs à la gestion du SNE, en **précisant que le pilotage du SNE était effectué conjointement par l'État et l'Union sociale pour**

**l'habitat** (USH), qui rassemble les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Les députés ont voulu **renforcer la portée du PPGDLSID** en adoptant une série d'amendements, à l'initiative, toujours, de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

– D'abord, le PPGDLSID devra fixer un **délai maximal pour accorder un rendez-vous** aux demandeurs de logements sociaux enregistrés dans le SNE, délai qui ne peut dépasser un mois (deux mois dans les zones tendues où s'applique la taxe sur les logements vacants). Cette innovation va nécessiter des adaptations lourdes dans le fonctionnement des services instructeurs des demandes de logement.

– Ensuite, les **professions immobilières pourront participer**, si elles le souhaitent aux opérations de collecte et de diffusion d'informations sur les logements disponibles. Le parc classique et le parc HLM ne sont en effet pas totalement étanches et il est souhaitable que les demandeurs de logement puissent avoir à disposition la palette la plus large de solutions.

– Les **agences d'urbanisme** (prévues à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme) pourront être associées aux PPGDLSID.

– Le volet du plan concernant le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIADL) doit être mise en œuvre après **consultation des associations de locataires** et associations d'insertion des personnes défavorisées.

– **L'Assemblée nationale a renforcé l'information du public** en précisant que tout demandeur pourra, dans le cadre SIADL, consulter le bilan annuel de l'attribution des logements sociaux que tout bailleur social doit produire<sup>1</sup>, et qui n'est aujourd'hui communiqué qu'aux présidents d'EPCI et aux maires. Ce nouveau SIADL est donc un instrument d'une plus grande transparence de la politique du logement sur les territoires.

– Enfin, les députés ont véritablement voulu faire du PPGDLSID un document d'orientation de leur politique d'attribution de logements, puisqu'ils ont précisé que, si l'EPCI souhaitait **expérimenter un système de cotation des demandes de logement** ou un **système de location choisie** (mais respectant malgré tout les critères d'attributions prévus par l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation), les modalités de ces dispositifs devraient être définies par le PPGDLSID, Mme Audrey Linkenheld précisant dans son rapport qu'il s'agissait là de « *poser les jalons des étapes suivantes de la réforme des procédures d'attribution* ».

---

<sup>1</sup> En vertu de l'article L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation.

#### **IV. La position de votre commission**

##### **Votre rapporteur salue l'orientation en faveur de davantage de transparence et de coordination des acteurs de la chaîne de traitement des demandes de logement social.**

L'examen devant la commission des affaires économiques du Sénat de l'article 47 a permis d'apporter les modifications suivantes au dispositif voté par l'Assemblée nationale :

– Un amendement de votre rapporteur a été adopté qui confie la gestion du SNE à un groupement d'intérêt public *ad hoc* regroupant l'État, les bailleurs sociaux à travers l'Union sociale pour l'habitat et la fédération des entreprises publiques locales et les représentants des réservataires : collectivités territoriales et organismes collecteurs. En effet, le projet de loi initial attribuait cette mission à l'ANIL, en transformant la nature de cet organisme. Association nationale tête de réseau des ADIL, l'ANIL a une mission générale d'information mais pas de gestion. L'impératif d'efficacité dans le pilotage du SNE justifie pleinement la création d'une structure dédiée. En conséquence, le dispositif de copilotage du SNE par l'État et l'USH ainsi que le comité d'orientation, qui avaient été ajoutés à l'Assemblée nationale, n'ont plus de raison d'être et ont été supprimés.

– Un amendement, présenté par Mme Marie-Noëlle Lienemann, a également été adopté pour tenir compte des particularités de l'Ile-de-France dans la mise en œuvre du dispositif de gestion partagée des dossiers. Innovation de l'article 47, ce dispositif doit être pleinement encouragé. Mais pour qu'il fonctionne, il faut adopter les modalités techniques les plus adéquates. Ainsi, il est prévu qu'en Ile-de-France, le dispositif de gestion partagée doit être conforme à un cahier des charges régional défini par le préfet de région.

– A été également adopté un amendement du rapporteur précisant que si les EPCI restent les chefs d'orchestres du PPGDLSID, les communes qui en sont membres puissent non seulement donner leur avis une fois le plan élaboré, mais également être associées en amont de cette élaboration, ainsi qu'un représentant des bailleurs sociaux présents sur le territoire considéré. Cette exigence d'association de l'ensemble des parties prenantes dans la gestion de la demande de logement social vise à garantir la meilleure adéquation du plan aux enjeux identifiés sur le territoire.

– Enfin, cinq amendements rédactionnels et de précision ont été adoptés, l'un d'entre eux indiquant que l'obligation de recevoir les demandeurs dans un délai déterminé ne vaut que si ceux-ci le souhaitent. Il ne s'agit pas d'une règle d'ordre public. Un autre amendement rédactionnel précise que les grilles de cotation éventuellement utilisées dans le cadre de l'expérimentation de la cotation des demandes devront être mises à disposition des demandeurs dans le cadre du service d'information et d'accueil.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 47 bis A (nouveau)*

(article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation)

**Réunions virtuelles des commission d'attribution en zone détendue**

**Commentaire : cet article autorise de manière limitée et encadrée la tenue de commissions d'attributions virtuelles.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que chaque organisme d'habitation à loyer modéré est doté d'une commission composée de six membres, chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif disponible. L'article R. 441-3 précise pour sa part que, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions examinent au moins trois demandes.

Il est donc **obligatoire de réunir les membres de la commission d'attribution pour décider de l'attribution d'un logement.**

**II. Le texte adopté par votre commission**

Or, dans certains territoires, la problématique n'est pas de sélectionner un demandeur parmi plusieurs demandes mais de trouver un locataire pour ne pas laisser des logements vides.

Dans son rapport public pour 2011, la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) notait que, dans les zones détendues, des pratiques simplifiées d'attribution non conformes à la loi existaient.

A l'initiative de Mme Marie-Noëlle Lienemann, votre commission a adopté un amendement **autorisant expressément à titre expérimental et pour une durée de trois ans, à dématérialiser la procédure d'attribution**, avec l'accord du préfet. L'accord des membres d'une commission d'attribution pourrait ainsi prendre la forme d'un simple échange de mail, dans un souci d'économies et de simplification.

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.**



*Article 47 bis*

(article L. 441-3-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

**Affectation du supplément de loyer de solidarité au financement de remises sur loyer**

**Commentaire : cet article, ajouté à l'Assemblée nationale, permet aux bailleurs sociaux d'accorder des remises sur loyers aux locataires connaissant des difficultés, financées par le produit des suppléments de loyers de solidarité.**

**I. Le droit en vigueur**

La loi n° 96-162 du 14 mars 1996 avait permis la mise en place, à l'initiative des bailleurs, d'un supplément de loyer de solidarité (SLS), pour les locataires du parc social dont les revenus excédaient le plafond de ressources applicable au logement qu'ils louent, dans le but d'accélérer la rotation dans les logements HLM. Ce dispositif a été modifié à de nombreuses reprises. La dernière modification législative est intervenue avec la loi « Molle » de 2009, imposant l'application du SLS à tous les locataires du parc social dont les revenus excèdent d'au moins 20 % le plafond de ressources, sauf dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), les zones urbaines sensibles (ZUS) et certaines zones géographiques identifiées dans le programme local de l'habitat (PLH).

Régi par les articles L. 441-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le SLS est plafonné. Une enquête, lancée par le ministère de l'égalité des territoires et du logement début 2013 auprès des bailleurs, devrait tirer un bilan de ce dispositif. Ses résultats ne sont pas encore connus.

**II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Dans l'attente de ce bilan, les députés n'ont pas souhaité modifier les conditions d'application du SLS.

Ils ont en revanche **décidé d'ouvrir une possibilité nouvelle d'affectation du produit des SLS à des remises sur loyer acquitté par les locataires rencontrant des difficultés économiques et sociales.**

Un nouvel article L. 441-3-2 a ainsi été ajouté au code de la construction et de l'habitation pour ouvrir cette faculté aux bailleurs, la remise devant être expressément mentionnée sur la quittance mensuelle du bénéficiaire.

Le nouvel article précise que les bailleurs ont le choix d'utiliser ce nouvel outil ou pas, et qu'ils doivent le faire dans le but de favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers.

### III. La position de votre commission

Votre commission approuve les objectifs de cet article et l'a maintenu en l'état.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *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**

**Commentaire : cet article supprime le plafonnement par rapport à la surface du supplément de loyer de solidarité.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) imposé aux ménages logés dans le parc social dont les ressources excèdent celles permettant l'accès au logement social fait l'objet d'un double plafonnement :

– Le montant du SLS est plafonné en fonction de la surface du logement : il ne peut excéder un montant total mensuel du loyer et du supplément fixé par voie réglementaire allant de 22,86 €/m<sup>2</sup> en zone A (région parisienne) à 9,52 €/m<sup>2</sup> en zone C.

– Le montant du loyer et du SLS est également plafonné par rapport au revenu des locataires à 25 %, pouvant être porté par un programme local de l'habitat (PLH) à 35 %.

#### **II. Le texte adopté par votre commission**

A l'initiative de Mme Marie-Noëlle Lienemann, votre commission a supprimé le plafonnement du SLS par rapport à la surface. **En effet, il permet de protéger les ménages les plus fortunés, qui ainsi peuvent demeurer dans le parc locatif social**, ce qui, par ricochet, pénalise les demandeurs d'un logement social. Selon les informations transmises à votre rapporteur, cette suppression du plafond à la surface conduirait à augmenter le SLS pour environ 400 ménages à Paris.

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.**

*Article 47 ter*

(article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Possibilité d'aide au stockage des meubles prise en charge par le bailleur en cas de relogement suite à un constat de sous-occupation**

**Commentaire : cet article, ajouté à l'Assemblée nationale, permet la prise en charge non seulement des frais de déménagement mais aussi des frais de garde-meuble en cas de relogement par le bailleur de personnes occupant précédemment des logements sous-occupés.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité pour tout bailleur social constatant une situation de sous-occupation de logement, de **reloger le locataire dans un logement plus adapté**. Cette possibilité est très encadrée : le nouveau loyer doit être inférieur au loyer du logement libéré, le bailleur doit proposer jusqu'à trois offres de relogement, et les locataires de plus de 65 ans ou atteints de handicap ne peuvent se voir imposer un tel relogement.

La loi prévoit aussi que le bailleur attribue une aide à la mobilité, dont les conditions sont définies à l'article R. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation, pour prendre en charge les frais de déménagement, les frais de fermeture et d'ouverture de compteurs d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone.

Au total, on enregistrerait plus de 100 000 mutations au sein du parc social chaque année.

**II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

À l'initiative de M. Jérôme Guedj, les députés ont adopté en séance publique un amendement prévoyant que le bailleur prenne également en charge une aide au stockage des meubles.

En effet, le relogement s'opérant vers des logements plus petits, il n'est parfois pas possible d'y transférer l'ensemble du mobilier du précédent. Or, il s'agit là d'un facteur fort d'acceptation de la solution de relogement.

Les personnes de plus de 65 ans ne pouvant se voir imposer un relogement, il est d'autant plus nécessaire de les convaincre. Une telle aide pourrait être de nature à favoriser une accélération de ces déménagements au sein du parc social.

### **III. La position de votre commission**

Le montant et les conditions de l'aide proposée sont renvoyés au décret, comme pour l'aide au déménagement existante. La réussite d'un tel dispositif dépendra de la générosité de la prise en charge de ce stockage de meubles.

On peut s'interroger sur **le coût d'un tel dispositif** pour un **stockage de longue période**, car là où l'aide au déménagement, aujourd'hui plafonnée à 1 000 euros, constitue une dépense ponctuelle, l'aide au stockage des meubles constitue une dépense récurrente. Dans les grandes agglomérations, en prenant pour base les tarifs des sociétés spécialisées dans ce type de prestation, l'enveloppe de 1 000 euros pourrait être absorbée en moins d'une année.

**Pour autant, le dispositif proposé peut être utile et répondre à la problématique délicate du relogement des personnes âgées**, pour assurer une meilleure rotation du parc locatif social et votre rapporteur n'a pas souhaité le remettre en cause.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

## 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)**

**Commentaire : cet article, fortement remanié par la voie d'un amendement du Gouvernement lors de l'examen en séance publique à l'Assemblée nationale, unifie les organismes de contrôle du logement social dans une autorité unique, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), dont il précise les missions, le statut, l'organisation, les ressources et les modalités de fonctionnement.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Exerçant une mission de service public et bénéficiant de fonds publics et d'avantages fiscaux, le secteur du logement social est soumis à des

contrôles publics exercés par **deux organismes distincts** : la **mission interministérielle d'inspection du logement social (MIILOS)** et l'**Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC)**. Ces contrôles externes s'ajoutent aux systèmes de contrôle interne qui peuvent être mis en place sur une base volontaire par les opérateurs du logement social eux-mêmes.

*a – La MIILOS : un service interministériel destiné à contrôler les bailleurs.*

Mise en place par le décret n° 93-326 du 22 février 1993, la MIILOS est un service interministériel spécialisée dans le contrôle des bailleurs sociaux, placé sous la double autorité du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie.

La MIILOS est chargée de vérifier que les organismes d'habitation à loyer modéré (qu'ils aient un statut d'office public de l'habitat, d'entreprises sociales pour l'habitat, anciennement SA HLM, de sociétés coopératives d'HLM ou encore de sociétés d'économie mixte ayant une activité immobilière se traduisant par la gestion d'un parc locatif social) respectent bien la législation et la réglementation qui leur est applicable. L'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation définit **de manière large le périmètre et le contenu des contrôles que l'administration peut effectuer sur les bailleurs sociaux**. La MIILOS est ainsi chargée de contrôler l'emploi des subventions et avantages fiscaux consentis à tous les bailleurs sociaux, le respect par ceux-ci des règles d'accès des locataires au parc social ou de celles relatives à l'accession sociale à la propriété. La MIILOS est également chargée de contrôler le respect par les mêmes organismes de l'application des conventions entre État et bailleurs, ouvrant droit à l'APL.

Pour exercer sa mission, la MIILOS disposait au 31 décembre 2012 de 110 agents, répartis entre le siège à Paris et sept délégations interrégionales. Elle contrôle en moyenne 170 organismes par an, dans le cadre d'une programmation dont les principes sont définis par le ministère du logement et les modalités organisées par les préfets de région.

Une fois les contrôles de la MIILOS effectués, ce sont les préfets des départements sièges de l'organisme contrôlé qui en assurent le suivi, et mettent en œuvre, le cas échéant, les sanctions prévues par les textes, telles la suspension de membres du conseil d'administration des organismes contrôlés, la mise sous administration provisoire voire la dissolution de l'organisme dans les cas les plus graves.

### CONTRÔLES EFFECTUÉS PAR LA MILOS

	2010	2011	2012
SA et Fondations	58	47	44
OPH	55	59	45
SEM	20	12	14
Coopératives	7	20	17
Associations et GIE	14	11	13
UES	1	2	2
Contrôles divers	2	3	2
SACI / SACICAP	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>158</b>	<b>155</b>	<b>138</b>

Source : rapport d'activité 2012

b – L'ANPEEC : un établissement public dédié au contrôle des collecteurs du 1 % logement et de leurs filiales.

La création de l'ANPEEC est intervenue en 1987, pour remplacer une structure interne au 1 % logement, devenu Action logement. Alors que l'ANPEEC était initialement administrée par les partenaires sociaux, la loi « Molle » de 2009 a redonné le contrôle de l'ANPEEC à l'État, son conseil d'administration étant désormais composé de cinq représentants de l'État et trois personnalités qualifiées désignées par le ministre chargé du logement.

Elle a un **statut d'établissement public industriel et commercial** (EPIC), si bien que ses 43 agents sont des salariés de droit privé, à l'exception du directeur général qui est un agent public.

L'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation précise que la mission première de l'ANPEEC est d'évaluer et de contrôler la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). **L'ANPEEC est donc compétente pour contrôler tous les organismes qui collectent, distribuent ou reçoivent les fonds collectés au titre de la PEEC** : les CIL, l'UESL qui en constitue la tête de réseau, ainsi que l'ensemble de leurs filiales, à l'exception des filiales et SEM au capital desquelles les CIL ont investi et qui relèvent de la MILOS.

L'ANPEEC a aussi un rôle de collecte et de diffusion de statistiques relatives à la PEEC.

## II. Le texte du projet de loi initial

**Dans sa version initiale, le projet de loi modifiait à la marge le dispositif de contrôle du logement social.** L'article 48 prévoyait simplement de mettre fin à l'étanchéité des dispositifs de contrôle respectifs de la MIILOS et de l'ANPEEC :

– En permettant à l'ANPEEC de contrôler les organismes d'HLM (essentiellement les SA HLM) filiales des CIL et aujourd'hui soumis au seul contrôle de la MIILOS ;

– En permettant à la MIILOS de prolonger ses contrôles sur les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré contrôlées par les CIL, en lui donnant un nouveau pouvoir de contrôle sur pièce et sur place dans les bureaux mêmes des organismes collecteurs.

## III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

La portée de l'article 48 a été totalement modifiée par l'adoption par les députés en séance publique d'un amendement du Gouvernement.

**Cet amendement met en réalité en œuvre la fusion des organismes de contrôle du logement social**, envisagée dès 2010 par une mission conjointe de l'inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable<sup>1</sup> et recommandée par la Cour des comptes en 2009 et de nouveau dans son rapport public annuel de 2013 publié en février dernier.

**Cette fusion donne naissance à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).** L'article 48 remanié crée ainsi un chapitre II au sein du livre III du titre IV du code de la construction et de l'habitation, intitulé « Agence nationale de contrôle du logement social », constitué des articles L. 342-1 à L. 342-20.

*a – Les missions de l'ANCOLS englobent l'ensemble du champ du logement social.*

L'article L. 342-2 **définit les missions de l'ANCOLS de manière à reprendre l'ensemble des attributions dévolues aujourd'hui à la MIILOS et à l'ANPEEC, avec quelques ajustements mineurs.** L'ANCOLS aura ainsi une triple mission de contrôle, d'évaluation, et de production et diffusion de statistiques.

---

<sup>1</sup> Rapport IGF/CGEDD sur les dispositifs de contrôle des acteurs du logement social, octobre 2010.

– **L’ANCOLS se voit d’abord attribuer une mission de contrôle** du respect par l’ensemble des bailleurs sociaux, quel que soit leur statut<sup>1</sup>, ainsi que par les organismes collectant et utilisant la participation des employeurs à l’effort de construction de la réglementation qui leur est applicable ainsi que de la conformité de l’emploi des subventions, prêts ou avantages consentis par les collectivités publiques, comme les garanties d’emprunts. L’ANCOLS est également chargée de contrôler le respect des conventions d’aide personnalisée au logement par les bailleurs, y compris les bailleurs privés, qui les ont signées (à l’exception des bailleurs privés personnes physiques ayant conclu des conventions avec l’Agence nationale pour l’habitat). Elle vérifiera également que les organismes ne pratiquent pas la surcompensation de leurs obligations de service public, ce qui les mettrait en infraction par rapport au droit européen. Cette mission constitue une nouveauté par rapport aux actuelles attributions de la MIILOS.

L’ANCOLS pourra lancer des opérations de contrôle de son propre chef, mais pourra aussi, comme le prévoit l’**article L. 342-3**, être saisie par l’État à travers les préfets, par les collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale ainsi que par la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Les **articles L. 342-4 et L. 342-5** précisent les conditions d’exercice des contrôles sur pièce et sur place des personnels de l’ANCOLS, qui devront recevoir une habilitation du ministre. L’agence disposera des mêmes pouvoirs qu’aujourd’hui la MIILOS ou l’ANPEEC. En outre, l’**article L. 342-7** offre à l’agence des prérogatives supplémentaires à l’égard des commissaires aux comptes des organismes contrôlés, qui sont déliés du secret professionnel à l’égard de l’agence. L’**article L. 342-8** permet même à l’agence qui constaterait des manquements du commissaire aux comptes de demander au tribunal compétent de le relever de ses fonctions.

L’**article L. 342-9** et l’**article L. 342-11** organisent une procédure contradictoire avant diffusion du rapport de contrôle et avant que l’agence mette en demeure l’organisme contrôlé de faire cesser les irrégularités constatées. Le dispositif prévoit aussi que l’UESL soit informée des contrôles, des résultats des contrôles et des mises en demeure concernant les organismes contrôlés relevant de son réseau.

L’**article L. 342-10** prévoit une sanction administrative de 15 000 euros maximum prononcée par le ministre chargé du logement en cas d’obstacle au contrôle de l’agence, tandis que l’**article L. 342-12** renforce la portée des mises en demeure en permettant qu’elles soient assorties d’une astreinte.

---

<sup>1</sup> *Organismes d’habitations à loyer modéré (offices publics de l’habitat, sociétés anonymes d’habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d’intérêt collectif d’habitations à loyer modéré, fondations d’habitations à loyer modéré), sociétés d’économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux, organismes agréés pour la maîtrise d’ouvrage d’insertion.*



Enfin, l'**article L. 342-13** se révèle innovant par rapport au droit existant en matière de suites données aux contrôles et de contenu des sanctions. En effet, aujourd'hui, si l'actuel article L. 313-13 du code de la construction et de l'habitation permet à l'ANPEEC d'assurer elle-même les suites de son contrôles sur les organismes bénéficiant des fonds de la PEEP, en proposant au ministre chargé du logement de prononcer tout un éventail de sanctions, il n'en va pas de même pour la MIILOS. Le texte propose d'attribuer à l'ANCOLS une compétence générale de proposition des sanctions, qui resteront prononcées par le ministre chargé du logement. En outre, **le nouveau dispositif a harmonisé les sanctions pouvant être prononcées** : le même arsenal sera utilisable pour les bailleurs, y compris désormais les sociétés d'économie mixte de construction qui y échappent aujourd'hui, comme pour les organismes collecteurs du 1 % logement et ceux qui utilisent les fonds qui en sont issus. Parmi les sanctions possibles figurent une sanction pécuniaire limitée à 2 millions d'euros, la suspension voire la révocation des dirigeants, la mise sous administration provisoire, l'interdiction d'exercer pour les dirigeants défaillants, le retrait d'agrément, l'interdiction de bénéficier de toute aide publique, voire la dissolution de l'organisme. **Les sanctions applicables aux organismes de la sphère Action logement sont donc alignées sur celles concernant aujourd'hui les organismes HLM.**

Au final, la mission de contrôle de l'ANCOLS reprend et renforce celles précédemment dévolues à la MIILOS et à l'ANPEEC. Son champ d'intervention englobe celui de ces deux organismes. L'ANCOLS sera compétent pour l'ensemble des organismes collecteurs du 1 % logement et leurs satellites ainsi que pour les bailleurs sociaux, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) du réseau Procvivis, relevant aujourd'hui de la MIILOS mais en réalité peu contrôlées. Le texte prévoit que la compétence de l'ANCOLS s'étend même aux groupements d'intérêt économique (GIE) ou à toute structure de coopération comprenant des organismes soumis normalement au contrôle de l'ANCOLS, auquel il n'est donc pas possible de se soustraire.

– **Au-delà de sa mission de contrôle, l'ANCOLS se voit dotée d'une mission d'évaluation**, portant comme pour l'ANPEEC sur la mise en œuvre de la PEEP et la qualité de gestion des organismes du réseau relevant d'Action logement, mais aussi, ce qui est nouveau, sur l'efficacité des bailleurs sociaux dans l'exercice de leurs missions, leur bonne gestion, ou encore leur capacité technique et financière à assurer le bon entretien de leur patrimoine et à développer des opérations nouvelles.

– **Enfin, l'ANCOLS reprend la mission de l'ANPEEC de collecte et de diffusion de données statistiques relatives au 1 % logement** se traduisant par la production d'un rapport statistique annuel.

*b – Un statut qui garantit l'autonomie de l'ANCOLS et une certaine souplesse de fonctionnement.*

Le nouvel **article L. 342-1** précise que l'ANCOLS est un établissement public administratif. Il aurait été difficile de faire de l'ANCOLS un établissement public industriel et commercial car elle exerce une mission régaliennne de contrôle et d'évaluation et non une mission de prestation de service pouvant faire l'objet d'une facturation à ses clients.

L'article **L. 342-17** retient, comme aujourd'hui pour l'ANPEEC, la solution d'un conseil d'administration resserré composé de quatre représentants de l'État et de trois personnalités qualifiées, dont le président est nommé par un arrêté du ministre chargé du logement. Si l'ANCOLS n'est pas une autorité administrative indépendante, hors du champ d'intervention du pouvoir exécutif, elle n'est pas non plus un simple service interministériel. Au final, le choix de doter l'ANCOLS de la personnalité morale marque la volonté de lui donner une **autonomie** par rapport au ministère chargé du logement.

L'article L. 342-17 permet aussi de conserver au sein de l'ANCOLS la **diversité des statuts des personnels** issus tant de la MIILOS que de l'ANPEEC, dans la mesure où l'agence comprendra des fonctionnaires d'État, des agents non titulaires de droit public mais aussi des salariés régis par le code du travail, avec en conséquence un comité technique paritaire pour les personnels de droit public et un comité d'entreprise pour les personnels salariés de droit privé, ainsi qu'un comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail commun.

L'article **L. 342-20** précise les ressources de l'ANCOLS, qui devrait avoir besoin d'environ 20 millions d'euros de crédits par an pour fonctionner, d'après les informations transmises à votre rapporteur. Celles-ci sont constituées principalement d' :

– un **prélèvement sur la PEEC** similaire à ce qui existe aujourd'hui pour financer l'ANPEEC, plafonné à 10 millions d'euros par an.

– une **cotisation des organismes HLM** assise sur la même assiette que la cotisation servant au financement de la CGLLS, définie par arrêté ministériel et plafonnée à 0,1 % des loyers et redevances encaissés.

Le produit total de ce prélèvement et de cette cotisation est plafonné à 15 millions d'euros, par le III de l'article 48 du projet de loi (alinéa 171).

En outre, les produits des amendes et astreintes prononcées ainsi qu'une éventuelle subvention pour charges de services publics provenant du budget de l'État pourront venir compléter les recettes de l'agence.

Les 2° à 21° du I, et les II à VII de l'article 48, procèdent à diverses coordinations au sein du code de la construction et de l'habitation, du livre des procédures fiscales et d'autres textes pour tirer les conséquences de la création de l'ANCOLS, dont la date est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

#### IV. La position de votre commission

La fusion de la MIILOS et de l'ANPEEC au sein d'un seul organisme constitue une piste de rationalisation du contrôle du secteur du logement social évoqué depuis plusieurs années. Mais elle ne s'impose pas seulement pour des raisons d'ingénierie administrative. Au moment où les pouvoirs publics souhaitent davantage mettre à contribution le 1 % logement pour financer la construction de logements sociaux, **il faut un contrôle unifié des organismes HLM et du circuit de collecte des ressources.**

La mutualisation des moyens pourra permettre de **mieux calibrer les contrôles** en fonction d'une analyse des risques, en allant vers une logique d'audit. Il est essentiel que les contrôles soient effectués dans des délais courts et qu'ils aient des suites immédiates : prendre des mesures trois ou quatre ans après un contrôle n'a pas de sens.

Votre rapporteur approuve également l'attribution à l'ANCOLS d'une **mission de production de statistiques**. Les données relatives au logement social sont en effet mal collectées et connues avec trop de retard. Un effort accru en matière de recueil et de diffusion de données est donc indispensable.

Le **choix de la formule d'une agence spécialisée** sous forme d'établissement public à statut spécifique paraît le meilleur, à la fois pour identifier la mission d'évaluation et de contrôle des organismes du logement social au sein d'une entité dédiée et d'y associer des compétences variées issues tant du secteur public que du secteur privé.

On peut regretter que la création de l'ANCOLS soit intervenue non pas dans un article du projet de loi initial mais seulement par un amendement déposé par le Gouvernement lors de la discussion de l'article 48 par les députés en séance publique. Cette situation s'explique cependant par la nécessité de recueillir l'avis du comité technique paritaire de la MIILOS avant de prendre toute initiative. Cet avis n'a pas pu intervenir avant septembre 2013.

Au final, outre deux amendements rédactionnels, votre commission a procédé à quelques aménagements du dispositif voté par l'Assemblée nationale en adoptant deux amendements :

– Un amendement, déposé par Mme Marie-Noëlle Lienemann a été adopté pour **bien distinguer ce qui relève de la mission de contrôle de ce qui relève de la mission d'évaluation** de l'ANCOLS : alors que le contrôle est individuel, l'évaluation doit être effectuée à travers des études transversales.

– Un autre de votre rapporteur, encourage la transparence en prévoyant qu'un **rapport annuel** est transmis au ministre et rendu public, et que, à l'instar des rapports de la Cour des comptes, les organisations professionnelles représentant les organismes contrôlés puissent faire des observations sur les conclusions de l'ANCOLS et faire publier celles-ci en annexe des rapports.

**Votre commission a adopté cet article ainsi 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, L. 421-2, L. 421-3, L. 421-4, L. 422-2, L. 422-3, L. 445-2, L. 442-8-1 et article L. 442-8-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

### **Extension des missions des opérateurs du logement social**

**Commentaire : cet article ouvre de nouvelles possibilités aux organismes HLM en leur permettant d'intervenir auprès de copropriétés dégradées, de construire et louer au bénéfice d'organismes chargés d'une mission d'hébergement de personnes en difficulté, ou encore en les faisant intervenir au titre du nouveau dispositif d'habitat participatif.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation définit les différents types d'organismes d'habitations à loyer modéré et précise le contenu du service d'intérêt général qu'ils assurent, qui est assez large :

– La **construction ou la rénovation de logements** puis leur location ou leur cession aux personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds légaux et réglementaires ;

– La **réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété** ;

– La **gestion ou l'acquisition (avec l'accord du maire et du préfet) en vue de leur revente, de logements situés dans des copropriétés connaissant de graves difficultés de fonctionnement**, faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, ou faisant partie d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Le code de la construction et de l'habitation précise ensuite le périmètre des missions et les règles de fonctionnement des différents types d'organismes d'habitations à loyer modéré. Les **offices publics de l'habitat** (OPH) qui sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, propriété des collectivités territoriales, sont régis par les articles L. 421-1 et suivants du code. Les **sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré** sont des organismes privés dotés d'un actionnaire de référence soumis à agrément, dont le statut est défini par les articles L. 422-2 et L. 422-2-1. Les **sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré** sont également des organismes privés, soumis aux règles spécifiques applicables aux coopératives, régis par les articles L. 422-3 et suivants.

Malgré leurs différences de statut, leurs missions d'intérêt général sont aujourd'hui les mêmes.

## II. Le texte du projet de loi initial

L'article 49 tend à donner une base juridique solide à certaines interventions envisagées ou mises en œuvre par les bailleurs sociaux et qui se situent aux frontières de leurs attributions.

*a – Les bailleurs sociaux, acteurs du redressement des copropriétés dégradées.*

Le 1<sup>o</sup> modifie l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation :

– l'**alinéa 3** élargit la possibilité déjà reconnue pour les organismes HLM listés à l'article L. 411-2 (offices publics de l'habitat, entreprises sociales de l'habitat, coopératives, fondations) d'intervenir pour la gestion de copropriétés : il leur permet de gérer et d'acquérir des logements dans des copropriétés situées dans le périmètre d'opérations de requalifications de copropriétés dégradées, ces opérations étant un nouvel outil mis en place par l'article 31 du projet de loi.

– l'**alinéa 5** permet aussi aux organismes HLM, quel que soit leur statut, d'être choisis comme opérateurs chargés de réaliser des travaux et de passer convention à cet effet avec l'administrateur provisoire, dans le cadre de la nouvelle procédure de placement des copropriétés en difficulté financière en administration provisoire renforcée, prévue par l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 créé par l'article 30 du présent projet de loi.

Par coordination, le statut particulier des OPH défini à l'article L. 421-1, celui des sociétés anonymes d'HLM défini à l'article L. 422-2 et celui sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à

loyer modéré défini à l'article L. 422-3 sont actualisés pour leur permettre d'exercer cette nouvelle activité en direction des copropriétés.

*b – Du logement à l'hébergement : l'extension de la mission sociale des bailleurs sociaux.*

Le 2° modifie l'article L. 421-1 consacré aux OPH pour ajouter un 12° et un 13° afin de leur permettre d'intervenir dans le domaine de l'hébergement d'une double manière :

– en **louant des logements conventionnés** (à condition que le PDALPD le prévoie) à des associations agréées pour faire de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale, à des établissements sociaux et médico-sociaux comme des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ou des centres d'hébergement d'urgence. Cette mission doit cependant rester subsidiaire par rapport à la mission principale de logement ;

– en **construisant des établissements d'hébergement** répondant aux priorités du PDALPD. Là encore, cette mission ne saurait être que subsidiaire.

Le même élargissement de leurs missions est permis pour les sociétés anonymes d'HLM et pour les coopératives.

En outre, le 7° de l'article modifie l'article L. 442-8-1, qui dresse la liste des bénéficiaires potentiels des logements sociaux et le 8° crée un article L. 442-8-1-1 pour préciser que les logements loués dans ce cadre aux organismes agréés peuvent faire l'objet d'une sous-location à des familles qui ne seront pas considérées comme des locataires ou sous-locataires du bailleur social, qui n'aura de lien juridique qu'avec l'organisme intermédiaire.

*c – Les bailleurs sociaux, acteurs de l'habitat participatif.*

L'article 22 du projet de loi ayant créé de nouveaux articles L. 200-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui donnent un statut à l'habitat participatif, **le présent article ouvre aux bailleurs sociaux la possibilité d'intervenir dans le domaine de l'habitat participatif** de deux manières :

– en fournissant leur **assistance technique** aux sociétés d'habitat participatif.

– mais aussi en **souscrivant des parts** dans ces mêmes sociétés d'habitat participatif.

Cette nouvelle possibilité est déclinée pour tous les types de bailleurs sociaux, qu'ils soient des OPH, des SA HLM ou des coopératives.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés ont apporté de nombreuses modifications à l'article 49 :

– Ils ont **accepté l'extension du champ d'intervention des organismes HLM aux copropriétés dégradées** placées en administration

provisoire renforcée et permis qu'ils soient maîtres d'ouvrages des travaux devant être réalisés, mais en revanche, ils ont précisé qu'en aucun cas, l'organisme HLM ne pourrait être le tiers financeur de l'opération, pour ne pas faire reposer sur eux tous les risques financiers qui s'y attachent.

– En séance publique, a été adopté un amendement permettant aux **bailleurs sociaux à titre subsidiaire et pour une période d'expérimentation de six années, de s'associer au sein de sociétés civiles immobilières (SCI)** pour construire en vue de leur cession ultérieure des logements, dans le cadre de programmes devant comporter au moins 25 % de logements sociaux. Il s'agit de favoriser des opérations de mixité sociale.

– Les députés ont **explicitement prévu que l'acquisition d'immeubles à rénover en vue de leur vente ferait partie des missions des organismes HLM.** On peut cependant s'interroger sur la portée de la modification opérée au 5° de l'article L. 421-1, au cinquième alinéa de l'article L. 422-2 et au 2° de l'article L. 422-3, puisque ces organismes ont déjà pour mission « d'acquérir et améliorer » des logements en vue de leur vente. Symétriquement, ils pourront vendre des immeubles à rénover, pour ne pas supporter, s'ils ne le souhaitent pas, la charge de la rénovation.

– Afin de permettre aux organismes HLM de ne pas conserver dans leur patrimoine des logements qui leur reviennent au titre de la garantie de rachat (valable quinze ans) au terme d'opérations d'accession sociale à la propriété, l'article 49 a également été modifié pour permettre aux OPH, aux SA HLM et aux coopératives, de **procéder à la revente de ces logements à des personnes physiques ayant des ressources modestes.**

– Les députés ont également permis aux organismes HLM de **donner en location des logements conventionnés**, à condition que cela soit prévu par le PDALPD, à des conjoints (mariés, pacsés, en concubinage) – le plus souvent des femmes – en **situation d'urgence** attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge, ou par le récépissé d'un dépôt de plainte pour violences. On pourrait considérer que la rédaction initiale du texte englobait déjà cette situation, mais le fait de disposer d'une mention spécifique renforcera cette mission des organismes HLM, qui reste néanmoins une mission subsidiaire. Les députés ont, en séance, adopté en outre un amendement prévoyant la consultation systématique par les bailleurs des maires et présidents d'EPCI compétents en matière d'habitat, avant de décider, pour une partie de leur parc de logement, de le consacrer à une activité d'hébergement social.

– Enfin, à l'initiative de la rapporteure, Andrey Linkenheld, l'Assemblée nationale a modifié l'article L. 445-2 du code de la construction et de l'habitation, en prévoyant que la **première génération des conventions d'utilité sociale (CUS), d'une durée de validité de six ans et que tous les bailleurs sociaux avaient l'obligation de signer avec l'État avant le 1<sup>er</sup> juillet 2011, pourrait faire l'objet d'avenants**, afin de faire entrer en

application avant leur échéance, c'est-à-dire avant 2017, le plafonnement du montant maximal total des loyers.

#### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur salue le travail sur l'article 49 effectué par les députés. Il souligne qu'outre les missions principales des organismes HLM qui sont de construire et gérer le parc locatif social, d'autres missions annexes peuvent leur être confiées.

Il convient cependant de **veiller à ne pas déborder le périmètre du service d'intérêt économique général (SIEG) assuré par les bailleurs sociaux**, qui seul justifie au regard du droit européen le maintien d'avantages fiscaux et d'aides des pouvoirs publics.

Les organismes HLM doivent à la fois intervenir dans un champ qui ne déborde pas sur le secteur concurrentiel et agir dans un cadre juridique précis prévoyant à la fois leur agrément, la transmission de leurs comptes aux autorités publiques et le respect du principe de lucrativité limitée.

Sur proposition de Mme Marie-Noëlle Lienemann, votre commission a adopté deux amendements pour étendre le champ d'intervention des organismes HLM à deux nouveaux domaines :

– Un amendement leur permettant d'exercer la **mission de syndic de copropriété** ou d'administrateur de biens pour les immeubles construits par des bailleurs sociaux, ou d'autres immeubles, dans des conditions fixées par décret. Dans le premier cas, cette mission est déjà reconnue pour les SA HLM et les coopératives d'HLM par exemple. Il s'agit de l'étendre aux OPH. La possibilité d'être syndic pour les immeubles de droit commun est en revanche une innovation, et cette activité ne saurait être que subsidiaire pour l'organisme HLM considéré.

– Un amendement autorisant les OPH à **développer des partenariats locaux avec d'autres organismes HLM** dans toutes les activités d'intérêt général mises en œuvre par ces organismes. En effet, alors que le droit existant permet de tels partenariats pour les SA HLM et les coopératives, ce n'est pas le cas pour les OPH. Or, la mutualisation permet de donner plus d'efficacité à l'action des organismes HLM. L'amendement autorise donc les OPH à prendre des actions ou parts dans des sociétés ou organismes à caractère mutualiste ou coopératif permettant de faciliter l'exercice de leurs missions.

**Votre commission a adopté cet article ainsi 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**

**Commentaire : cet article vise à neutraliser les conséquences fiscales 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. Le droit en vigueur**

Bailleur atypique, non soumis au code de la construction et de l'habitation, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais (SOGINORPA) a repris dans les années 1980 le patrimoine immobilier des Charbonnages de France et gèrait 62 500 logements dans la région Nord-Pas-de-Calais, dont 22 000 conventionnés.

L'article 11 de la loi n° 2013-61 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 a prévu que la SOGINORPA se transformerait en société HLM de droit commun, lui permettant de bénéficier de toutes les mesures, financières comme fiscales, dédiées aux organismes HLM.

**Or, cette transformation de statut implique un changement de statut fiscal :** la SOGINORPA est aujourd'hui, comme toute société, imposable au titre de l'impôt sur les sociétés et ne le serait plus demain en devenant un organisme HLM, qui bénéficie d'une exonération en application de l'article 207 du code général des impôts. Un changement de régime fiscal entraîne une taxation immédiate des bénéfices et plus-values latentes. La SOGINORPA risquerait d'être ainsi fortement pénalisée.

De la même manière, la SOGINORPA a bénéficié de subventions de l'ANAH pour rénover son patrimoine. En application du II de l'article 1384 C du code général des impôts, elle bénéficie d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, comme pour tous les logements destinés à la location rénovés avec l'appui de l'ANAH, pour une durée de 15 ans, portée à 25 ans pour les logements ayant bénéficié de subventions depuis 2004. Or, le changement de statut de la SOGINORPA l'expose aussi au risque de perdre le bénéfice de cette exonération.

## **II. Le texte adopté par votre commission**

Six amendements identiques de Mmes Valérie Létard, Marie-Noëlle Lienemann et Marie-Christine Blandin ont été déposés pour régler cette double difficulté et ont été adoptés par votre commission, afin de ne pas dégrader la situation économique de la SOGINORPA.

L'**article 207** du code général des impôts a été modifié pour exonérer d'impôt sur les sociétés les bénéficiaires, plus-values latentes et profits résultant de la transformation de la SOGINORPA en société anonyme d'HLM.

L'**article 1384 C** a été modifié 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 et faisant l'objet, lors de la transformation de la SOGINORPA, d'un conventionnement pour pouvoir être éligibles à l'APL.

<p><b>Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.</b></p>
---

### *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 construire et gérer des résidences hôtelières à vocation sociale**

**Commentaire : cet article vise à permettre aux offices publics de l'habitat, aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré de construire, acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion des résidences hôtelières à vocation sociale, aux côtés d'opérateurs privés.**

## **I. Le droit en vigueur**

Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont été créées par la loi portant engagement national pour le logement de 2006. Ce sont des établissements d'hébergement commercial, disposant de logements autonomes équipés et meublés. Les établissements comme les gérants doivent être agréés par le préfet. Contrairement aux hôtels, il n'y a pas d'autorisation d'exploitation. L'agrément n'est accordé que si 30 % de la capacité d'accueil est réservée à des publics en difficulté.

## **II. Le texte adopté par votre commission**

A l'initiative de Mme Marie-Noëlle Lienemann, votre commission a adopté un amendement ouvrant à toutes les catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré, les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, la possibilité de construire, acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion des RHVS, aux côtés d'opérateurs privés.

Il s'agit de **faciliter le logement de travailleurs saisonniers ou de jeunes en formation en alternance** qui éprouvent des difficultés à se loger dans les zones tendues. Le code de la construction et de l'habitation donne déjà cette compétence aux organismes d'habitation à loyer modéré, mais l'amendement permet de lancer des opérations en commun avec des opérateurs privés.

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.**

### *Article 49 bis*

(article 207 du code général des impôts)

### **Exonération d'impôt sur les sociétés pour les opérations réalisées par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'administration renforcée des copropriétés dégradées**

**Commentaire : cet article précise que les résultats des opérations des bailleurs sociaux intervenant sur des copropriétés dégradées ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés.**

## **I. Le droit en vigueur**

L'article 207 du code général des impôts exonère les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation de l'impôt sur les sociétés pour les opérations qu'ils réalisent au titre de l'ensemble de leurs missions d'intérêt général définies au même article. Cet avantage fiscal constitue la contrepartie des obligations des organismes HLM.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Or, l'article 49 a ajouté une nouvelle mission d'intérêt général poursuivie par les organismes HLM : leur participation comme opérateurs

chargés de réaliser des travaux et de passer convention à cet effet avec l'administrateur provisoire, dans le cadre de la nouvelle procédure de placement des copropriétés en difficulté financière en administration provisoire renforcée.

Il convient donc, par **coordination**, que pour l'exercice de cette mission, les organismes HLM ne soient, pas davantage que pour les autres missions, soumis à l'impôt sur les sociétés.

Un amendement a donc été adopté en ce sens à l'Assemblée nationale.

### **III. La position de votre commission**

La solution proposée par les députés paraît juste et sage. Les missions d'intérêt général doivent bénéficier d'un statut fiscal dérogatoire.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 49 ter*

(articles L. 421-20 et L. 421-22 du code de la construction et de l'habitation)

### **Autorisation des bailleurs sociaux à détenir plusieurs comptes bancaires**

**Commentaire : cet article, ajouté à l'Assemblée nationale offre plus de libertés aux offices publics de l'habitat pour déposer leurs disponibilités auprès des établissements bancaires.**

#### **I. Le droit en vigueur**

La loi impose un cadre strict de gestion financière, budgétaire et comptable des organismes d'habitations à loyer modéré, et en particulier des offices publics de l'habitat (OPH), qui sont des établissements publics.

Leur conseil d'administration a la possibilité de choisir entre le régime financier et comptable de la comptabilité publique ou celui applicable aux entreprises de commerce (article L. 421-17 du code de la construction et de l'habitation). Dans le premier cas, les recettes et dépenses des OPH transitent par un comptable public du réseau du Trésor, alors que dans le second, l'OPH dispose de ses propres comptes, sous le contrôle de commissaires aux comptes.

Dans les deux cas, la loi ne les laisse pas libres de disposer de leurs fonds comme bon leur semble. Afin de protéger ces fonds, qui proviennent d'une activité de service public, les articles L. 421-20 dans le premier cas et

L. 421-22 dans le second, prévoient que les disponibilités de l'OPH doivent être déposées sur un compte courant auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France (comme pour tout correspondant du trésor) ou encore d'une banque commerciale agréée, ou sur un compte à terme ouvert auprès des mêmes (sauf les banques commerciales qui ne peuvent proposer de compte à terme aux OPH soumis à la comptabilité publique), ou encore sur un premier livret d'épargne de la Caisse d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance. Il existe un peu plus de souplesse pour les OPH non soumis à la comptabilité publique, qui peuvent disposer de plusieurs comptes courants.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Par un amendement adopté en séance publique, l'Assemblée nationale a un peu assoupli le cadre régissant le dépôt des fonds des OPH, en permettant à ceux sous comptabilité publique de disposer de plusieurs comptes courants et comptes sur livret.

Par ailleurs, l'amendement a tiré les conséquences de la libéralisation de la distribution du livret A, ouverte depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 à toutes les banques, pour permettre aux OPH d'ouvrir un tel livret auprès de n'importe quel établissement bancaire, et pas seulement ceux du réseau des caisses d'épargne et des caisses d'épargne et de prévoyance.

## **III. La position de votre commission**

Il s'agit d'une disposition de simplification souhaitée par les OPH, qui ne présente pas de risque particulier pour la sécurité d'utilisation des fonds qu'ils collectent.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 49 quater*  
(articles L. 221-3 du code monétaire et financier)

### **Possibilité ouverte aux organismes d'habitations à loyer modéré de détenir plusieurs livrets A**

**Commentaire : cet article, ajouté à l'Assemblée nationale autorise les organismes d'habitations à loyer modéré à ouvrir plusieurs livrets A auprès des établissements de crédits habilités à les distribuer.**

### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 221-3 du code monétaire et financier n'ouvre pas le droit de posséder un livret A à tout le monde : seules les personnes physiques, les associations, les organismes d'habitations à loyer modéré et les syndicats de copropriétaires peuvent en détenir.

En outre, ces personnes physiques ou morales ne peuvent détenir qu'un seul livret. Il s'agit ainsi de ne pas laisser contourner la règle de plafonnement de l'encours de chaque livret.

### **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Par un amendement adopté en séance publique, l'Assemblée nationale a créé une exception à l'interdiction de détenir plusieurs livrets A, en permettant aux organismes HLM et à eux seuls d'en détenir plusieurs auprès des établissements habilités à les distribuer.

Il s'agit ainsi de drainer l'épargne du secteur du logement social vers les produits qui lui sont dédiés, puisque la collecte du livret A est destinée au financement du logement social.

### **III. La position de votre commission**

Cet article paraît de bon sens.

**Votre commission a adopté cet article 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.**

**Commentaire : cet article vise à faciliter le développement de l'usufruit locatif social en permettant aux organismes de placement collectif immobilier et les sociétés civiles de placement immobilier de céder la nue-propriété de logements sociaux et de les faire gérer par des tiers.**

## **I. Le droit en vigueur**

Créé par la loi portant engagement national pour le logement de 2006, l'usufruit locatif social (ULS) permet de faire partager la charge de la construction de logements sociaux entre des investisseurs privés et des bailleurs sociaux. Les premiers financent la nue-propriété tandis que les seconds disposent de l'usufruit et assurent la mise en location du bien. L'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que l'usufruit soit établi par une convention d'une durée minimale de quinze ans.

Ce nouvel instrument a permis la construction de logements supplémentaires, en mobilisant essentiellement l'épargne privée. D'après les informations fournies à votre rapporteur, environ 2 000 logements par an seraient construits et feraient ensuite l'objet d'une convention avec un usufruitier bailleur social concluant pour ces logements une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

## **II. Le texte adopté par votre commission**

Afin de faciliter les opérations de construction visant à développer l'usufruit locatif social, il est nécessaire de faire sauter certains verrous juridiques. Votre rapporteur a donc proposé un **amendement** adopté par votre commission tendant à faciliter le portage d'opérations par des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) :

– **modifie d'abord la rédaction de l'article L. 214-34 et de l'article L. 214-114 du code monétaire et financier** qui définissent respectivement l'objet social des OPCI et des SCPI, afin qu'ils puissent, de manière effective, détenir la seule nue-propriété de logements, en laissant au bailleur-usufruitier le soin de mettre en location le bien immobilier,

- leur permet de **céder leurs actifs à tout moment**, l'exploitation locative n'étant pas affectée par les cessions de nue-propriété. Il s'agit là d'une exception au principe d'interdiction pour les OPCI et SCPI d'acquisition de biens immobiliers en vue de leur revente.

<p><b>Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.</b></p>
---

*Article 50*

(articles L. 365-1, L. 411-2, L. 481-1, L. 481-6 et article L. 481-8 [nouveau]  
du code de la construction et de l'habitation)

**Modernisation du statut des sociétés d'économie mixte de construction et  
de gestion de logements sociaux**

**Commentaire : cet article vise à assurer une meilleure conformité  
du droit français applicable aux logements sociaux avec le droit européen,  
et renforce les exigences qui pèsent sur les sociétés d'économie mixte de  
construction et de gestion de logements.**

**I. Le droit en vigueur**

Constituées sous forme de société anonyme associant des actionnaires publics, majoritaires et des capitaux privés, les sociétés d'économie mixte (SEM) constituent l'un des instruments privilégiés de l'intervention des collectivités territoriales dans le domaine économique, qui s'est beaucoup développée depuis une trentaine d'années.

**Avec 169 SEM de construction et de gestion de logements sociaux gérant plus de 500 000 logements**, soit 11,3 % du parc social, leur poids dans le logement social n'est pas négligeable.

Si l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, qui définit les différents types d'organismes d'habitations à loyer modéré, ne mentionne pas les SEM, c'est parce que chaque structure peut avoir plusieurs activités, ce qui est le cas pour les deux tiers des SEM de construction et de gestion des logements sociaux. Pour autant, le chapitre I<sup>er</sup> du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation fait application à ces SEM de la plupart des dispositions législatives applicables aux organismes d'HLM, lorsque ces SEM gèrent des logements sociaux conventionnés, aux articles L. 481-1 et suivants.

**Ainsi, les SEM bénéficient, comme les autres bailleurs sociaux, d'exonérations fiscales et aides spécifiques de l'État au titre du service d'intérêt général que rendent les organismes d'HLM.** Elles doivent élaborer un plan stratégique de patrimoine (article L. 411-9), sont contraintes à un encadrement des cessions de patrimoine (article L. 411-4) et sont soumises au même contrôle de l'administration (défini aux articles L. 451-1 et suivants) que les autres bailleurs, en plus de la législation spécifique qui leur est applicable, définie aux articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales en ce qui concerne les SEM locales.

Pour autant, si les régimes sont proches, l'alignement complet des règles concernant les SEM de construction et de gestion de logements sociaux sur celles des organismes HLM définis à l'article L. 411-2 n'est pas réalisée



Contrairement à ces derniers, les SEM en particulier ne sont pas soumises à l'agrément du ministre chargé du logement et ne sont pas tenues de transmettre au même ministre leurs comptes financiers et leurs comptes rendus d'activité.

## II. Le texte du projet de loi initial

L'article 50 poursuit un double but :

- d'apporter une **meilleure sécurité juridique** aux bailleurs sociaux au regard du droit européen applicable aux SIEG ;
- de **renforcer les obligations qui pèsent sur les SEM** de construction et de gestion des logements sociaux, pour les aligner sur celles des autres types de bailleurs.

• L'article 107 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) prohibe les aides d'État qui faussent la concurrence. L'article 108 oblige les États membres à notifier à la Commission européenne toute mesure étant susceptible d'être qualifiée d'aide d'État. Toutefois, les États membres peuvent, en application du paragraphe 2 de l'article 106, accorder aux opérateurs économiques des avantages en contrepartie de l'exécution par la société bénéficiaire d'un SIEG.

La Commission européenne, dans une décision du 20 décembre 2011, a reconnu le caractère de SIEG du logement social et la possibilité d'accorder des avantages aux bailleurs sociaux, mais en exigeant que le SIEG soit attribué par un mandat et en demandant que le mandat fasse explicitement référence à la décision de la Commission.

**C'est pourquoi l'article 50 propose d'introduire une référence explicite à cette décision dans l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation**, qui définit les services sociaux relatifs au logement social<sup>1</sup> ainsi que dans l'article L. L. 411-2 qui précise le contenu du service d'intérêt général qu'assurent les organismes HLM.

• L'article 50 procède ensuite à un renforcement des règles applicables aux SEM :

- En modifiant l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, afin de les **soumettre à l'agrément** du ministre chargé du logement, agrément obligatoire pour pouvoir exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux. Les conditions de l'agrément ainsi que la date d'entrée en vigueur qui doit être fixée au plus tard deux ans après la promulgation de la loi, sont renvoyées à un décret.

---

<sup>1</sup> Au sens du j du 2 de l'article 2 de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur lorsqu'elles visent à exercer des activités.

– En créant un article L. 481-8, qui oblige les SEM, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, à **transmettre au ministre chargé du logement les comptes financiers et un rapport d'activité.**

– Le même article oblige, à compter de la même date, les SEM à effectuer une **comptabilité séparée entre leur activité de logement social et leurs autres activités**, comme par exemple l'immobilier commercial (ce qu'elles font déjà en pratique) et à consacrer le résultat de leur activité dans le domaine du logement social au financement de cette seule activité, ou à la rémunération des actionnaires à un taux plafonné à celui du livret A + 1,5 points.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale a peu modifié l'article 50. En séance publique, elle a toutefois adopté un amendement, à l'initiative de la rapporteure, Mme Audrey Linkenheld, **renforçant les prérogatives des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des SEM gérant des logements sociaux.**

Alors que l'article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit aujourd'hui que les représentants des locataires aient une voix consultative, l'amendement en fait des administrateurs à part entière, avec voix délibérative, mais uniquement sur les questions ayant une incidence sur la gestion de logements sociaux de l'organisme.

Il est précisé que ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique, organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

### **IV. La position de votre commission**

La nécessité de soumettre les SEM à un agrément pour leur activité de logement social a suscité de fortes interrogations.

**Les SEM sont soumises, lorsqu'elles interviennent dans le domaine du logement social, à un encadrement juridique fort** : contrôles de la MIILOS, nécessité de conclure une convention d'utilité sociale (CUS) prévue par l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, conventionnement à l'APL qui définit en contrepartie des aides reçues les obligations de service public du bailleur, définition d'un plan stratégique de patrimoine.

Le droit européen exige qu'un mandat soit donné à un organisme pour qu'il puisse être reconnu comme exerçant un SIEG. Or, cet encadrement juridique semble suffire pour caractériser le mandat, sans qu'il soit nécessaire de prévoir la transmission des comptes ou encore un agrément, agrément qui ne suffit d'ailleurs pas à caractériser l'existence d'un SIEG mais sert simplement à attester d'une qualité professionnelle.

**Pour autant, votre rapporteur a estimé que les bailleurs sociaux, bien que divers dans leurs statuts, devaient se voir appliquer les mêmes règles, par souci de cohérence.** Cette approche conduit à maintenir l'exigence d'agrément pour les SEM de construction et de gestion de logements sociaux, mais en contrepartie justifie l'adoption d'un **amendement proposé par votre rapporteur**, qui aligne les droits des SEM sur ceux ouverts pour les organismes HLM en matière de réorganisation du tissu des opérateurs.

Ainsi, les Sem pourront transmettre leur patrimoine à un ou plusieurs organismes HLM, tout comme les organismes HLM pourront, par fusion ou vente, transmettre leur patrimoine à une SEM. Le boni de liquidation d'une SA HLM pourra être transféré à une SEM. L'amendement adopté par votre commission vise à **sécuriser les reprises de parc** pour les SEM, dans le vaste mouvement de restructuration du parc social actuellement engagé.

Un second **amendement**, adopté à l'initiative de votre rapporteur, **fait explicitement référence pour les SEM à la décision 2012/21/UE** de la Commission européenne du 20 décembre 2011 qui reconnaît le logement social comme SIEG. Il s'agit là aussi de sécuriser les aides publiques reçues par les SEM au regard du droit européen, comme l'article 50 y a procédé pour les autres bailleurs sociaux.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 51*

(article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation et article 210 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011)

**Harmonisation du calcul de l'indice de référence des loyers et autorisation des sociétés d'économie mixte à pratiquer des augmentations exceptionnelles plafonnées à 5 %.**

**Commentaire : cet article précise que c'est l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente qui est pris en compte pour le calcul des augmentations de loyer, et étend aux sociétés d'économie mixte la possibilité, déjà offerte aux organismes d'habitations à loyer modéré, de pratiquer dans certains cas des augmentation pouvant aller jusqu'à 5 % par an.**

## **I. Le droit en vigueur.**

Les loyers pratiqués dans le parc locatif social conventionné au titre de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL), sont encadrés par une combinaison de dispositifs :

– **Tout d'abord, si les bailleurs sociaux sont libres de pratiquer à la relocation les loyers choisis par leur conseil d'administration, ils ne peuvent le faire que dans la limite de plafonds** définis par l'article L. 442-1-1 comme étant ceux définis avec l'État dans la convention APL.

L'article L. 353-9-2 permet une augmentation chaque année au 1<sup>er</sup> janvier des loyers et redevances maximums dans la limite de l'indice de référence des loyers (IRL), calculé au deuxième trimestre de l'année précédente.

– Ensuite, **pour chaque locataire en logement conventionné, le bailleur social peut appliquer chaque année au 1<sup>er</sup> janvier une hausse** qui ne peut excéder l'indice de référence des loyers (IRL), mais calculé au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente.

– L'article 210 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 est allé encore plus loin, **puisqu'il a plafonné pour trois ans – entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 31 décembre 2013 – l'augmentation des loyers au niveau de l'IRL**, pour tous les logements des organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 et pas seulement les logements conventionnés à l'APL. Mais une exception a été prévue : une augmentation plus élevée que l'IRL est possible soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), soit pour la partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation, dans la limite du montant maximum défini par l'État et en veillant à ce que l'augmentation ne dépasse pas 5 %, comme le prévoit l'article L. 445-4.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le projet de loi procède à **une harmonisation de la base de calcul de l'IRL pris en compte pour la révision des loyers et redevances et de l'IRL pris en compte pour la révision des loyers et redevances maximum, afin d'éviter toute incohérence**. C'est l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente qui a été retenu. Il procède également à une coordination de référence au sein du code de la construction et de l'habitation, afin de viser l'article 17-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, créé par l'article 3 du projet de loi, et non son article 17.

Ensuite, le projet de loi offre aux sociétés d'économie mixte (SEM) gérant des logements sociaux les deux mêmes dérogations s'appliquant aux

organismes HLM en matière de limitation au niveau de l'IRL des augmentations de loyer pouvant être pratiquées :

– il permet à l'autorité administrative d'autoriser les SEM à augmenter jusqu'à 5 % les loyers et redevances pour les logements inclus dans un plan de redressement approuvé par la CGLLS ou inclus dans un patrimoine ayant fait l'objet d'une rénovation,

– par ailleurs, la même faculté d'augmenter de 5 % les loyers est offerte aux SEM qui mettent en œuvre la remise en ordre des loyers (ROLM) dans le cadre de la convention d'utilité sociale (CUS), qui doit être signée avec l'État depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011. Il n'est en effet possible financièrement pour les SEM de tenir les engagements de la CUS, et notamment de baisser les loyers de certains locataires, que si elles peuvent augmenter les loyers pour d'autres locataires au-delà de l'IRL.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Le dispositif initial a été modifié substantiellement sur un seul point : le plafonnement de l'augmentation des loyers pour l'ensemble des logements sociaux au niveau de l'IRL, prévu pour trois ans par la loi de finances pour 2011, et qui doit s'achever fin 2013, a été **reconduit pour trois années supplémentaires jusqu'au 31 décembre 2016.**

### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur approuve l'harmonisation apportée par l'article 51, qui conduit à rendre plus lisible le dispositif d'encadrement des augmentations de loyers dans le parc social.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *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 et 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**

**Commentaire : cet article additionnel prolonge la validité d'un bail locatif au-delà de la date d'expiration d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction pour les titulaires d'un bail locatif d'habitation.**

## **I. Le droit en vigueur**

Le bail emphytéotique ou le bail à construction prévoient le retour dans le patrimoine du bailleur des immeubles construits sur le terrain qui lui appartient à une échéance entre 18 et 99 ans et selon des modalités définies contractuellement avec le preneur.

L'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les titres d'occupation portant sur les constructions édifiées sur les terrains concernés par le bail emphytéotique ou le bail à construction s'éteignent de plein droit à l'expiration de ce bail. L'article L. 451-2 du code rural et de la pêche maritime prévoit le même dispositif d'extinction.

Cette situation conduit les locataires à ne pas pouvoir bénéficier de la protection offerte par l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui précise que les contrats de location des logements ont une durée de trois ans et sont tacitement renouvelables.

## **II. Le texte adopté par votre commission**

A l'initiative de Mme Marie-Noëlle Lienemann, votre commission a adopté un amendement proposant que les locataires tant de locaux d'habitation régis par le code de la construction et de l'habitation que du code rural et de la pêche maritime, puissent bénéficier de leur contrat de location de logement jusqu'à son échéance, même si celle-ci déborde la date d'expiration du bail à construction ou le bail emphytéotique.

En tout état de cause, cette modification ne pourra valoir que pour les contrats de bail à construction et de bail emphytéotique conclus à compter de la promulgation de la loi, les dispositions actuelles s'appliquant aux terrains faisant l'objet de baux antérieurement conclus.

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.**

*Article 51 bis*

### **Rapport au Parlement sur l'application du supplément de loyer de solidarité**

**Commentaire : cet article prévoit la transmission au Parlement par le Gouvernement d'un bilan de l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), à l'issue de l'enquête 2013.**

### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au préfet tous les renseignements sur l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), dont sont redevables les ménages dont les ressources dépassent de plus de 20 % le plafond de ressources applicable au logement qu'ils louent.

Le rapport établi à partir des données collectées est soumis pour avis au comité régional de l'habitat.

**Les données relatives au SLS doivent aussi figurer dans le rapport prévu par l'article L. 101-1 du code de la construction et de l'habitation, que le Gouvernement doit remettre tous les deux ans au Parlement sur la situation du logement en France.**

### **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

A l'initiative de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure, l'Assemblée nationale a ajouté cet article, qui réclame au Gouvernement la remise au Parlement d'un rapport supplémentaire sur l'application du SLS, faisant le bilan du dispositif depuis sa mise en œuvre, dès la fin de l'enquête de 2013.

### **III. La position de votre commission**

Le Sénat s'attache à limiter le nombre des rapports au Parlement exigés du Gouvernement. La mission de contrôle du Parlement doit lui permettre de produire ses propres analyses à partir de données fournies par l'administration à l'occasion des travaux de contrôle.

Dans le cas d'espèce, la transmission d'un rapport contenant les résultats de l'enquête 2013 et synthétisant ceux des précédentes années n'est pas très utile : le Parlement peut sans difficulté obtenir communication de ces données, sans qu'il soit nécessaire que la loi le précise.

**Votre rapporteur a donc proposé à votre commission, qui l'a accepté, un amendement de suppression de cet article.**

<p><b>Votre commission a supprimé cet article.</b></p>
--

*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 communaux aux intercommunalités et harmonisation du droit applicable à la cession de logements locatifs sociaux**

**Commentaire : cet article contraint les offices publics de l'habitat communaux à se rattacher aux intercommunalités d'ici 2017, réduit à cinq ans la durée de validité d'une décision de cession du patrimoine locatif social et fait application aux organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion des mêmes règles de cession de leur patrimoine que celles applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré.**

**I. Le droit en vigueur**

Avec un peu plus de 2 millions de logements sociaux dans leur patrimoine sur les 4,5 millions de logements du parc social, les offices publics de l'habitat (OPH) sont un acteur majeur du secteur.

L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation permet de **rattacher ces OPH** à trois catégories de collectivités territoriales : les communes non membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté de la compétence habitat, les EPCI dotés de cette compétence et enfin, les départements. La loi ne permet donc plus de création d'OPH communaux là où existent des intercommunalités compétentes sur les questions d'habitat mais prévoit tout de même que les OPH peuvent rester rattachés aux communes faisant partie de tels EPCI, si ce rattachement existait avant l'ordonnance n° 2007-137. La loi définit en outre un cadre spécial permettant l'existence d'un OPH interdépartemental pour les Yvelines, l'Essonne et le Val d'Oise, l'Opievoy. L'article L. 421-7, pour sa part, prévoit la possibilité de fusion entre OPH. Sur les 271 OPH existant en 2012, 138 sont des OPH communaux, et 43 sont des offices intercommunaux<sup>1</sup>.

L'article L. 443-7 et les articles suivants définissent les conditions dans lesquelles les logements sociaux, hors logements foyers, appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré, quel que soit leur statut, peuvent être **vendus aux locataires**, ou à défaut à d'autres personnes physiques, aux collectivités territoriales ou aux organismes détenteurs d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Ces conditions sont très strictes, de manière à ce que le parc social ne s'affaiblisse pas au fil des ans. Seuls les logements de plus de 10 ans correspondant à des normes minimales d'habitabilité peuvent être cédés.

---

<sup>1</sup> Source : Fédération nationale des OPH.



La vente du parc social peut amener les communes à passer en dessous du seuil de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 25 % de logements sociaux (ou 20 % selon les cas). Ces raisons expliquent que la décision d'un bailleur social de vendre son patrimoine soit soumise à une autorisation préfectorale, après avis de la commune concernée. En cas d'avis négatif, l'autorisation relève du ministre chargé du logement.

Si le régime d'encadrement des cessions du parc social s'applique à tous les organismes HLM quel que soit leur statut, il n'est en revanche **pas applicable aux organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion** (dans les conditions définies par l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

• Les **I, II et VI de l'article 52** organisent le rattachement systématique et sans exception des OPH communaux aux intercommunalités, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il s'agit de tirer toutes les conséquences du constat du caractère éclaté du tissu des OPH et de la quasi-absence de regroupements intervenus ces dernières années,.

L'article L. 421-6 est modifié pour mettre fin à l'existence d'OPH communaux dans le périmètre d'EPCI dotés de la compétence habitat, permise jusqu'à présent pour les OPH rattachés aux communes avant 2007. Le projet de loi vise ainsi à conforter le rôle des EPCI en matière d'habitat, cette compétence étant une compétence obligatoire des communautés d'agglomération et des communautés urbaines (mais pas des communautés de communes).

**Ainsi, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, tous les OPH communaux de communes membres d'un EPCI doté de la compétence habitat, deviendront des OPH intercommunaux**, le préfet étant chargé après mise en demeure, de prononcer le rattachement, selon des modalités renvoyées au décret.

En cas de liquidation d'OPH existants, le nouvel article L. 421-7-1 organise le transfert du boni de liquidation soit à un autre organisme d'HLM, soit à la commune ou à l'EPCI de rattachement, en veillant à ce que les sommes concernées soient utilisées au financement de la politique du logement social. Une convention conclue avec l'État est prévue pour organiser ce transfert financier.

Les **III, IV et V précisent certaines conditions de cession de logements sociaux** :

– Le III conserve l'intervention du préfet et l'avis de la commune en cas de vente de leur patrimoine par les bailleurs sociaux, mais instaure un délai de cinq ans pour réaliser effectivement la vente. **Au-delà de ce délai, l'autorisation préfectorale devient caduque**, à moins que le préfet ne décide

de la prolonger. Il s'agit ainsi d'éviter que des ventes non réalisées restent indéfiniment en suspens.

– Le IV permet de **vendre des logements sociaux en vue de leur démolition dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain** non plus seulement aux établissements publics fonciers (EPF) mais également aux établissements publics d'aménagement (EPA).

– Le V, **enfin, étend aux organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion les règles applicables aux cessions de logements**. Il s'agit de permettre une plus grande souplesse de gestion à ces organismes, qui détiennent aujourd'hui 5 000 logements environ au plan national. Cette possibilité d'effectuer des cessions ne vaut d'ailleurs que pour leur parc social ayant bénéficié des aides de droit commun, et non pas pour le parc ayant bénéficié des subventions de l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH).

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale n'a modifié le dispositif du projet de loi que sur trois points précis :

– Tout d'abord, les députés ont prévu la situation d'une commune disposant d'un OPH qui intégrerait un EPCI ayant la compétence habitat et celle où l'EPCI n'aurait pas encore la compétence habitat, et déciderait de l'exercer : dans ces deux cas, le rattachement de l'OPH à l'EPCI s'opérerait automatiquement dans un délai de quatre ans.

– Ensuite, les députés ont souhaité **laisser quelques libertés en matière de rattachement de l'excédent de liquidation de l'office dissous** : le conseil d'administration pourra décider de l'allouer à un ou plusieurs organismes d'HLM, à la collectivité territoriale de rattachement ou à l'EPCI. Si les députés n'ont pas contesté le fait de consacrer cet excédent au financement de la politique de logement social (ce qui sera automatiquement le cas si l'attribution va à un autre organisme d'HLM), ils ont permis aux communes ou à l'EPCI de récupérer la part de l'excédent correspondant à la dotation initiale de la commune en valeur actualisée, qui peut revenir à celle-ci ou à l'EPCI et être librement utilisée à d'autres fins.

– Les députés ont enfin, par deux amendements adoptés en séance publique à l'initiative de la rapporteure, Mme Audrey Linkenheld, **encouragé les organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion à avoir une gestion active de leur parc**. L'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation permet de vendre des logements sociaux à des organismes d'HLM ou des SEM avant l'échéance de 10 ans retenue par le droit commun applicable à la vente de ces logements. L'amendement adopté par les députés permet aux opérateurs de logement sociaux de procéder à des échanges, pour plus de rationalité dans la gestion de leur patrimoine, y compris aux organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Ils ont également prévu que, pour des cessions de logements sociaux à ces

organismes, comme pour les autres bailleurs sociaux, il ne serait pas nécessaire de consulter le service des domaines.

#### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur ne conteste pas la nécessité de disposer dans les territoires d'OPH ayant la taille critique pour pouvoir investir et rénover leur parc. **Il serait peu compréhensible que l'EPCI disposant de la compétence habitat, les OPH restent rattachés aux communes.**

Dans le souci, déjà exprimé à l'article 50, d'offrir aux sociétés d'économie mixte intervenant dans le domaine du logement social les mêmes droits que les organismes HLM, votre rapporteur a proposé à votre commission, qui les a adoptés, **deux amendements** visant l'un à permettre à l'OPH de décider d'attribuer le boni de liquidation à une SEM de construction et de gestion de logements sociaux, l'autre à appliquer lors des transferts de biens d'un organisme HLM vers une SEM, un droit d'enregistrement réduit de 125 euros, et non de 5,09 % comme c'est aujourd'hui le cas.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 53*

(articles L. 411-2, L. 421-2, L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation)

**Remplacement du régime de l'autorisation préfectorale expresse par une autorisation tacite pour plusieurs opérations effectuées par les organismes d'habitations à loyer modéré**

**Commentaire : cet article vise à simplifier la réalisation des opérations de gestion de leur parc par les organismes d'habitations à loyer modéré, en remplaçant la nécessité d'obtenir une autorisation préfectorale expresse par une autorisation tacite, après information, faute d'opposition du préfet dans un délai de deux mois.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit la **nécessité pour un organisme d'habitations à loyer modéré d'obtenir l'autorisation du maire et du préfet pour gérer ou acquérir en vue de leur revente des logements situés dans des copropriétés**

en difficultés financières, sous plan de sauvegarde ou engagées dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Le 5° de l'article L. 421-3, le 18<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 422-2 et le 15<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 422-3 exigent respectivement pour les OPH, pour les SA HLM et pour les coopératives, **l'accord du maire de la commune d'implantation et du préfet pour exercer les missions de syndic de copropriété ou d'administrateur de biens pour les mêmes catégories de logements.**

Le 4° de l'article L. 421-2, le 15<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 422-2 et le 11° de l'article L. 421-3 prévoient aussi une **obligation d'obtenir un accord du préfet (et, pour les OPH, de leur collectivité territoriale de rattachement) pour acquérir des parts ou actions dans une société pouvant réaliser des opérations d'aménagement** (par exemple un aménageur d'une ZAC) ou conclure une convention de projet urbain partenarial (PUP).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'étude d'impact annexée au projet de loi **déplore les coûts de gestions importants induits par des procédures administratives trop lourdes.** L'article 53 propose donc de supprimer l'obligation d'autorisation préfectorale expresse dans les trois cas énoncés au I.

Cette autorisation expresse est remplacée par une information du préfet, qui a deux mois pour réagir, faute de quoi, son avis sera réputé favorable.

L'autorisation expresse du maire ou de la collectivité territoriale compétente reste en revanche obligatoire dans le cadre de procédures susvisées, afin de ne pas affaiblir le contrôle des collectivités sur l'action des organismes d'habitations à loyer modéré.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés n'ont apporté aucune modification à cet article.

## **IV. La position de votre commission**

Cet article **préserve l'information du représentant de l'État** sur les opérations de gestion de parc envisagées par les bailleurs sociaux. Il permet au préfet de s'opposer à des décisions qui ne lui sembleraient pas justifiées et permettent, dans un souci de simplification, de surmonter les blocages dus à l'engorgement des services préfectoraux. Il s'agit là d'une évolution législative de bon sens.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 54*

(article 110 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion)

**Prolongation pour cinq ans du recours aux marchés de conception réalisation pour la construction de logements locatifs sociaux**

**Commentaire : cet article vise à prolonger jusqu'en 2018 la possibilité des bailleurs sociaux de recourir à des marchés de conception réalisation pour réaliser des logements sociaux.**

**I. Le droit en vigueur**

La loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée dite loi MOP, pose le principe d'une séparation stricte, pour la réalisation d'un ouvrage, de la mission de maîtrise d'œuvre et de celle d'entrepreneur, entraînant la nécessité de passer successivement deux marchés : un marché de maîtrise d'œuvre pour sélectionner l'architecte puis un marché de travaux pour choisir le ou les entreprises de travaux.

L'article 18 de la loi MOP permet cependant une dérogation dans le cadre du marché de conception réalisation (MCR). Dans ce cadre, la mission de l'architecte et celle de l'entrepreneur sont attribuées au même groupement, lorsque les contraintes techniques sont tellement fortes et tellement spécifiques que le réalisateur ne peut être différent du concepteur du bâtiment. La jurisprudence est d'ailleurs assez sévère sur les conditions de recours aux MCR et n'admet pas facilement ce choix de procédure.

**Or, de tels marchés présentent un avantage : ils permettent d'aller plus vite.** Pour faciliter la construction de nouveaux logements sociaux, l'article 110 de la « loi Molle » de 2009 avait ouvert aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux SEM intervenant dans le domaine du logement social un droit de recourir à cette procédure jusqu'au 31 décembre 2013.

**II. Le dispositif du projet de loi**

**L'article 54 proposait de prolonger au-delà de 2013, jusqu'en 2018, l'autorisation expresse de recourir à des MCR pour la construction de logements sociaux,** l'expérimentation de cette procédure ayant donné satisfaction, selon un rapport d'évaluation publié en mars 2013 par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), qui préconisait de poursuivre l'expérience.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2013-569 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction prévoit de passer par une ordonnance pour créer une « *procédure intégrée* » pour favoriser une réalisation rapide de logements. La prolongation voire l'extension de la faculté de recourir à des MCR a donc déjà une base juridique, même si elle est moins précise que celle proposée par l'article 54. Celui-ci a donc été supprimé.

### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur souhaite que la prolongation de l'utilisation de la procédure de MCR pour les logements sociaux au-delà de 2013 soit effectivement prévue par la future ordonnance. Dès lors, l'article 54 est redondant et peut être supprimé sans dommage.

**Votre commission a maintenu la suppression de cet article.**

#### *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**

**Commentaire : cet article ajouté à l'Assemblée nationale, permet aux locataires du parc social de bénéficier du prêt à taux zéro pour acheter le logement du parc social qu'ils occupent lorsque celui-ci est proposé à une valeur d'au moins 10 % en dessous de l'estimation des domaines.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation définit les conditions d'accès au prêt à taux zéro (PTZ+). Ce dispositif est principalement orienté vers la construction neuve mais peut être aussi utilisé par les locataires du parc social pour acquérir un logement ancien du parc social, dans le cadre d'opérations de vente du parc social à ses occupants.

Dans ce cas, la vente doit intervenir au prix minimum prévu par l'article L. 443-12, soit avec une décote d'au moins 35 % par rapport à l'évaluation du service des domaines.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Par un amendement adopté sans discussion à l'Assemblée nationale, les députés ont proposé de rendre éligible au PTZ+ toute vente à ses occupants de logement social proposés à un prix au moins inférieur de 10 % à l'évaluation du service des domaines.

Il s'agit en réalité d'assouplir les conditions de ces opérations, actuellement trop drastiques, qui conduisent trop peu d'opérations de cession de logements sociaux à leurs locataires à pouvoir être aidées au titre du PTZ+.

## **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur approuve cet assouplissement qui ne contraindra pas les bailleurs à devoir choisir entre une forte décote, ce qui peut les conduire à ne pas souhaiter réaliser des opérations de cessions, et une faible décote qui exclut leurs locataires du bénéfice du PTZ+. L'accession sociale à la propriété est en effet assez fragile, et il s'agit ainsi de lui donner un opportun coup de pouce.

Un amendement proposé par votre rapporteur a été adopté par votre commission pour préciser que l'assouplissement des conditions d'accès au PTZ+ pour les occupants du parc social entrerait en vigueur pour les offres de prêt émises à compter du premier jour du mois suivant la promulgation de la loi.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

### *Article 54 ter*

(article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation)

### **Suppression de la location liée de places de parking pour les logements sociaux construits avant 1977**

**Commentaire : cet article, introduit par les députés, met fin à l'obligation de louer une place de parking avec le logement pour ceux construits avant le 5 janvier 1977.**

## **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation dispose que les bailleurs sociaux peuvent subordonner la location de

logements construits avant le 7 janvier 1977 à la location dans le même temps d'une aire de stationnement.

Cette règle avait été mise en place pour éviter le stationnement anarchique sur la voie publique, à proximité des immeubles d'habitation. Seuls les locataires de logements sociaux construits après le 7 janvier 1977 ont donc la faculté de refuser de louer une place de stationnement, lorsque le bailleur la leur propose.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

A l'initiative du député M. Denis Baupin, l'Assemblée nationale a adopté un amendement supprimant ce lien obligatoire entre location du logement et de la place de stationnement pour les immeubles les plus anciens.

Il apparaît en effet particulièrement injuste pour les locataires qui ne possèdent pas de véhicule automobile, comme c'est souvent le cas à Paris ou dans d'autres grandes villes. Les places inutilisées ainsi libérées pourraient être cédées ou louées par les bailleurs à d'autres personnes.

## **III. La position de votre commission**

Votre commission n'a pas souhaité modifier le dispositif voté par l'Assemblée nationale, même s'il risque d'entraîner une perte de recettes pour certains bailleurs sociaux.

**Votre commission a adopté cet article 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, article L. 452-2-2 [nouveau], articles 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)**



**Commentaire : cet article étend les missions de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), renforce son information, modernise sa gouvernance, et clarifie l'assiette des cotisations qu'elle perçoit pour exercer ses missions.**

### **I. Le droit en vigueur**

La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) est un établissement public administratif régi par les articles L. 452-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Elle est chargée de deux missions principales : **gérer le fonds de garantie de prêts** accordés aux bailleurs sociaux par la Caisse des dépôts et consignations, lorsque les collectivités territoriales ne le font pas, et **contribuer à la prévention des difficultés financières ainsi qu'au redressement des bailleurs sociaux en difficulté**, par la distribution d'aides.

Sa première mission lui donne un caractère d'institution financière spécialisée (IFS), soumise aux obligations prudentielles prévues par la réglementation Bâle II, qui impose de disposer d'importants fonds propres, pour un montant de près de 500 millions d'euros, pour un encours total de prêts garantis de 2,8 milliards d'euros. Au demeurant, il apparaît que la CGLLS n'intervient en garantie que pour environ 3 % des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations. Dans un référé de juin 2013 (n° 66565), la Cour des comptes notait d'ailleurs la très faible sinistralité de l'activité de garantie d'emprunt de la caisse, celle-ci n'ayant été appelée depuis 2002 que trois fois en garantie pour un montant d'à peine 232 000 euros.

A côté de ses missions principales, l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation attribue à la CGLLS **des missions additionnelles**, de plus en plus nombreuses :

– **accompagner la réorganisation et le regroupement des organismes de logement social** et financer des actions de formation et de soutien technique,

– **gérer le fonds de péréquation du logement locatif social**, alimenté par un prélèvement de 70 millions d'euros par an prévu à l'article L. 423-14. Calculé à partir du potentiel financier des organismes d'habitations à loyer modéré, il est destiné notamment à soutenir l'investissement des bailleurs sociaux. Ce prélèvement a été supprimé par l'article 33 de la loi n° 2013-61 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, appelant le fonds à se tarir rapidement,

– contribuer au **financement de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU)**, à partir du même fonds,

– contribuer **au financement des fédérations de bailleurs sociaux, des associations nationales de locataires représentatives siégeant à la commission nationale de médiation et des ADIL,**

– gérer le **fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAL)** prévu par l'article L. 300-2 du code de la construction et de l'habitation.

Administrée par un **conseil d'administration**, elle comprend également un **comité des aides** et une **commission de réorganisation** pour examiner respectivement les demandes de concours financiers et de garanties et d'autre part les concours financiers dans le cadre de regroupements d'organismes mais aussi les aides aux actions de formation ou de soutien technique dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Son activité est financée par une double cotisation versée par les bailleurs sociaux :

– **une cotisation de base ou première cotisation**, prévue par l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, fixée à un taux arrêté par le ministre chargé du logement dans la limite d'un plafond de 1,5 % des loyers perçus par les assujettis. Pour 2012, ce taux a été fixé à 1,31 %. S'appliquent ensuite des réductions en fonction du nombre de bénéficiaires de l'APL, du nombre de logements situés en zones urbaines sensibles et à la première mise en service suivant le conventionnement. Après réductions, cette première cotisation s'est élevée à 68,9 millions d'euros en 2012 ;

– **une cotisation additionnelle**, prévue par l'article L. 452-4-1, fondée d'une part sur la taille du parc social géré (nombre de logements) et d'autre part sur l'autofinancement net de l'organisme, les bailleurs en situation financière plus difficile étant moins prélevés. Au total, la cotisation additionnelle a rapporté 114 millions d'euros en 2012.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Si l'article 55 ne bouleverse pas l'ensemble du dispositif applicable à la CGLLS, il apporte **quatre séries de retouches au droit existant** : il renforce les moyens d'information de la CGLLS sur les bailleurs sociaux, ajoute des missions à la liste déjà longue de celles exercées par la caisse, réforme la gouvernance de la CGLLS en touchant à la composition tant du conseil d'administration que de la commission de réorganisation et enfin, il apporte des précisions sur l'assiette des cotisations dues par les bailleurs sociaux.

• Tout d'abord, **l'article L. 423-3** du code de la construction et de l'habitation est modifié afin d'assurer une meilleure information de la CGLLS sur la situation des organismes d'HLM. Un décret pourra en effet obliger ces organismes à transmettre leurs documents comptables à la CGLLS, comme ils le font aujourd'hui à l'autorité administrative, et en particulier au ministre

chargé du logement. Mieux informée, la CGLLS pourra mieux exercer sa mission de surveillance (alinéa 2).

• Ensuite, **l'extension des missions de la CGLLS** s'opère de deux manières :

– d'une part, si la loi permet déjà à la CGLLS aujourd'hui d'intervenir pour soutenir les ADIL, le projet de loi ajoute une nouvelle mission : celle consistant à financer également l'ANIL, à qui le projet de loi confie par ailleurs le rôle de gestion du système national d'enregistrement (SNE) des demandeurs de logements (**alinéa 4**) ;

– d'autre part, la loi précise qu'outre le FNAL (mentionné à l'article L. 300-2, la CGLLS est désormais chargée de **gérer aussi le fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux** institué par l'article L. 302-9-3 (**alinéa 7**).

• Les **changements dans la gouvernance** de la CGLLS s'apparentent plus à des ajustements qu'à une révolution :

– alors qu'il repose aujourd'hui sur une représentation paritaire de l'État et des bailleurs sociaux, auxquels s'ajoutaient un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et une personnalité qualifiée, le conseil d'administration passe à six représentants de l'État et cinq représentants du mouvement HLM, le texte prévoyant désormais une présence des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion. En effet, la CGLLS ayant compétence à l'égard de ces organismes, il était curieux qu'ils ne soient pas représentés au sein du Conseil d'administration. Si une personnalité qualifiée est conservée, en revanche, le siège du représentant de l'ANRU disparaît (**alinéa 9**). L'État disposera donc de la moitié des sièges ;

– la commission de réorganisation mentionnée à l'article L. 452-2-1 est également modifiée dans sa composition : dans le même esprit que pour le conseil d'administration, les organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion y seront représentés, tandis que la représentation de l'ANRU disparaît (**alinéa 11**). La commission restera majoritairement composée de représentants des bailleurs ;

– enfin, un article L. 452-2-2 est ajouté pour interdire à tout membre du conseil d'administration de la CGLLS et des instances qui en dépendent, (comme par exemple le comité des aides, chargé de statuer sur les demandes de concours financier des bailleurs sociaux en situation financière difficile) ou de la commission de réorganisation, de prendre part à un vote dans une affaire qui le concerne directement (**alinéas 13 et 14**).

• En dernier lieu, l'article 55 procède à une **clarification sur quatre points de l'assiette des cotisations perçues par la CGLLS** pour assurer ses missions, prévue par les articles L. 452-4 et L. 452-4-1 :

– la rédaction du début de l'article L. 452-4 est simplifiée et clarifiée. Il est précisé que les bailleurs assujettis à la cotisation CGLLS versent leur

cotisation « chaque année » et non « au premier trimestre de chaque année » (**alinéa 16**) et que la cotisation est due par tout organisme qui exerçait l'activité de bailleur social au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente (année n-1). La même rédaction est adoptée pour la cotisation additionnelle régie par l'article L. 452-4-1, à la seule différence que l'année de référence est l'antépénultième (année n-2) ;

– la définition de l'assiette de cotisation s'appliquant aux organismes d'HLM, aux SEM et aux organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion est harmonisée, en l'étendant aux indemnités d'occupation dues par exemple dans le cadre de procédures de divorce. Ces indemnités ont une nature économique de loyers, même si elles ont une nature juridique différente. L'harmonisation passe aussi par une référence au droit réel pour définir le périmètre du parc assujetti : il importe que la cotisation ne porte que sur le parc de logements sociaux et de logements-foyers, mais uniquement sur ce parc ;

– les donations, dons et legs sont déduits du calcul de l'autofinancement net des organismes assujettis à la cotisation additionnelle, car ces ressources ne relèvent pas directement de l'activité de logement social ;

– enfin, de la même manière que ce qui existe pour les SEM, les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, qui peuvent avoir une activité générant des loyers hors du champ du logement social, ne sont assujettis, tant à la cotisation de base qu'à la cotisation additionnelle, que pour les logements relevant de leur activité couverte par l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale a modifié l'article 55 sur trois points :

– en créant **un nouveau fonds de soutien à l'innovation des bailleurs sociaux, dont la gestion est confiée à la CGLLS**. C'est une mission nouvelle, qui s'ajoute à celles déjà nombreuses exercées par la CGLLS. Prévu par le pacte d'objectifs et de moyens signé le 8 juillet 2013 entre l'État et le mouvement HLM, ce fonds est destiné à « appuyer les actions d'innovation, de recherche, de développement, de modernisation du logement social notamment sur les plans stratégiques, techniques, urbains et sociaux. Ce fonds pourra notamment financer des projets expérimentaux innovants » ;

– en prévoyant **l'association, avec voix consultative, une fois par an des représentants des collectivités territoriales** compétentes en matière d'habitat aux délibérations du conseil d'administration de la CGLLS fixant les orientations et priorités de la caisse ;

– en précisant; par un amendement adopté en séance publique, **la composition de la représentation du mouvement HLM au sein du conseil**

**d'administration** : trois des sièges iraient à l'USH – ce qui assure la représentation de chacune des trois familles : OPH, SA HLM et coopératives – un à la fédération des sociétés d'économie mixte et un aux organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

#### **IV. La position de votre commission**

Votre commission a laissé l'article 55 quasiment inchangé, en adoptant seulement deux amendements rédactionnels et un amendement de coordination, donnant à la CGLLS la responsabilité de financer le nouveau GIP chargé de gérer le SNE, créé par l'article 47 du projet de loi.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

#### *Article 55 bis*

### **Vérification par la Caisse de garantie du logement locatif social de la conformité des données transmises à l'Union sociale de l'habitat par les bailleurs sociaux**

**Commentaire : cet article ajouté à l'Assemblée nationale, permet à l'USH de demander à la CGLLS de lui garantir que les données transmises par les bailleurs sociaux pour la mise en œuvre du dispositif de mutualisation sont exactes.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le code de la construction et de l'habitation oblige les bailleurs sociaux à transmettre des informations financières au ministère chargé du logement et à la Caisse de garantie du logement locatif social, mais pas aux fédérations de bailleurs, et encore moins à l'Union sociale de l'habitat, qui fédère les différentes fédérations, et qui n'a aucun moyen de contrôle sur les déclarations de ses adhérents ni aucun pouvoir d'enquête à leur égard.

#### **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Le mouvement HLM s'est engagé dans le pacte d'objectifs et de moyens signé avec l'État en juillet 2013 à mettre en place un dispositif de mutualisation financière pour accompagner l'effort d'investissement des organismes d'habitations à loyer modéré et faire circuler entre eux les fonds disponibles.

Cet engagement volontaire fait suite à la suppression du prélèvement de péréquation assis sur le potentiel financier des organismes. Dès lors, l'Union sociale pour l'habitat (USH) pourrait signer sur la base de l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation une convention triennale avec l'État pour mettre en place un prélèvement assis pour 50 % sur les loyers perçus, pour 25 % en fonction des critères de la première cotisation à la CGLLS et pour 25 % en fonction des critères de la cotisation additionnelle à la CGLLS, servant à financer cette mutualisation.

**Encore faut-il que les organismes jouent tous le jeu et transmettent des informations exactes à l'USH. Un amendement a donc été adopté en séance publique par les députés, à l'initiative de la rapporteure, Mme Audrey Linkenheld, pour demander à la CGLLS de vérifier la conformité des données déclarées avec celles qu'elle détient. Il est en effet nécessaire de disposer de données justes, mais aussi de garantir une certaine confidentialité des données des opérateurs économiques.**

### **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur approuve cette mesure qui assurera la confiance dans les données transmises tout en préservant la nécessaire confidentialité.

Toutefois, il a proposé un amendement de clarification rédactionnelle, stipulant expressément que la CGLLS est autorisée à transmettre les données aux fédérations d'organismes HLM et à l'USH, sauf opposition expresse des organismes HLM concernés.

**Votre commission a adopté cet article ainsi 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**

**Commentaire : cet article additionnel met en place un cadre législatif pour organiser la mutualisation financière entre organismes d'habitations à loyer modéré, dans le cadre de la convention entre l'Union sociale pour l'habitat et l'État.**

## **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, à travers leur union, peuvent conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs de la politique du logement.

**Le 8 juillet 2013, l'État a ainsi signé avec le mouvement HLM un pacte d'objectifs et de moyens d'une durée de trois ans (2013-2015)** destiné à mettre en œuvre un vaste plan d'investissement pour le logement social. Les organismes HLM affiliés à l'Union sociale pour l'habitat s'engagent pour leur part à produire 120 000 logements et à en réhabiliter 100 000 par an. Ceci s'inscrit dans la perspective de construction globale sur le territoire de 500 000 logements de plus par an et de réhabiliter le même nombre sur le plan thermique.

**Or les bailleurs sociaux sont dans des situations très différentes les uns des autres. L'un des leviers identifiés dans l'accord du 8 juillet 2013 pour produire plus de logements sociaux est la mutualisation des moyens financiers des organismes.** Une contribution fondée sur des bases de calcul transparentes associant l'assiette de la deuxième cotisation à la CGLLS, les loyers perçus et la valeur du patrimoine détenu serait prélevée<sup>1</sup> sur tous les organismes, à l'exception de ceux faisant l'objet d'un plan de rétablissement d'équilibre ou d'un plan de consolidation de la CGLLS. Elle servirait à alimenter des aides supplémentaires à la construction ou à la restructuration de parc.

## **II. Le texte adopté par votre commission**

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté un amendement permettant de **donner une base juridique spécifique au dispositif de mutualisation financière entre organismes HLM.**

**Il crée un article L. 411-8-1** dans le code de la construction et de l'habitation qui permet, lorsque les besoins de construction ou de réhabilitation du parc social révèlent d'importantes inégalités entre territoires, d'utiliser les instruments de conventionnement entre l'État et le mouvement HLM relevant de l'article L. 411-8 pour établir une mutualisation financière, à la condition que la convention précise le programme des réalisations, sa durée, de trois ans maximum et les critères d'attribution des aides. Une fois approuvée par arrêté ministériel, la convention de mutualisation s'impose à tous les organismes HLM. **Il s'agit là d'un dispositif ambitieux et audacieux, instaurant une forme de solidarité au sein des organismes du mouvement HLM.**

---

<sup>1</sup> *Se reporter au commentaire sur l'article 55 bis.*

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.**

#### 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, articles L. 302-4-2 et L. 302-4-3 [nouveaux] et article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation)

### **Élargissement des délégations de compétence aux établissements publics de coopération intercommunale en matière de politique du logement**

**Commentaire : cet article renforce le rôle pivot du programme local de l'habitat (PLH) en matière de politique locale du logement et renforce les possibilités pour l'État de déléguer par voie de convention aux établissements publics de coopération intercommunale ses compétences en matière de mise en œuvre de la politique du logement, au-delà des seules aides à la pierre.**

#### **I. Le droit en vigueur**

*a – Un bilan positif de la délégation des aides à la pierre aux collectivités territoriales.*

Les articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation fixent le cadre général applicable aux politiques d'aide au logement. Au sein de celles-ci, les aides à la pierre apportées par l'État se sont progressivement réduites, passant d'environ 900 millions d'euros en 2005 et 2006 à un peu plus de 450 millions en 2012. Le projet de loi de finances pour 2013 a marqué une rupture de cette tendance en portant les crédits d'aide à la construction locative et à l'amélioration du parc à plus de 500 millions d'euros, destinés à subventionner les opérations des bailleurs sociaux. Ces aides viennent en complément de celles apportées par Action logement. Enfin, les collectivités territoriales peuvent apporter des financements complémentaires.

Les aides à la rénovation du parc privé relèvent pour leur part de l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH), dotée en 2013 d'un peu moins de 600 millions d'euros.

**Si les subventions ne permettent de couvrir qu'une faible part des coûts d'une opération de construction ou de rénovation, elles jouent**



**cependant un rôle de levier**, et se combinent aux dispositifs de prêts à des taux privilégiés.

La loi de décentralisation du 13 août 2004 avait ouvert la possibilité pour l'État de déléguer sa compétence en matière d'aide à la pierre aux intercommunalités exerçant la compétence habitat et dotées à cette fin d'un programme local de l'habitat (PLH). Faute d'EPCI compétent, la délégation des aides à la pierre pouvait faire l'objet d'une convention avec le département. L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, qui porte cette possibilité de délégation, a été modifié à plusieurs reprises depuis 2004, et notamment en 2009 par la loi « Molle » afin de renforcer le lien entre cette délégation et le PLH.

**Dans un rapport public thématique publié en mai 2011, la Cour des comptes tirait un bilan positif de l'expérience de cette délégation des aides à la pierre.** On compte au 1<sup>er</sup> janvier 2013 110 délégataires, dont 84 EPCI et 26 départements, qui représentent la moitié des habitants de notre pays. La Cour des comptes constate que la délégation peut avoir un effet d'entraînement dans la production de logements sociaux, autorisant la mise en œuvre de la politique du logement au plus près des territoires.

Concrètement, les conventions de délégation sont conclues pour 6 ans. Elles peuvent concerner l'ensemble du panel des aides au logement définies à l'article L. 301-3 (aides à la construction, l'acquisition, la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux, aides en faveur de la rénovation de l'habitat privé, aides en faveur de la location-accession, aides à la création de place d'hébergement et aide à l'accession à la propriété pour l'outre-mer). Elles précisent le montant des droits à engagement délégués par l'État ainsi que les aides de la collectivité territoriale. Elle précise, en accord avec la Caisse des dépôts et consignation, le montant des prêts mobilisables. Enfin, le préfet conserve une surveillance de la délégation puisqu'il peut refuser de renouveler la délégation si les objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires n'ont pas été suffisamment pris en compte. Il peut aussi dénoncer la convention lorsque le bilan à mi-parcours du PLH montre des résultats manifestement insuffisants.

*b – Le programme local de l'habitat, pierre angulaire de l'action des intercommunalités en faveur du logement et de l'hébergement.*

Si la convention de délégation donne les moyens d'agir aux intercommunalités, et subsidiairement aux départements, **la pierre angulaire de l'action en faveur du logement sur le territoire est le PLH.**

Les articles L. 302-1 et suivants définissent le contenu et les modalités d'élaboration des PLH.

À l'exception des communautés de commune, **tous les EPCI doivent obligatoirement établir un PLH**, valable pour une durée de six ans. Le PLH

est un document précis d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelon du territoire. Le code de la construction et de l'habitation définit ce qu'il doit contenir. Il doit respecter le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'il existe et s'impose aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Il doit fixer l'échéancier d'atteinte du seuil de logements sociaux de 25 % (ou 20 % dans certaines zones) de logements sociaux.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, on comptait en France, y compris l'outre-mer, 643 PLH.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 56 vise à renforcer l'implication des collectivités territoriales dans la mise en œuvre de la politique du logement, en leur faisant exercer des compétences relevant aujourd'hui de l'État. L'apport de l'article 56 est double :

– il **renforce le rôle pivot du programme local de l'habitat (PLH)** comme instrument de pilotage de l'action des collectivités en matière de logement ;

– il **étend le domaine des compétences en matière de logement pouvant être déléguées par l'État aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** ;

**Le 1<sup>o</sup> du I de l'article 56 modifie l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation** qui fixe aujourd'hui le cadre juridique des délégations d'aides à la pierre de l'État vers les EPCI sur trois points :

– d'abord, le texte précise qu'une convention de délégation ne pourra être signée que si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire, c'est-à-dire à l'expiration d'un délai de deux mois après sa transmission au préfet, ou à compter de la délibération modifiant la première version du PLH, pour prendre en compte des réserves que le préfet aurait formulées ;

– la convention de délégation de compétence devra prendre en compte le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), les orientations du PLH et les programmes de rénovation urbaine du territoire. C'est dans ce cadre que doivent être fixés par la convention les objectifs dans les trois domaines qu'elle couvre : en matière de logements locatifs sociaux, de rénovation de l'habitat privé et de places d'hébergement. Il s'agit, sans changer le champ de la convention, de renforcer les exigences de cohérence avec les documents de programmation à l'échelon local de la politique du logement ;

– la liste des instruments délégués par l'État aux EPCI est **élargie par le texte bien au-delà des seules aides à la pierre**.

Tel que réécrit par le projet de loi, le **IV de l'article L. 301-5-1**, prévoit que les aides à la pierre visant le parc locatif social mais aussi celles visant le parc privé, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

font partie du bloc de compétence obligatoirement délégué dans le cadre de la convention. Ce bloc est insécable.

Le **V de l'article L. 301-5-2** indique qu'il est également possible de déléguer trois compétences optionnelles, choisies par les signataires : la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO) – dans ce cas, l'EPCI se voit déléguer tout ou partie du contingent préfectoral de logements réservés DALO – la mise en œuvre de la politique de réquisition de logements vacants, et enfin la gestion de la veille sociale, de l'accueil et de l'hébergement dans des centres d'hébergement d'urgence, des logements foyers, des hôtels sociaux ou logements relais.

Le **II de l'article 56** impose aux EPCI situés en zones tendues au sens de l'article 232 du code général des impôts (c'est-à-dire dans les zones où s'applique la taxe sur les logements vacants) d'exercer la compétence d'encadrement des loyers créée par l'article 3 du projet de loi, afin de pouvoir signer la convention de délégation. Cette condition impliquait obligatoirement de disposer d'un observatoire local des loyers. Dans les zones autres que celles en tension, les EPCI peuvent demander à l'État d'exercer à sa place la compétence d'encadrement des loyers, à condition là aussi de disposer d'un observatoire des loyers, mais cela n'est pas une condition pour bénéficier de la convention de délégation des autres compétences en matière de politique du logement.

Le **2° de l'article 56** modifie l'**article L. 302-1 consacré aux PLH** pour procéder à des clarifications rédactionnelles, mais aussi pour inclure dans le champ devant être obligatoirement couvert par le PLH la question des copropriétés en difficulté. Les opérations de requalifications de ces copropriétés devront en effet être mentionnées dans le PLH.

Le **3° de l'article 56** apporte une modification à l'**article L. 302-2 associant à l'élaboration du PLH les EPCI et communes concernés** compétents en matière de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de documents d'urbanisme et pas seulement, comme aujourd'hui, en matière de plan local d'urbanisme (PLU).

Le **4° de l'article 56** prévoit des mesures transitoires : sans toucher à la durée de validité du PLH, fixée à six ans, le **nouvel article L. 302-4-2** permet de proroger sa validité d'un an, renouvelable deux fois, avec l'accord du préfet, lorsque l'EPCI a lancé une nouvelle procédure d'élaboration du PLH ou d'un PLU tenant lieu de PLH. Il s'agit de ne pas se retrouver sans PLH valide. De même, en cas de regroupements d'EPCI, le PLH existant précédemment ne tombera pas et s'appliquera jusqu'à l'approbation d'un nouveau PLH couvrant le périmètre du nouvel EPCI. Les PLH existants devront être modifiés avant la fin 2016 pour prendre en compte les modifications législatives du présent texte et les conventions en cours pourront évoluer par avenant. Le **nouvel article L. 302-4-3**, enfin, fait application aux métropoles de droit commun et à la métropole à statut particulier de Lyon de l'ensemble des articles relatifs au PLH.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

**Les députés ont restreint le champ des délégations de compétences de l'État pouvant intervenir au profit des EPCI** : considérant que le dispositif d'encadrement des loyers était un dispositif nouveau sur lequel il n'y a pas un recul suffisant, la rapporteure, Mme Audrey Linkenheld, a proposé de laisser cette responsabilité à l'État sans délégation possible. Tant l'obligation de prendre cette compétence en zone tendue pour les EPCI concluant une convention de délégation pour les autres domaines de la politique du logement que la simple faculté laissée aux autres EPCI dans les zones non tendues, ont donc été supprimées.

Les députés ont apporté en outre quelques retouches de moindre importance au projet de loi initial :

– Tout en conservant la possibilité pour le préfet de dénoncer la convention de délégation lorsque le bilan à mi-parcours du PLH montre des résultats manifestement insuffisants, ils ont ajouté un avis préalable du Comité régional de l'habitat.

– Ils ont prévu l'association des EPCI et départements compétents à la signature de conventions d'utilité sociale (CUS) non seulement des OPH qui leur sont rattachés mais également des autres organismes d'habitations à loyer modéré qui représentent au moins 20 % du parc social situé sur leur territoire.

### **IV. La position de votre commission**

Pour votre rapporteur, **il est évident que le PLH doit avoir un rôle central sur le territoire pour programmer les interventions publiques en matière de logement**. Dans son dernier rapport, le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées proposait ainsi qu'il articule tous les autres documents de programmation en matière de personnes âgées et handicapées : schéma régional d'organisation médicosociale, schéma gérontologique ou encore programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie. Il suggère que cette modification intervienne dans le cadre de la future loi relative à la dépendance.

Votre rapporteur note que ce rôle central du PLH est transféré au PLU intercommunal lorsqu'il existe puisque le PLUI tient alors lieu de PLH, comme en dispose le cinquième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Il est donc cohérent d'exiger l'existence d'un PLH ou d'un document de programmation qui en tient lieu avant de procéder, à la même échelle de l'intercommunalité, à la délégation de nouvelles compétences de mise en œuvre de la politique du logement.

**L'échelon intercommunal est sans doute le meilleur échelon pour assurer la mise en œuvre sur le territoire des interventions en matière de**

**logement des publics défavorisés.** Votre rapporteur rappelle que depuis la loi « Molle », les EPCI compétents en matière d'habitat et disposant d'un PLH adopté peuvent proposer aux bailleurs sociaux de conclure un accord collectif intercommunal destiné à faciliter l'accueil des personnes visées par le PDALPD. Les bailleurs doivent s'engager sur des objectifs quantifiés annuels d'attribution de logements. L'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit même qu'après agrément du représentant de l'Etat dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental conclu obligatoirement par le préfet avec les bailleurs.

**La délégation, si l'intercommunalité le souhaite, du contingent préfectoral DALO, des réquisitions et de la veille sociale, paraît aller dans le bon sens, renforçant la cohérence du « bloc de compétence » intercommunal.**

A l'exception d'un amendement de coordination, votre commission n'a pas modifié l'article 56, issu des travaux de l'Assemblée nationale.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

## 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, L. 313-18, L. 313-19, L. 313-20, L. 313-21, L. 313-22, L. 313-23, L. 313-25, L. 313-26-2, L. 313-27, L. 313-28, 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)

### **Réforme de la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction**

**Commentaire :** cet article met en place une contractualisation quinquennale entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement (UESL) pour définir la programmation des utilisations des ressources d'Action logement, renforce le rôle central de l'UESL vis-à-vis des collecteurs agréés et met à contribution le contingent DALO des

## **collecteurs agréés et de l'Association foncière logement pour contribuer au logement des personnes sortant d'hébergement.**

### **I. Le droit en vigueur**

La participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) a été mise en place en 1953 dans le cadre de la reconstruction du pays après la seconde guerre mondiale. Elle prend la forme d'une **contribution obligatoire assise sur la masse salariale des entreprises de plus de 20 salariés.**

Le taux de cotisation, initialement de 1 %, a été progressivement **ramené à 0,45 % depuis 1992.** Le produit de la collecte représente aujourd'hui environ **1,5 milliards d'euros par an.**

Outre les versements des employeurs, la PEEC dispose d'autres ressources, définies à l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation : les retours de prêts, des emprunts souscrits par l'UESL, l'affectation des résultats des collecteurs agréés.

La PEEC doit être versée à un organisme collecteur agréé par le ministre chargé du logement. La plupart des collecteurs sont des comités interprofessionnels du logement (CIL), associations régies par la loi de 1901 gérées par les partenaires sociaux. Un vaste mouvement de concentration des CIL s'est opéré, ramenant leur nombre de 131 en 2000 à 23 en 2012, 6 d'entre eux collectant entre 100 et 200 millions d'euros par an. Ils assurent 95 % de la collecte, les 5 % restant étant collectés directement par des sociétés d'économie mixte de logement social et l'Immobilière des chemins de fer (ICF).

**L'UESL, créée en 1996 sous forme de société anonyme coopérative fédère les CIL,** l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation prévoyant que tous les CIL en sont obligatoirement membre, et comprend les organisations syndicales nationales de salariés et d'employeurs. L'UESL est dotée d'un conseil de surveillance et un directoire, et l'article L. 313-23 impose auprès de l'UESL la présence de trois commissaires du Gouvernement qui assistent au conseil de surveillance et disposent d'un droit de veto pour bloquer les délibérations ne respectant pas la réglementation ou la programmation de l'emploi des fonds de la PEEC.

La loi « Molle » de 2009 avait déjà renforcé son rôle de tête de réseau des CIL en lui permettant d'émettre des recommandations qui s'imposent à ses associés collecteurs. En outre, l'UESL gère plusieurs fonds abondés par les CIL :

– Le **fonds d'intervention** qui contribue à l'atteinte des objectifs de la programmation.

– Le **fonds d'interventions sociales**, qui finance des interventions à caractère très social, comme par exemple les aides aux foyers pour travailleurs migrants.

– Le **fonds de garantie universelle des risques locatifs**, qui verse les compensations aux compagnies d'assurance dans le cadre du dispositif de garantie des risques locatifs.

La PEEC est le socle financier principal sur lequel sont assises les aides publiques au secteur du logement social. **L'utilisation des moyens de la PEEC est étroitement encadrée par une programmation.** La loi « Molle » de 2009 avait profondément réformé la manière de définir les catégories d'emplois des ressources issues de la PEEC et les montants devant leur être consacrés. Auparavant fixée par des accords entre partenaires sociaux et l'État, la répartition des ressources de la PEEC est désormais établie pour trois ans par les ministres chargés du logement et du budget, après concertation avec les partenaires sociaux, ainsi que le prévoit l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation. Les enveloppes minimales et maximales sont fixées par décret. Le Parlement est informé de l'utilisation des moyens de la PEEC à travers un document annexé au projet de loi de finances, le rapport sur la programmation des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

**Les prêts, avances et subventions versées à partir des ressources de la PEEC aux bailleurs sociaux ont pour contrepartie des réservations de logements au bénéfice des salariés des entreprises cotisantes.** Mais l'article L. 313-26-1 du code de la construction et de l'habitation oblige aussi à réserver un quart des attributions à des demandeurs prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 57 modifie le chapitre III du titre I<sup>er</sup> du Livre III du code de la construction et de l'habitation consacré à la PEEC sur trois points : il **revient à une définition contractuelle et non étatique des emplois de la PEEC**, il **renforce les pouvoirs de l'UESL** comme tête de réseau des CIL, et enfin, il **élargit aux personnes hébergées le bénéfice du quart du contingent réservé des CIL**, actuellement mis à disposition des bénéficiaires du DALO.

*a – Le retour à la contractualisation pour fixer les priorités de la PEEC en partenariat entre Action Logement et l'État.*

Le projet de loi modifie peu le périmètre des ressources prises en considération au titre de la PEEC : il ajoute les produits financiers des collecteurs et de l'UESL, et déduit les remboursements d'emprunts par l'UESL (**alinéa 5**).

En revanche, il rétablit une définition contractuelle des priorités de la PEEC. Le nouveau cadre mis en place en 2009 a en effet été durement critiqué par les partenaires sociaux pour sa rigidité et les décrets et arrêtés pivots de la PEEC ont été quasi-systématiquement attaqués devant la justice administrative. **Parce qu'il n'est pas envisageable que les principaux**

**acteurs de la politique du logement agissent sans partager les orientations définies par l'État, le projet de loi propose de revenir à une démarche partenariale**, comme l'État et Action Logement en avaient décidé dans la lettre d'engagement mutuel en faveur de la politique nationale du logement signée le 12 novembre 2012, en échange d'une mobilisation d'Action Logement à hauteur de 4,2 milliards d'euros par an :

– La nature, les règles d'utilisation des emplois, les enveloppes minimales et maximales et les frais de fonctionnement des CIL et de l'UESL seront définis par une convention entre l'État et l'UESL pour une durée de cinq ans (**alinéa 11**).

– La convention serait réévaluée après trois ans d'exécution (**alinéa 12**). Le Parlement restera informé de la répartition des ressources et de l'état d'exécution de la convention. Le nouveau dispositif n'entrera en vigueur qu'à partir de la signature de la première convention (**alinéa 118**).

– En cas de litige concernant l'application de la convention, une commission arbitrale de cinq membres se réunira pour le trancher (**alinéa 13**).

L'article 57 met donc en application un engagement de l'État vis-à-vis du réseau d'Action Logement, engagement qui prévoyait aussi une limitation de la mise à contribution de la PEEC au titre des politiques nationales du logement (politique de rénovation urbaine, politique de requalification des quartiers dégradés, amélioration de l'habitat) à hauteur de 1,2 milliard d'euros par an.

*b – Faire de l'UESL une tête de réseau puissante et efficace.*

Le projet de loi prévoit aussi de renforcer le rôle de l'UESL comme tête de réseau des collecteurs agréés. Après les scandales de la fin des années 2000 concernant plusieurs collecteurs agréés, il s'agit de maintenir une régulation forte pour empêcher le retour des mauvaises pratiques.

Les collecteurs agréés devront faire preuve d'une plus grande transparence, en publiant des comptes annuels selon un modèle établi par décret, en présentant des comptes combinés lorsqu'il existe des filiales et en publiant un rapport de gestion (**alinéas 17, 18 et 19**). En cas d'irrégularités constatées lors des contrôles des organismes collecteurs affiliés à l'UESL, cette dernière devra être alertée (**alinéa 22**) et les sanctions prononcées, comme les retraits d'agrément devront lui être signalés (**alinéa 25 et 27**). Ces dispositions ont été reclassées en cours de discussion à l'Assemblée nationale au sein de l'article 48 relatif à l'ANCOLS.

Les missions confiées à l'UESL par l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation sont considérablement renforcées : l'UESL est explicitement chargée de conclure avec l'État la convention quinquennale sur les emplois de la PEEC (**alinéa 38**) et décline la convention en objectifs assignés à chaque collecteur associé (**alinéa 41**), qui pourra être obligé à verser une contribution au fonds d'intervention de l'UESL s'il ne les atteint



pas (**alinéa 42**). Un suivi trimestriel de la convention devra être établi (**alinéa 89**).

L'UESL devra veiller à la bonne utilisation des fonds de la PEEC non seulement dans les SA HLM, mais aussi dans les coopératives et les SEM de logements sociaux (**alinéa 43**).

Elle est chargée de définir des principes en matière de déontologie et de rémunération des dirigeants dans les organismes contrôlés par les collecteurs ou elle-même (**alinéa 45**) et peut opposer son veto à la nomination des directeurs généraux des associés collecteurs (**alinéa 64**).

Elle a le pouvoir d'établir des directives qui s'imposent aux collecteurs agréés et à leurs filiales (**alinéas 53 et 54**) et peut procéder à des opérations de trésorerie avec les organismes collecteurs (**alinéa 61**). Tête de réseau financier des collecteurs agréés, les emprunts à plus d'un an qu'elle contracte engagent aussi ses collecteurs (**alinéa 69**).

Le projet de loi précise également les règles de gouvernance de l'UESL, en imposant qu'elle soit administrée par un conseil d'administration ou un directoire, sous le contrôle d'un conseil de surveillance (**alinéa 34**).

Les organisations syndicales de salariés et patronales ne font plus partie de l'UESL (**alinéa 35**) et le directoire est supprimé (**alinéa 82**).

Les commissaires du Gouvernement sont dotés de prérogatives nouvelles : demander une deuxième délibération au Conseil de surveillance (**alinéa 93**) et opposer leur veto aux délibérations qui déséquilibrent financièrement les engagements de l'UESL ou compromettent l'exécution de la convention avec l'État (**alinéas 96, 97 et 98**). Les pouvoirs des commissaires du Gouvernement auprès de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et de l'Association foncière logement (AFL) sont également renforcés (**alinéas 113 et 115**).

Le plafonnement global des dépenses de fonctionnement du réseau de l'UESL est remplacé par un plafond individuel, déterminé organisme par organisme (**alinéas 100 à 102**).

*c – La mission sociale du 1 % renforcée.*

L'**article L. 313-26-2** est modifié pour réserver une part du contingent DALO des organismes collecteurs et de l'AFL à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale (**alinéa 103 et 116**). Le contingent DALO des CIL est en effet peu sollicité, à l'inverse du contingent préfectoral, saturé de demandes DALO. Par ailleurs, les personnes en situation d'hébergement ne se voient pas systématiquement reconnaître un droit de priorité au titre du DALO. Cette modification devrait **accélérer le relogement de personnes mal logées** et faire baisser la pression sur le contingent préfectoral.

### III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Les députés ont préservé l'essentiel du dispositif de l'article 57, en apportant des modifications mineures :

– Ils sont **revenus à l'état du droit existant en matière de ressources de la PEEC**, en retirant de celles-ci les produits financiers de l'UESL et des collecteurs agréés. Ces produits financiers sont affectés aux frais de fonctionnement du réseau d'Action logement, frais qui sont plafonnés par la convention signée entre l'État et l'UESL.

– Les députés ont aussi prévu une évolution importante dans l'encadrement de la programmation des emplois de la PEEC : il ne s'agira pas simplement de fixer des objectifs par catégorie d'emplois (prêts accession et prêts travaux, dotations en fonds propres des organismes d'HLM, prêts locatifs sociaux, financement de l'ANRU, financement de l'ANAH, financement des ADIL et ANIL) mais également d'effectuer un **fléchage territorial**, car les besoins ne sont pas les mêmes partout.

– A l'initiative de la rapporteure, Mme Audrey Linkenheld, la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a également **supprimé le mécanisme de règlement des différends entre l'État et l'UESL**, en prévoyant que ce mécanisme serait défini par la convention quinquennale.

– Les députés **ont souhaité que le jaune budgétaire sur la PEEC soit disponible plus tôt**.

– Ils ont **renforcé le pouvoir de l'UESL sur les collecteurs** en remplaçant le droit de veto à la nomination des directeurs généraux par un pouvoir de révocation.

– Ils ont enfin, prévu la **consultation obligatoire des partenaires sociaux** avant de prendre des décrets d'application de toute la législation concernant la PEEC.

### IV. La position de votre commission

**Le retour à une définition négociée des priorités d'emploi des ressources du 1 % constitue une nécessité pour restaurer la confiance entre l'État et Action logement**, dans un contexte où des objectifs particulièrement ambitieux ont été fixés tant en termes de constructions neuves que de réhabilitation du parc existant.

La mise à contribution croissante de la PEEC pour financer les mesures de politique nationale du logement est de plus en plus contestée par les partenaires sociaux, alors que les ressources de la PEEC se tassent.

Le retour à la contractualisation permettra de mettre un terme aux recours juridictionnels contre les décrets et arrêtés pivot. Votre rapporteur approuve cette orientation, tout comme il salue l'innovation introduite par

l'Assemblée nationale consistant à proposer un ciblage territorial des emplois de la PEEC.

En outre, les conventions doivent être respectées et l'utilisation des ressources de la PEEC doit faire l'objet d'un encadrement étroit. La réussite de la mobilisation de la PEEC pour construire et rénover plus dépend de la bonne coordination des acteurs. Il est donc nécessaire de donner à l'UESL des pouvoirs accrus sur les collecteurs du réseau des CIL, pour lui permettre d'atteindre les objectifs de la convention. Votre rapporteur approuve là aussi les modifications législatives proposées par l'article 57, qui, il est vrai, sont assez contraignantes pour les collecteurs.

**Outre un amendement rédactionnel et un amendement de coordination, votre commission a adopté un amendement prévoyant que l'état d'exécution de la convention entre l'État et l'UESL concernant la programmation des emplois de la PEEC devrait être présenté tous les semestres et non tous les trimestres**, ce qui constitue une simplification utile, qui n'empêchera pas d'effectuer un suivi serré des emplois de la PEEC, comme le recommande la Cour des comptes dans son rapport public annuel de février 2013.

**A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a également adopté un amendement précisant explicitement les champs d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'autorisant spécialement à intervenir pour aider à des opérations de portage de lots d'habitation dans des copropriétés en difficulté.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*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 du tiers financement pour la rénovation de logements**

**Commentaire : cet article, ajouté à l'Assemblée nationale, crée deux articles supplémentaires dans le code de la construction et de l'habitation pour donner une base juridique au tiers financement, en particulier pour le portage d'opérations de travaux en vue d'économies d'énergie.**

## I. Le droit en vigueur

Le **mécanisme du tiers financement consiste à faire financer une rénovation de bâtiment par un tiers**, qui réalise les travaux et les prend en charge. Le bénéficiaire des travaux paye ensuite un loyer, qui intègre les économies de fonctionnement que la rénovation a permis de générer.

Le tiers financement constitue un **montage financier original** permettant de surmonter les difficultés à trouver un financement bancaire. Il semble particulièrement adapté pour accélérer la réalisation de travaux de rénovation sur les bâtiments anciens afin de réaliser des économies d'énergie.

En effet, l'amélioration du bilan énergétique d'un bâtiment est une opération coûteuse<sup>1</sup>, mais elle peut faire baisser considérablement la facture de chauffage<sup>2</sup>. Ainsi, les économies générées peuvent être partagées entre le tiers financeur, qui encaisserait un loyer intégrant le coût des travaux et celui du portage financier ainsi que sa marge, et le bénéficiaire qui payerait un loyer inférieur à son ancienne facture énergétique. A l'expiration de la période de versement des loyers, la totalité des économies réalisées reviendront au bénéficiaire.

**L'intérêt du système est aussi que le tiers financeur garantisse l'économie dans la facture énergétique. Il supporte le risque de variation du coût des approvisionnements en énergie.**

Or il n'existe pas de statut juridique du tiers financement pour les travaux de rénovation de logements.

Cela n'empêche pas le développement d'initiatives privées ou portées par des collectivités territoriales. Mais celles-ci restent encore peu nombreuses. En Ile-de-France, la région, associée à treize autres collectivités franciliennes, à la Caisse des dépôts et consignations et aux Caisses d'épargne d'Ile-de-France, a créé la **société d'économie mixte Energies Positif** pour porter une offre de tiers financement tant auprès des bailleurs sociaux que des copropriétés.

## II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Par un amendement adopté en séance publique, à l'initiative des rapporteurs Mme Audrey Linkenheld et M. Daniel Goldberg, l'Assemblée nationale a ajouté cet article, donnant une base juridique au tiers financement dans le champ des opérations de logement, qu'ils appartiennent au parc public ou pas, à travers deux nouveaux articles du code de la construction et de l'habitation :

– L'**article L. 381-1** définit le tiers financement comme « *l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des*

---

<sup>1</sup> 20 000 à 30 000 € pour un appartement de 80 m<sup>2</sup> (Le Monde, 21 mars 2013).

<sup>2</sup> De l'ordre de 60 %, selon la même source.

*travaux, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps ».*

– L'**article L. 381-2**, pour sa part, précise que les sociétés de tiers financement sont celles qui offrent de tels montages.

Le périmètre exact des prestations prévues dans le cadre du tiers financement est renvoyé à un décret.

### **III. La position de votre commission**

Le tiers financement peut **incontestablement créer un effet de levier pour accélérer les opérations de rénovation des bâtiments anciens**, qu'ils relèvent du parc locatif social ou du parc privé, et contribuer ainsi à l'objectif annoncé par le Président de la République de rénover 500 000 logements par an.

L'identification d'un statut du tiers financement au sein du code de la construction et de l'habitation est **une première étape** nécessaire pour donner un coup d'accélérateur aux initiatives en la matière.

Une telle base juridique est également nécessaire pour distinguer clairement le tiers financement d'une activité classique de distribution du crédit, qui relève du monopole des banques et est soumise à la réglementation applicable au crédit. Seule la loi permet de déroger au monopole bancaire. Elle l'a déjà fait, par exemple pour les sociétés d'investissement régional (SIR)<sup>1</sup>.

La mise en place de ce statut du tiers financement aurait pu attendre le prochain projet de loi sur la transition énergétique, mais son insertion dans le présent projet de loi permet de **sécuriser les premières opérations** de tiers financement lancées dans le secteur du logement, et de **donner un signal fort** de soutien aux initiatives qui se développent dans ce domaine.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

---

<sup>1</sup> Article 89 de la loi SRU du 13 décembre 2000.

## TITRE IV

# MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

## CHAPITRE I<sup>ER</sup>

### Développement de la planification stratégique

#### *Article 58 AA*

(article 19 de la loi n°2010-788)

#### Délai de « grenellisation » des PLU

**Commentaire :** cet article repousse au 1<sup>er</sup> janvier 2017 l'obligation de mettre les PLU en conformité avec les exigences de la loi dite Grenelle II.

#### **I. Le droit en vigueur**

Le troisième alinéa du V de l'article 19 de la loi n°2010-788 *portant engagement national pour l'environnement* prévoit que les plans locaux d'urbanisme (PLU) intègrent les dispositions de cette loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

#### **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Sur proposition de M. Michel Piron, l'Assemblée nationale a adopté un amendement portant article additionnel avant l'article 58 A. Cet amendement repousse au 1<sup>er</sup> janvier 2017 l'obligation de « grenellisation » des PLU. Une disposition analogue, concernant cette fois les SCoT, avait été votée en commission et intégrée à l'article 58.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification</b></p>
---

*Article 58 A*

(article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques)

**Aménagement des règles spécifiques d'utilisation du domaine public fluvial relatives à la Loire**

**Objet : cet article assouplit les règles de construction et d'excavation à proximité des digues de la Loire.**

**I. Le droit en vigueur**

Un arrêt du conseil du roi du 23 juillet 1783 portant *règlement pour la navigation de la Loire et rivières y affluentes* régit les constructions dans les alentours des digues sur la Loire. Ces règles, quasiment inchangées depuis la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, figurent aujourd'hui aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques : « *l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, il est interdit de planter des arbres ou arbustes, de creuser des puits, caves, fossés, ou faire toutes autres excavations de terrain à moins de 19,50 mètres du pied des levées.* »

L'article L. 2124-16 du code général de la propriété des personnes publiques précise que ces interdictions s'appliquent « *sur la Loire, entre Roanne et le pont d'Oudon, et sur ses affluents, l'Allier, depuis son confluent avec la Dore, le Cher, depuis Saint-Amand, la Vienne, depuis son confluent avec la Creuse, la Mayenne et le Maine, depuis Château-Gontier et jusqu'à leurs confluent avec la Loire* ».

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Conformément aux engagements pris par la ministre lors de l'examen de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2013 *habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction*, un amendement du Gouvernement a été adopté pour moderniser et assouplir le régime d'autorisation des constructions à proximité des digues de la Loire, les règles en vigueur étant devenues obsolètes.

Dans la nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article L. 2124-18, les « **ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures** » situés dans l'intervalle de 19,50 mètres du pied des levées sont possibles mais soumis à autorisation préfectorale. Cette autorisation prescrit les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux digues et leur entretien.

**Votre commission a adopté cet article sans modification**

*Article 58 B*

(article L. 422-2 du code de l'urbanisme)

**Compétence préfectorale pour la délivrance des autorisations d'affectation des sols et d'utilisation du domaine public fluvial préalables à la réalisation d'ouvrages sur les bords de la Loire**

**Objet : cet article donne au préfet la compétence en matière de délivrance des autorisations de constructions à proximité des digues en bords de Loire.**

**I. Le dispositif adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article complète le dispositif prévu à l'article 58 A. Il résulte d'un amendement du Gouvernement et il confie au préfet de département la délivrance des autorisations préalables à la réalisation d'ouvrages, constructions ou installations comprises dans une bande de 19,50 mètres du pied des levées sur les bords de Loire.

Il complète à cet effet l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme qui dresse la liste des cas dans lesquels l'autorité administrative de l'État est compétente pour autoriser un projet de construction. Sont inclus désormais dans cette liste « les ouvrages, constructions ou installations mentionnées à l'article L. 2124-28 du code général de la propriété des personnes publiques ».

**Votre commission a adopté cet article sans modification**



### Article 58

(articles L. 111-1, L. 111-6-1, 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. 122-5-2, 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 de commerce)

## **Clarification de la hiérarchie des normes en urbanisme et renforcement du rôle d'intégrateur du SCoT**

**Commentaire : cet article clarifie la hiérarchie des normes d'urbanisme et renforce le caractère intégrateur des SCoT.**

### **I. Le texte du projet de loi initial**

#### **A/ Une hiérarchie des normes d'urbanisme rendue plus lisible**

• Les alinéas 2 à 26 modifient l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme pour **rendre plus lisible la hiérarchie des normes d'urbanisme et faire du SCoT l'élément pivot de cette hiérarchie**. Par rapport au droit actuel, la hiérarchie des normes n'est pas modifiée. La nouvelle rédaction de l'article L. 111-1-1 permet simplement de regrouper dans un même article l'ensemble des dispositions dispersées à travers le code de l'urbanisme, le code de l'environnement et le code rural.

#### **LA HIÉRARCHIE DES NORMES ÉTABLIE PAR L'ARTICLE 58**

Concernant les liens entre le SCoT et les normes supérieures au SCoT (alinéas 2 à 19), il est prévu que les SCoT devront :

– être compatibles avec un ensemble de documents précisément énumérés. Par rapport à la rédaction actuelle de l'article L. 111-1-1, la nouvelle rédaction permet d'affirmer l'obligation de compatibilité du SCoT avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes, les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation et les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;

– prendre en compte tout un ensemble d'autres documents, à savoir les schémas régionaux de cohérence écologique, les plans climat-énergie territoriaux, les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine, les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le nouvel article L. 111-1-1 reprend également la disposition en vigueur selon laquelle, lorsqu'un document situé au-dessus du SCoT dans la hiérarchie des normes est approuvé après l'approbation d'un SCoT, ce dernier, dans un délai de trois ans, doit être rendu compatible avec ce document ou le prendre en compte.

Concernant les liens entre le SCoT et les documents inférieurs, le texte prévoit que les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec les SCoT. Par rapport au droit actuel, la nouveauté est que, lorsqu'un SCoT est approuvé après l'approbation d'un PLU ou d'une carte communale, ces derniers doivent être rendus compatibles avec le SCoT dans **un délai d'un an**.

En l'absence de SCoT, toutes les normes supérieures au SCoT seront directement opposables aux PLU et aux cartes communales. En cas d'opposabilité directe, le délai de mise en compatibilité du PLU ou de la carte communale avec ces normes supérieures sera de trois ans (alinéas 22 et 23).

## **B/ Des SCoT élaborés de façon plus cohérente**

Les changements dans la procédure d'élaboration des SCoT portent sur plusieurs points.

• **Concernant les personnes publiques en charge de l'élaboration du SCoT**, elles sont déterminées dans les articles L. 122-4 à L. 122-4-3 (alinéas 61 à 72 du texte initial) :

– aux termes de la nouvelle rédaction de l'article L. 122-4 (alinéas 62 à 67), **l'élaboration d'un SCoT est désormais ouverte à un syndicat mixte « ouvert »**, c'est-à-dire à un syndicat mixte qui associe des collectivités territoriales, des groupements de collectivités territoriales et d'autres personnes morales de droit public<sup>1</sup>. Il faut que l'ensemble des communes et EPCI compris sur le territoire du SCoT soient membres de ce syndicat mixte ouvert et qu'elles lui aient délégué leur compétence « SCoT ». **L'intérêt de cette mesure est de pouvoir confier, dans les zones rurales, l'élaboration du document à une personne publique déjà existante et disposant de l'ingénierie suffisante** (par exemple le syndicat mixte en charge d'un parc naturel régional)<sup>2</sup>. L'approbation finale du SCoT reste cependant du ressort des seuls communes et EPCI inclus dans le périmètre du SCoT<sup>3</sup> ;

– le nouvel article L. 122-4-3 prévoit aussi que, lorsque le territoire classé d'un parc naturel régional n'est pas couvert ou est couvert partiellement par un ou plusieurs SCoT, **la charte du parc naturel régional peut tenir lieu de SCoT à condition qu'elle comporte un chapitre individualisé**, comprenant un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs, élaboré dans les conditions normales d'élaboration d'un SCoT (cf articles L. 122-6 à L. 122-16-1 du code de l'urbanisme pour ce qui est de la procédure d'élaboration).

<sup>1</sup> Se reporter à l'article L. 5721-1 du code général des collectivités territoriales.

<sup>2</sup> Cette disposition rend inutile l'actuel article L. 122-4-1 du code de l'urbanisme, qui est donc abrogé.

<sup>3</sup> Outre la solution du syndicat mixte ouvert, l'article L. 122-4 conserve bien entendu les deux possibilités déjà existantes, à savoir l'élaboration du SCoT par un EPCI compétent ou par un syndicat mixte composé des seules communes et EPCI compris dans le périmètre du schéma.

- **Concernant la transmission du SCoT**, les alinéas 36 à 39 prévoient que l'ensemble des documents constitutifs du SCoT (et non pas simplement le document d'orientations e d'objectifs) sont envoyés aux communes et EPCI présents dans le périmètre du schéma.

- **Concernant le périmètre du SCoT**, plusieurs dispositions importantes sont à relever :

- l'alinéa 58 prévoit expressément que le périmètre des SCoT couvre **au moins le territoire de deux EPCI**, ce qui se justifie par le fait que le PLU devient intercommunal (cela n'aurait pas de sens d'avoir un PLU et un SCoT qui couvrent le même territoire). Remarque : en même temps, l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme prévoit qu'un (et un seul) EPCI non couvert par un SCoT, dont le périmètre est suffisamment grand pour correspondre au périmètre d'un SCoT, peut élaborer un PLU faisant aussi office de SCoT. C'est au préfet de donner son accord après avoir vérifié que le périmètre de cet EPCI est suffisant pour définir des politiques publiques cohérentes en matière d'urbanisme, de transport et de logement. Une telle disposition pose un problème de cohérence avec la disposition qui veut qu'un SCoT doit englober au moins deux EPCI ;

- ce périmètre doit par ailleurs être **défini en fonction véritables logiques urbanistiques** et, plus précisément, de sa capacité à « *prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois* » (alinéa 56). Cela dénote un souci de rompre avec une pratique trop souvent constatée par le passé, qui conduisait à définir des périmètres pensés en fonction de pures logiques administratives ou politiques. Le préfet, qui publie par arrêté le périmètre du schéma de cohérence territoriale, sera tenu de vérifier que le périmètre proposé permet de répondre à ces exigences urbanistiques ;

- les alinéas 73 à 80 modifient l'article L. 122-5 pour apporter **les précisions indispensables quant à l'impact de la réforme de l'intercommunalité<sup>1</sup> sur les territoires des SCoT**. Quand le périmètre d'un EPCI compétent ou du syndicat mixte en charge d'un SCoT est modifié sous l'effet de l'évolution de la carte intercommunale, cette modification entraîne de plein droit l'évolution du périmètre du SCoT : la décision d'extension de l'EPCI ou du syndicat mixte entraîne l'extension du périmètre du SCoT ; inversement la décision de retrait entraîne d'une commune ou d'un EPCI membre entraîne la réduction du périmètre du SCoT. Les alinéas 81 à 83 complètent les modifications de l'article L. 122-5 pour traiter du **cas d'un SCoT élaboré par un syndicat mixte ouvert** : l'adhésion au syndicat mixte (ou le retrait) d'une commune ou d'un EPCI entraîne l'extension (ou la réduction) du périmètre du SCoT. Enfin, les alinéas 73 à 83 précisent quels sont les effets transitoires de l'évolution de périmètres des SCoT : **en cas de retrait d'une commune ou d'un EPCI, les dispositions du schéma qui lui**

---

<sup>1</sup> Cf loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales.

**étaient applicables sont abrogées** ; l'EPCI ou le syndicat mixte auquel cette commune ou cet EPCI adhère doit quant à lui engager l'élaboration, la révision ou la modification du SCoT au plus tard lors de la délibération de l'analyse de l'application du SCoT<sup>1</sup> de manière à intégrer dans le schéma les nouveaux venus ;

– enfin, l'alinéa 35 opère **la suppression des schémas de secteurs**, l'élaboration d'un SCoT comprenant des schémas de secteur pouvant toutefois se terminer si elle a commencé avant la publication de la loi.

### **C/ Des SCoTs encore renforcés en tant qu'outil d'organisation des territoires**

• **La règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT est durcie et clarifiée.**

– **l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation est étendue à de nouveaux secteurs.** Les alinéas 40 à 48 réécrivent en effet l'article L. 122-2 pour prévoir interdire l'ouverture à l'urbanisation : 1° des zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ; 2° des zones naturelles mais aussi, c'est nouveau, *agricoles* dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ; 3° et, c'est là encore nouveau, des secteurs non constructibles des cartes communales ;

– est maintenue **l'impossibilité de délivrer des autorisations d'exploitation commerciale** (article L. 752-1 du code de commerce) ou des autorisations d'implantation de complexes cinématographiques (articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée) ;

– **le champ géographique d'application de la règle est rendu plus simple à déterminer *in concreto* et est étendu plus rapidement à l'ensemble du territoire national.** Actuellement, la règle d'urbanisation limitée s'applique en effet dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la *périphérie d'une agglomération* de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. La notion de « limite extérieure d'une unité urbaine » se substitue désormais à notion de « périphérie d'une agglomération ». De plus, l'alinéa 47 prévoit que la règle d'urbanisation limitée **s'appliquera à toutes les communes après le 30 juin 2015** (alors que le droit actuel prévoit sa généralisation à compter du 1er janvier 2017) ;

---

<sup>1</sup> Aux termes de l'article L. 122-13, six ans au plus après la délibération portant approbation du SCoT, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur, l'établissement public en charge du SCoT procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

– **les possibilités de dérogations à la règle sont clarifiées et durcies.** Les alinéas 49 à 53 créent à cet effet un nouvel article L. 122-2-1. Il peut être dérogé à l’interdiction d’ouverture à l’urbanisation ou à l’interdiction sur décision du préfet ou de la personne publique en charge de l’élaboration d’un SCoT, sur avis de la commission départementale de consommation d’espaces agricoles, à condition que cette dérogation ne nuise pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduise pas à une consommation excessive de l’espace, ne génère pas d’impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

• **Le volet commercial des SCoT est remis à l’étude**

Les alinéas 29 à 33 du texte initial proposent une réécriture de l’article L. 122-1-9 relatif aux dispositions commerciales des SCoT. **Dans cette nouvelle rédaction, l’ambition régulatrice du SCoT paraît moins affirmée** : alors que dans le droit actuel, le document d’orientation et d’objectifs (DOO) « répond aux exigences » en matière d’aménagement du territoire, dans le texte du projet de loi initial, le DOO « prend en compte » ces objectifs. De même, le DOO ne serait plus en mesure de délimiter des zones d’aménagement commercial. Enfin, alors que dans la rédaction actuelle, les implantations commerciales sont censées être soumises au respect des conditions fixées par le SCoT, désormais le SCoT déterminerait les conditions d’implantation des commerces sans qu’on sache s’il agit de conditions strictes auxquelles les projets d’équipements doivent se conformer ou s’il s’agit au contraire de conditions générales s’apparentant davantage à des principes qu’à des règles.

<b>La rédaction actuelle de l’article L.122-19</b>	<b>La nouvelle rédaction proposée</b>
<p>Le document d’orientation et d’objectifs précise les objectifs relatifs à l’équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d’aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l’espace et de protection de l’environnement, des paysages, de l’architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un document d’aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l’article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d’aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d’aménagement du</p>	<p>Le document d’orientation et d’objectifs précise les objectifs relatifs à l’équipement commercial et artisanal.</p> <p>Il comprend un document d’aménagement commercial qui définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte l’objectif de revitalisation des centres-villes, la cohérence entre équipements commerciaux, la desserte de ces équipements en transports, notamment collectifs, la maîtrise des flux de marchandises, la nécessité d’une consommation économe de l’espace et de la protection de l’environnement, des paysages, de l’architecture et du patrimoine bâti.</p> <p>Le document d’aménagement commercial détermine les conditions d’implantation des équipements commerciaux</p>

<p>territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.</p>	<p>qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire.</p> <p>Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties et l'optimisation du stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur intégration dans l'environnement, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.</p>
---	--

Le V de l'article 58 (alinéas 106 à 121 du texte initial) aborde lui-aussi la question de la régulation urbanistique du commerce et vise à **prendre en compte un phénomène commercial nouveau : les « drive »**.

Le 1° du V modifie l'article L. 752-1 du code de commerce, qui fixe la liste des projets soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, pour ajouter le cas des projets de création ou d'extension d'un point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile.

Le 2° modifie l'article L. 752-3 du même code pour donner une définition précise de ces points de retrait.

Les 3° et 4° effectuent des coordinations formelles aux articles L. 752-5 et L. 752-15.

Le 5° précise que l'autorisation d'exploitation commerciale est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces affectées au retrait des marchandises.

Enfin, le 6° modifie l'article L. 752-23 relatif à la recherche, au constat et à la sanction des infractions aux règles sur les autorisations d'exploitation commerciale, pour tenir compte du cas des drive.

## **D/ Dispositions diverses**

• **La lutte contre la consommation d'espaces par les aires de stationnement** est renforcée (alinéa 27 et 28).

Le premier alinéa de l'article L. 111-6-1 dispose que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce ou d'un complexe cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation ne peut être supérieure à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Ce plafond est porté aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce pour les ensembles commerciaux

de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les espaces paysagers en pleine terre sont par ailleurs déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

- Un syndicat mixte de SCoT dont deux entités membres ont le statut d'autorité organisatrice de transport pourront **exercer certaines compétences dévolues aux syndicats mixtes de transport**, à savoir s'associer afin de coordonner les services qu'elles organisent, mettre en place un système d'information à l'intention des usagers et de tarification coordonnée permettant la délivrance de titres de transport uniques ou unifiés (article L. 1231-10 du code des transports) et organiser des services publics réguliers et des services à la demande et assurer, à ce titre, la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport (article L. 1231-11).

- L'article 58 réalise plusieurs **coordinations dans le code de l'urbanisme et le code de l'environnement**.

Les alinéas 84 à 92 procèdent aux coordinations de références au sein du code de l'urbanisme rendues nécessaires par les modifications mentionnées au A, B et C. Les alinéas 95 à 105 font de même concernant le code de l'environnement (modification des articles L. 333-1, L. 341-6, L. 350-1 et L. 371-3).

- Enfin, le II et le III fixent les **conditions d'entrée en vigueur de l'article 58**. Les règles actuelles demeurent applicables aux procédures d'élaboration, de modification et de révision des SCoT lorsque ces procédures ont déjà été engagées avant la publication de la loi. Les nouveaux délais en matière d'obligation de mise en compatibilité avec une norme supérieure (un ou trois ans selon les cas) sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

La principale modification apportée à l'article 58 lors des débats à l'Assemblée nationale concerne **l'introduction de dispositions portant réforme des règles d'urbanisme commercial**. Un amendement présenté par le président de la commission des affaires économiques a introduit le sujet dans le texte de la commission. Un amendement présenté par le Gouvernement s'est ensuite totalement substitué à l'amendement du président François Brottes.

Pour le reste, outre des amendements de précision rédactionnelle ou de correction de références, les députés ont introduit les modifications suivantes :

- l'obligation de mise en compatibilité du PLU ou de la carte communale avec le SCoT est assouplie. **La mise en compatibilité ne doit pas être effectuée dans le délai d'un an, mais être engagée dans le délai d'un an ;**

- la date de **généralisation sur tous les territoires non couverts par**

**un SCoT de la règle d'urbanisation limitée est rétablie au 31 décembre 2016 ;**

– la règle d'urbanisation limitée ne s'applique pas aux territoires qui ne sont plus couverts par un SCoT sous l'effet du changement de la carte des intercommunalités ;

– le délai ouvert aux SCoT pour intégrer les dispositions issues de l'article 17 de la loi Grenelle II est repoussé d'un an, au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

– **l'obligation pour le bénéficiaire d'une autorisation d'implantation commerciale de démanteler le site et de remettre en état le terrain dès qu'il est mis fin à l'exploitation est généralisée à tous les commerces** (et n'est donc plus limitée aux seuls commerces autorisés en dérogation à la règle d'urbanisation limitée de l'article L. 122-2) ;

– une exception aux règles relatives aux « drive » dans le code de commerce est faite pour les points de retrait de petite taille adossés à un commerce traditionnel (*« n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point de retrait automobile d'achats au détail commandés par voie télématique, intégré à un magasin de détail ouvert au public et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés »*).

– il est précisé que le périmètre d'un SCoT doit être défini de manière à pouvoir également prendre en compte les besoins des habitants en matière d'espaces verts ;

– la procédure de modification d'une directive territoriale d'aménagement prévue par l'alinéa 26 a été réécrite pour être rendue cohérente avec l'article L. 4424-14 du code général des collectivités territoriales.

#### **IV. La position de votre commission**

L'ensemble des dispositions figurant à l'article 58 sont dans la continuité des améliorations apportées au livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme lors du vote de la loi dite Grenelle II et s'inscrivent dans le cadre conceptuel fondateur posé par la loi de renouvellement et de solidarité urbains. Moins que de ruptures, il s'agit en fait de consolidations et de prolongements des acquis en matière de planification urbanistique. On trouve ainsi, notamment, dans cet article :

– une présentation plus lisible de la hiérarchie des normes d'urbanisme ;

– des dispositions tendant à faciliter l'élaboration et l'acceptation de la démarche « SCoT » (avec la possibilité de porter un SCoT dans le cadre d'un syndicat mixte ouvert ou d'une charte de parc naturel régional, avec la transmission de la totalité des documents du SCoT aux communes et aux EPCI membres, ou bien encore avec la suppression des schémas de secteur, mesure



cohérente avec la volonté de développer les plans locaux d'urbanisme intercommunaux) ;

– une clarification et un durcissement de la règle d'urbanisation limitée créée par la loi SRU et déjà fortement renforcée par la loi Grenelle II ;

– une prise en compte des « drive », désormais soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

**Tout en se félicitant des avancées contenues dans cet article, votre commission a cependant adopté six amendements rédactionnels et, sur proposition de votre rapporteur, plusieurs amendements de fond, à savoir :**

– un amendement qui dispose que, lorsque le SCoT est approuvé après le PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai d'un an pour une modification, qui dans les faits ne prend que quelques mois ; en revanche il est de trois ans lorsque la mise en compatibilité implique une révision du PLU ;

– un amendement simplifiant le calcul des aires de stationnement. Le projet de loi, dans sa réduction issue des travaux de l'Assemblée nationale, imposait un plafond pour les surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ce qui est souhaitable dans une perspective de lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols. Cependant, le plafond était différent selon qu'il s'agissait d'un ensemble commercial de plus ou de moins de 5 000 m<sup>2</sup>. Cette différence pouvait inciter les commerces à privilégier des implantations en « solo » plutôt qu'au sein d'ensembles commerciaux, ce qui aurait constitué un effet pervers contraire à l'objectif recherché. Cet amendement institue donc une norme unique et simple : pas plus de 0,75 m<sup>2</sup> de parking par m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment affecté au commerce ;

– un amendement qui supprime les communes limitrophes du SCoT de la liste des personnes publiques associées à son élaboration. Cette association, prévue par le droit en vigueur, alourdit en effet énormément l'élaboration du document. Elle donne en outre un privilège aux communes limitrophes que n'ont pas les communes incluses dans le périmètre même du schéma. Ces communes limitrophes seront cependant consultées à leur demande ;

– un amendement qui clarifie les conditions dans lesquelles la charte d'un parc naturel régional peut faire office de SCoT : les dispositions valant SCoT figurent dans un chapitre individualisé dont les conditions d'élaboration et d'évolution sont en tous points comparables à celles d'un SCoT traditionnel (notamment en ce qui concerne la continuité du territoire couvert). Les communes sises dans le parc naturel qui sont déjà couvertes par un SCoT ne seraient pas concernées par ce chapitre individualisé ;

– un amendement traitant le cas des communes qui, se retirant d'un SCoT du fait des remaniements de la carte intercommunale, tombent sous le

coup de la règle d'urbanisation limitée prévue à l'article L. 122-2. L'Assemblée nationale a opportunément prévu une dérogation à la règle pour ces communes, ce qui leur évitera de subir un gel de l'urbanisation. Cependant cette dérogation n'a pas été bornée dans le temps, ce qui revient à créer pour ces communes un régime dérogatoire pérenne injustifié. Cet amendement prévoit donc que, passé un délai de six ans, ces communes reviennent dans le régime de droit commun ;

– un amendement qui, conformément au choix stratégique fait par la commission de retirer du texte la question de l'urbanisme commercial pour l'aborder de manière cohérente et complète ultérieurement, supprime la rédaction nouvelle proposée pour l'article L. 122-1-9 relatif au volet commercial des SCoT ;

Enfin, la commission a adopté un amendement de M. Jean-François Husson, qui prévoit le recueil de l'avis de l'établissement en charge d'un SCoT pour toute demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

**Votre commission a adopté cet article ainsi 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 aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme**

**Commentaire : cet article associe les chambres consulaires aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme.**

**I. Le texte adopté par votre commission**

Votre commission a adopté les amendements identiques de son rapporteur et de M. Michel Bécot tendant à introduire un article additionnel. Ils associent les chambres consulaires ainsi que les sections régionales de conchyliculture des communes littorales, aux procédures de modification et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Il s'agit de rectifier une erreur de 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*, qui avait supprimé par mégarde cette association.

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé**

*Article 58 bis*

(articles L. 425-4, L. 425-7 et L. 427-2 du code de l'urbanisme, articles L. 752-6, L. 752-15, L. 752-17 et L. 752-18 du code de commerce)

**Réforme des autorisations d'exploitation commerciale**

**Commentaire : cet article réforme le dispositif d'autorisation d'exploitation commerciale.**

**I. Le droit en vigueur**

**A – Un système de double autorisation**

Avant l'entrée en vigueur de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, les commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) délivraient les autorisations d'exploitation commerciale pour les projets d'équipement les plus importants, mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, en appuyant leurs décisions sur les critères exposés à l'article L. 752-6 de ce code. Ces critères soumettaient le projet à une évaluation de son impact sur l'aménagement du territoire (impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison ; qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs ; capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises) mais aussi à un test économique (densité d'équipement en moyennes et grandes surfaces dans cette zone ; effet potentiel du projet sur l'appareil commercial et artisanal de cette zone et des agglomérations concernées, ainsi que sur l'équilibre souhaitable entre les différentes formes de commerce, impact en termes d'emplois salariés et non-salariés, etc.). Dans un deuxième temps, les projets autorisés par les CDEC faisaient l'objet d'une autorisation administrative, sous la forme d'un permis de construire, pour vérifier leur conformité aux règles d'urbanisme.

Ces règles contrevenaient à l'article 43 du Traité CE relatif à la liberté d'installation et à la directive 2006/113/CE sur les services dans le marché intérieur (article 14), ce qui a conduit à une réforme profonde de l'urbanisme commercial par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008. Cette dernière a relevé les seuils de saisine des CDAC, ou commission départementales d'aménagement commercial (surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>) et supprimé les critères de test économique. En matière d'aménagement du territoire, sont désormais pris en compte l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne et l'effet du projet sur les flux de transport. En matière de développement durable, entrent en ligne de

compte la qualité environnementale du projet et son insertion dans les réseaux de transports collectifs.

### **B – Une ébauche de régulation des implantations commerciales par les SCoT**

Le Parlement, lors de l'examen de la LME, a tenté dans l'urgence d'introduire un nouveau mécanisme de régulation des implantations fondé sur des critères strictement urbanistiques. La LME donne ainsi aux SCoT la possibilité de définir des zones d'aménagement commercial dont la délimitation figure dans un document, le DAC ou document d'aménagement commercial (article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, la loi affirme l'obligation de compatibilité de la décision de la CDAC avec les prescriptions figurant dans le SCoT.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a ensuite modifié l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme pour chercher à préciser les compétences du SCoT en matière de régulation des implantations. Dans sa rédaction issue de cette loi, le SCoT délimite des zones où les implantations commerciales sont subordonnées au respect de conditions ayant pour but d'assurer le respect des exigences d'aménagement du territoire en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

### **C – Une réforme sans effectivité**

Le dispositif mis en place par la LME soulève plus de questions qu'il n'apporte de réponses.

D'abord, la loi reste très vague sur les conditions que le SCoT peut poser en matière de contrôle des implantations commerciales, ce qui soumet les SCoT dotés d'un volet commercial à un risque contentieux considérable.

Ensuite, les mécanismes d'opposabilité du DAC restent indéterminés. Les décisions des CDAC sont censées être compatibles avec les règles du SCoT, mais les CDAC ne sont juridiquement pas compétentes pour juger de l'opposabilité d'un document d'urbanisme. La manière dont les orientations et règles fixées par le SCoT peuvent se traduire sous forme réglementaire dans un PLU ne sont pas non plus précisées. Les conditions dans lesquelles l'autorité chargées de l'application du droit des sols peuvent vérifier directement la compatibilité de l'autorisation individuelle avec le SCoT sont tout aussi floues.

Enfin l'articulation entre l'autorisation d'exploitation commerciale et le permis de construire est lacunaire, le projet soumis à autorisation d'urbanisme n'étant pas tenu de correspondre à celui présenté en CDAC.

## II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'article 58 *bis* résulte d'un amendement proposé par le Gouvernement. Il poursuit plusieurs objectifs :

– **instaurer une procédure intégrée des autorisations au titre des codes de commerce et de l'urbanisme.** Aux termes du nouvel article L. 425-4, du code de l'urbanisme (alinéa 3 de l'article 58 *bis*) : Lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale, le permis de construire tient lieu d'autorisation prévue par l'article L. 752-1 du code de commerce, dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial, ou, le cas échéant, de la commission nationale d'aménagement commercial. Logiquement, l'article L. 425-7 (alinéa 6) est abrogé<sup>1</sup>.

L'article L. 425-4 prévoit en outre que la saisine de la CNAC est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre le permis de construire, quand la contestation du permis se fonde sur la contestation de l'avis de la CDAC.

Les alinéas 8 et 9 transposent les dispositions précédentes au cas de Mayotte et modifient pour cela l'article L. 427-2 ;

– **modifier les critères sur lesquels se fondent les CDAC pour rendre un avis sur la demande d'autorisation exploitation d'un équipement commercial.** A cet effet, l'article L. 752-6 du code de commerce est réécrit (alinéas 13 à 26 de l'article 58 *bis*).

### LES NOUVEAUX CRITÈRES DE DÉCISION DES CDAC

Lorsqu'elle statue sur l'autorisation d'exploitation commerciale visée à l'article L. 752-1, la commission départementale d'aménagement commercial se prononce en prenant en considération :

1° En matière d'aménagement du territoire :

- a) la localisation du projet et son intégration urbaine ;
- b) la consommation d'espace, notamment en termes de stationnement ;
- c) l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;
- d) l'effet du projet sur les flux de transport et son accessibilité par les transports collectifs et les modes doux ;

2° En matière de développement durable :

- a) la qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols, de la préservation de l'environnement ;
- b) l'insertion paysagère et architecturale du projet ;
- c) la prise en compte des risques et nuisances de toute nature ;

---

<sup>1</sup> Cet article prévoit que, lorsque le permis de construire porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, le permis ne peut être accordé avant la délivrance de cette autorisation. Sa mise en œuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des recours entrepris contre elle.

3° En matière de protection des consommateurs :

a) la complémentarité des produits offerts à la vente et les canaux de distribution, notamment au profit des populations vulnérables ;

b) la modernisation de l'appareil commercial favorisant la diversité, la qualité et la sécurité de l'offre aux consommateurs.

Le II de l'article L. 752-6 précise quant à lui l'articulation entre la CDAC et le volet commercial du SCoT lorsque ce dernier existe conformément à l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme. On semble comprendre que la CDAC serait juge de la compatibilité du projet d'équipement commercial avec les dispositions du SCoT, ce qui semble pourtant antinomique avec le respect du principe de libre administration des collectivités (le SCoT étant un document d'urbanisme librement élaboré par les communes et leurs groupements, on voit mal comment une CDAC constituée d'acteurs hétéroclites aurait compétence pour se prononcer sur la comptabilité du projet avec ce document : on est là dans l'application du droit des sols qui relève pleinement de la compétence des collectivités...). Par ailleurs, prévoir l'opposabilité directe du volet commercial du SCoT à une demande d'autorisation individuelle est contraire aux dispositions de l'article L. 111-1-1 qui détermine la hiérarchie des normes d'urbanisme.

– En réécrivant l'article L. 752-17 pour **préciser les modalités de saisine de la CNAC**. Lorsque la réalisation du projet nécessite un permis de construire, sont autorisés à saisir la CNAC le demandeur, le préfet du département, le maire de la commune d'implantation, le président du syndicat mixte ou de l'EPCI en charge du SCoT, toute association de protection des consommateurs et tout acteur économique, ou représentant d'acteurs économiques, dont l'activité est susceptible d'être impactée par le projet.

Lorsque la réalisation du projet ne nécessite pas de permis de construire, la saisine peut se faire par le préfet, le maire de la commune d'implantation, le président du SCoT et toute personne ayant intérêt à agir, là encore dans le délai d'un mois.

Dans les deux cas, le délai de saisine est d'un mois. La CNAC émet un avis qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la CDAC est réputé confirmé.

### **III. La position de votre commission**

Conformément au choix stratégique fait par la commission de retirer du texte la question de l'urbanisme commercial pour l'aborder de manière cohérente et complète ultérieurement, un amendement du rapporteur qui supprime l'article 58 *bis* a été adopté.

**Votre commission a supprimé cet article.**

*Article 58 ter*

### **Inter-SCoT**

**Commentaire : cet article entend formaliser juridiquement la démarche dite de l'inter-SCoT.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Depuis la loi SRU, les syndicats mixtes ou les EPCI chargés de l'élaboration et de la gestion d'un SCoT ont développé de manière informelle des pratiques de coordination et d'échange d'information permettant de replacer le diagnostic territorial et les objectifs de chaque SCoT dans une vision plus large du développement territorial. On compte actuellement seize démarches inter-SCoT sur le territoire national.

#### **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

À l'initiative de M. Gilles Savary et des membres du groupe socialiste, l'Assemblée nationale a adopté un amendement visant à donner une reconnaissance législative aux inter-SCoT.

Le texte adopté reconnaît la faculté pour les établissements publics en charge d'un SCoT de « co-élaborer (...) un inter-SCoT, ayant vocation à constituer une vision commune et coconstruite des équilibres et objectifs d'aménagement du territoire, d'affectation de l'espace et de développement durable du territoire de l'inter-SCoT, pour la période de validité des schémas de cohérence territoriale. »

Cet article prévoit également que l'inter-SCoT est approuvé par deux tiers au moins des assemblées délibérantes des schémas de cohérence territoriale locaux représentant au moins deux tiers de la population du territoire de l'inter-SCoT, dont les métropoles et toute entité urbaine représentant au moins un quart de la population, ainsi que par le conseil régional et le conseil général.

Il dispose en outre, au rebours de la hiérarchie des normes usuelles dans le domaine de l'urbanisme, que les schémas directeurs régionaux et départementaux sectoriels doivent être mis en conformité avec les dispositions de l'inter-SCoT qui leur sont opposables et peuvent faire l'objet d'une charte de mise en œuvre entre les parties ayant approuvé l'inter-SCoT.

Enfin, l'inter-SCoT est révisable tous les six ans, selon la même procédure. À défaut d'une telle révision, l'inter-SCoT devient caduc.

### **III. La position de votre commission**

La coordination volontaire et informelle entre établissements publics ou syndicats mixtes chargés d'un SCoT existe déjà dans la pratique et peut tout à fait se développer sans qu'on mette en place **une strate de documents normatifs supplémentaire** qui complexifie inutilement un mille-feuille normatif d'ores-et-déjà extrêmement complexe.

Il faut noter à cet égard que le dispositif proposé dans cet article est non seulement inutile mais très incertain juridiquement, puisqu'il crée un formalisme à la fois lourd, qui bouleverse la hiérarchie des normes d'urbanisme et qui est en même temps très imprécis et incomplet (rien n'est dit par exemple sur la procédure d'adoption, de modification ou de révision). Si on souhaite aller au-delà de la simple affirmation d'un principe général, il faut en fait développer un formalisme complet, à l'opposé de la démarche volontaire et souple qui motive les inter-SCoT.

La commission a donc adopté les amendements identiques du rapporteur, de M. Jean-François Husson et de M. Pierre Jarlier, qui suppriment l'article 58 *ter*.

<p><b>Votre commission a supprimé cet article</b></p>
---

## 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)

#### **Obligation de prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire dans les documents d'urbanisme**



**Commentaire : cet article vise à une meilleure prise en compte par les PLU de la diversité des modes d'habitat.**

### **I. Le droit en vigueur**

**Les formes atypiques d'habitat ne sont que partiellement prises en compte par le code de l'urbanisme et la loi en général.**

Les seules dispositions existantes concernent l'habitat dans des caravanes dans le cas des gens du voyage :

– la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 *relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage* dispose que les communes participent à l'accueil des personnes dites des gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles. Cette obligation générale d'accueil est organisée au sein d'un schéma départemental qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes figurant au schéma départemental sont tenues de participer à sa mise en œuvre. Elles le font en mettant à la disposition des gens du voyage une ou plusieurs aires d'accueil, aménagées et entretenues. Elles peuvent également transférer cette compétence à un EPCI chargé de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental ou contribuer financièrement à l'aménagement et à l'entretien de ces aires d'accueil dans le cadre de conventions intercommunales ;

– le chapitre IV du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme fixe quant à lui les dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Son article unique dispose que l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

### **II. Le texte du projet de loi initial**

Le premier alinéa modifie le titre du chapitre IV du titre IV du livre IV de manière à prendre en compte l'ensemble des formes d'habitats atypiques.

Les alinéas 2 à 5 modifient l'article L. 444-1 :

– l'alinéa 3 **élargit le champ d'application de cet article des caravanes à l'ensemble des résidences mobiles ou démontables ;**

– l'alinéa 5 précise que les terrains d'accueil peuvent se situer dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées situés dans des zones naturelles, agricoles ou forestières délimités par le règlement du PLU (se reporter sur ce point au commentaire de l'article 73).

Les alinéas 6 à 8 introduisent une **dérogation à la règle** posée par l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme **qui interdit les constructions ou installations dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations** au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Par exception à cette disposition, il sera possible d'effectuer des demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve toutefois que le projet du demandeur assure l'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement des eaux domestiques usées et la sécurité incendie des occupants de ces résidences.

Le IV de l'article 59 est quant à lui sans lien direct avec les autres dispositions. Les alinéas 9 à 15 modifient l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, qui précise les grands principes que doivent respecter les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales. Il est précisé que ces documents doivent :

- prendre en compte les besoin en matière de mobilité et de transport de marchandises ;
- prendre en compte les besoins de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Cet article a seulement fait l'objet d'une modification rédactionnelle au stade de l'élaboration du texte de la commission.

**Votre commission a adopté cet article sans modification**

## Section 2

### **Modernisation des cartes communales**

#### *Article 60*

(articles L. 121-10, L. 124-2, L. 126-1 et L. 141-5 du code de l'urbanisme)

### **Évaluation environnementale des cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement**

**Commentaire : cet article apporte des précisions sur le régime des juridique des cartes communales.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le régime juridique des cartes communales est fixé par les articles L. 124-1 à L. 124-4 du code de l'urbanisme. Ces dispositions visent à trouver un équilibre entre la nécessité d'un formalisme et d'un contenu simplifiés, adaptés à des communes ou des EPCI de petite taille en zone rurale, et la nécessité de respecter des principes et des règles dont même un document simplifié ne saurait s'exonérer (consultation du public, respect de l'environnement).

L'article L. 124-1 dispose que les communes ou les EPCI compétents qui ne sont pas dotés d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme.

L'article L. 124-2 détermine le contenu des cartes : dans le respect des grands principes de l'urbanisme énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou agricoles ;

Cet article précise également la procédure d'élaboration : les cartes sont approuvées, après enquête publique, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles, par le conseil municipal et le préfet. A l'issue de l'enquête publique, la carte communale est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'EPCI compétent. Elle est alors transmise au préfet, qui a deux mois pour l'approuver.

Enfin, cet article inscrit les cartes dans la hiérarchie des normes d'urbanisme (compatibilité avec le SCoT, le schéma de secteur, le schéma de

mise en valeur de la mer, la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que le plan de déplacements urbains et le programme local de l'habitat).

## II. Le texte du projet de loi initial

- Les I de l'article (alinéas 1 et 2) modifie l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme pour préciser que **les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale** conformément à l'exigence posée par la directive n° 2001/42/CE. L'opportunité de mettre en œuvre cette évaluation s'apprécie au regard de critères tels que, notamment, la superficie du territoire, la nature, la sensibilité et l'étendue des territoires couverts par les secteurs que définissent ces cartes communales.

- Le II (alinéas 3 à 12) modifie l'article L. 124-2 de façon à :

- **préciser la procédure d'élaboration de la carte communale.** La carte sera élaborée à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent. Elle sera soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. L'avis devra être rendu dans les deux mois suivant la transmission du projet de carte, à défaut de quoi il sera réputé favorable. La carte sera enfin soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement ;

- **préciser les conditions et les délais de la mise à disposition du public du projet.** Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

- **préciser l'impact des changements de la carte intercommunale sur les cartes existantes ou en cours d'élaboration ou d'évolution.** Les dispositions d'une carte communale resteront valides après l'intégration dans un nouvel établissement public intercommunal de la commune ou de l'EPCI ayant élaboré le document. Ces dispositions pourront être modifiées ou révisées par le nouvel EPCI jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PLU couvrant tout le territoire de cet EPCI. Si au moment de l'intégration de la commune ou de l'EPCI dans un nouvel EPCI, une carte communale est en cours d'élaboration, de modification ou de révision, l'EPCI nouvellement compétent peut achever dans leur périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision ou de modification et ce dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion. Dans ce cas, l'établissement public nouvellement compétent est substitué de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion.

- Les III et IV (alinéas 13 à 18) modifient l'article L. 126-1 et l'article L. 141-5 pour préciser que **les servitudes d'utilité publique sont annexées à la carte communale.**

- Le V précise les **dispositions transitoires** : la nouvelle procédure d'élaboration et l'obligation d'annexer les servitudes d'utilité publique ne s'appliquent pas aux procédures d'élaboration ou de révision dans lesquelles l'avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été publié à la date de publication de la présente loi.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Un amendement de clarification rédactionnelle a été adopté à l'alinéa 12.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification</b></p>
---

## 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)

### **Délivrance d'autorisation du droit des sols par les communes couvertes par une carte communale**

**Commentaire : cet article abaisse le seuil, exprimé en nombre d'habitants, concernant la mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 422-1 du code de l'urbanisme désigne l'**autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme individuelles**. Il s'agit du **maire**, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les

communes qui se sont dotées d'une carte communale, lorsque le conseil municipal l'a décidé. Il s'agit du **préfet** dans les autres cas.

L'article L. 422-8 dispose que, dans les communes de moins de 10 000 habitants ou lorsque l'EPCI compétent groupe des communes dont la population totale est inférieure à 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public compétent peut **disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat pour l'étude technique des demandes de permis ou des déclarations préalables**. Par ailleurs, une assistance juridique et technique ponctuelle peut être gratuitement apportée par les services déconcentrés de l'Etat, pour l'instruction des demandes de permis, à toutes les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents.

## II. Le texte du projet de loi initial

- Le **I** de l'article (alinéas 1 et 2) modifie l'article L. 422-1 pour indiquer que, dans les communes dotées d'une carte communale, le maire est de plein droit compétent pour la délivrance des autorisations individuelles si le territoire de sa commune est couvert par une carte communale adoptée après la publication de la présente loi. Si la carte a été adoptée avant, une délibération du conseil municipal reste nécessaire pour lui déléguer cette compétence. Toutefois, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, même en l'absence de délibération du conseil municipal, le maire deviendra de plein droit compétent en la matière. Il est à noter que, même si la compétence pour élaborer un PLU ou une carte communale appartient à un EPCI, la compétence en matière d'autorisation d'urbanisme reste néanmoins du ressort du maire.

- Les **II** et **III** de l'article (alinéas 3 et 4) **abaissent le seuil de mise à disposition des services déconcentrés de l'Etat pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme**. Les EPCI regroupant des communes dont la population totale comptait entre 10 000 et 20 000 habitants seront désormais soumis au même régime que les EPCI de plus de 20 000 habitants. Cette mesure doit entrer en application au 1<sup>er</sup> juillet 2014.

## III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Lors de l'examen du texte en commission, la date de désengagement des services de l'État pour l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols sur le territoire des EPCI dont la population est comprise entre 10 et 20 000 habitants a été **repoussée d'un an, au 1<sup>er</sup> juillet 2015**.

En séance, un amendement, déposé par M. Christophe Borgel, a été adopté : il modifie l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme pour **rendre possible le retrait de la décision de non-opposition à la déclaration préalable dans les mêmes conditions que le retrait du permis de construire, d'aménager ou de démolir**, tacite ou explicite (c'est-à-dire sous

la double condition que cette autorisation soit illégale et que son retrait intervienne dans le délai de trois mois suivant la date de la décision).

#### **IV. La position de votre commission**

La rédaction de l'alinéa 4 de l'article était peu sécurisante pour les communes concernées car elle impliquait que la mise à disposition de services de l'Etat pouvait cesser à n'importe quel moment, sans préavis, dans l'année qui suit la création du nouvel EPCI. Votre commission a donc adopté un amendement du rapporteur qui fixe un délai d'un an minimum avant la fin de la mise à disposition, ce qui permettra aux communes concernées de se préparer au transfert de compétence.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

#### Section 4

### **Transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme**

#### *Article 62*

(articles L. 123-19 et L. 422-6 du code de l'urbanisme)

### **Évolution des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme**

**Commentaire : cet article rend caducs les POS existants à compter du 31 décembre 2015 si une procédure de mise sous forme de PLU n'a pas été engagée.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Depuis l'entrée en vigueur de loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 *de solidarité et de renouvellement urbains*, le PLU s'est substitué au plan d'occupation des sols (POS) comme outil urbanistique d'organisation de l'espace et de définition des droits d'utilisation des sols. Pour autant, les POS n'ont pas disparu : ceux qui avaient été approuvés avant l'entrée en vigueur de cette loi ou ceux qui étaient en cours d'élaboration et qui ont été approuvés dans le délai d'un an à compter de son entrée en vigueur ont continué à exercer leurs effets juridiques. En effet, la loi n'a prévu jusqu'à présent ni abrogation des POS existants ni obligation de révision des POS pour les mettre sous

forme de PLU. L'article L.123-19 prévoit même qu'ils peuvent continuer à évoluer, puisqu'ils peuvent faire l'objet d'une modification (à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du plan) ou d'une mise en compatibilité. Par ailleurs, en cas d'annulation contentieuse d'un PLU, l'ancien POS peut faire l'objet d'une révision pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le I de l'article (alinéas 1 à 5) effectue une correction de référence à l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, puis les alinéas 3 à 5 modifient ce même article pour disposer que les POS qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme au plus tard le 31 décembre 2014 sont caducs à compter de cette date. Cette caducité ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur et, par conséquent, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 (autrement dit le règlement national d'urbanisme) s'appliqueront sur le territoire des communes concernées. Toutefois, le caractère radical de cette disposition est tempéré par une exception pour les communes ayant engagé une révision de leur POS (et donc une mise sous forme de PLU de leur document d'urbanisme) : si une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2014, les dispositions du POS restent en vigueur jusqu'à l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans après la publication de la présente loi.

Le II (alinéas 6 et 7) modifie l'article L. 422-6 relatif aux conditions de délivrance des autorisations en matière de droit du sol dans les communes dans lesquelles le document d'urbanisme a été annulé ou abrogé. Ainsi, dans les communes où les POS deviendront caducs sous l'effet de la présente loi, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale devra recueillir l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Un amendement au stade de l'examen du texte en commission a repoussé la date de caducité des POS au 31 décembre 2015.

## **IV. La position de votre commission**

Le nombre de POS en vigueur reste important : 7 574 au 1<sup>er</sup> janvier 2013, dont plus de 3 000 pour lesquels aucune révision (et donc évolution vers un PLU) n'est envisagée. Les communes couvertes par un POS représentent 20 % de la superficie du territoire national et 27 % de la population. Cette situation comporte de graves inconvénients : ces POS ne couvrent parfois qu'une partie du territoire communal ou intercommunal, ce



qui est antinomique avec une organisation rationnelle de l'espace ; ils ne sont pas conçus pour prendre en compte les objectifs environnementaux de consommation économe de l'espace ou les objectifs de mixité sociale. Treize ans après la création de cet outil moderne d'urbanisme de projet qu'est le PLU, le maintien des POS apparaît comme une anomalie.

**Votre commission a adopté cet 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 [nouveau] du code  
général des collectivités territoriales)

#### **Compétences des communautés de communes et des communautés d'agglomérations en matière de carte communale et de plan local d'urbanisme**

**Commentaire : cet article transfère la compétence « PLU » aux  
communautés de communes et d'agglomération.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Selon l'article L. 5215-20 du code général des collectivités territoriales, les communautés urbaines exercent de plein droit les compétences d'urbanisme, notamment celle relatives à l'élaboration des PLU. Pour les communautés de communes ou d'agglomération, l'élaboration intercommunale d'un PLU est en revanche conditionnée par un transfert volontaire et explicite à l'EPCI de la compétence « PLU ».

La procédure prévue pour la modification des compétences est la suivante. Elle est régie par l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales, qui figure dans la section "modifications statutaires" de ce code. L'organe délibérant de l'EPCI prend une délibération sur le transfert de compétence, qui comporte une nouvelle rédaction des statuts. Cette délibération est notifiée au conseil municipal de chaque commune membre, qui dispose d'un délai de trois mois à compter de cette notification pour se prononcer. A défaut de délibération dans ce délai, l'avis du conseil

municipal est réputé favorable. La délibération doit recueillir la majorité qualifiée suivante :

– les 2/3 au moins des conseils municipaux représentant plus de la moitié de la population ou la moitié au moins des conseils municipaux représentant plus des 2/3 de la population ;

– s’il y a lieu, le conseil municipal de la commune la plus importante si elle compte plus du quart de la population totale de l’EPCI.

Si cette majorité est obtenue, le transfert de compétence est prononcé par arrêté du préfet. Ceci emporte modification des statuts.

**Au passage, il n’est pas inutile de préciser que le transfert de la compétence PLU à une communauté n’entraîne pas le transfert de l’application du droit des sols, les communes gardant la maîtrise des décisions d’urbanisme.**

Selon les chiffres de l’étude d’impact, on compte 239 EPCI compétents en matière de PLU aujourd’hui (14 communautés d’agglomération sur 213 et 175 communautés de communes sur 2 223 se sont dotées de cette compétence). Par ailleurs, 56 PLU intercommunaux sont opposables et 109 en cours d’élaboration. Les PLUI sont donc très minoritaires, puisqu’on compte plus de 10 400 PLU approuvés en cours de révision.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le **I** de l’article 63 modifie le code général des collectivités territoriales **pour opérer le transfert de compétences nécessaires à la généralisation du PLU intercommunal** (PLUI) : le 1° et le 2° modifient les articles L. 5214-16 et L. 5214-23-1 relatifs aux compétences des communautés de communes et le 2°, l’article L. 5216-5 qui concerne les communautés d’agglomération.

Le **II** précise les mesures transitoires :

– le transfert de compétences est effectif le premier jour du sixième mois suivant la publication de la loi ;

– les communautés engagent une procédure d’élaboration ou de révision d’un PLU couvrant l’intégralité de leur territoire lorsqu’elles le décident et au plus tard lorsqu’elles doivent réviser un des plans locaux d’urbanisme applicables dans leur périmètre ;

– si une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d’agglomération a engagé une procédure d’élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité de son PLU avant la publication de la loi, elle peut achever la procédure. Il en va de même si elle a engagé une procédure d’élaboration, de révision ou de modification simplifiée d’une carte communale. Toutefois, la décision portant approbation, révision, modification ou mise en compatibilité du plan ou de la carte communale doit

intervenir dans les trois ans suivant la publication de la loi. Passé ce délai, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération devient de plein droit compétente en matière de PLU et de la carte communale.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Au stade de l'examen en commission, les députés ont adopté **deux amendements** :

– le premier, sur proposition de la rapporteure du texte, décale dans le temps le transfert de plein droit de la compétence PLU **pour les communautés de communes. Ce transfert n'a lieu de plein droit que trois ans (au lieu de six mois) après la publication de la loi.** Si une commune engage l'élaboration ou la révision de son document d'urbanisme communal au cours de ces trois années, elle doit prendre en compte les projets portés par la communauté et doit recueillir son approbation à la majorité qualifiée avant toute ouverture à l'urbanisation. Ces dispositions constituent le nouveau **III** de l'article 63 ;

– le second amendement, à l'initiative de M. Dominique Potier, rend **obligatoire un débat annuel sur la politique de l'urbanisme dans tout EPCI à fiscalité propre compétent en matière de PLU.** Cet amendement constitue le V de l'article dans sa nouvelle rédaction.

### **IV. La position de votre commission**

Certains, dont le rapporteur de votre commission fait partie, et ce n'est pas une question de taille de l'intercommunalité, sont plutôt favorables au PLU intercommunal parce qu'ils estiment que dans la France d'aujourd'hui, le niveau d'organisation de l'espace le plus pertinent et le plus efficace est le niveau intercommunal. Question de moyens d'une part, car c'est à l'échelle intercommunale qu'on peut le plus aisément rassembler la capacité d'ingénierie indispensable à la réalisation d'un PLU de qualité. Question de fond surtout, car, même dans les communes rurales, la vie des habitants est désormais organisée à une échelle qui dépasse largement la frontière des communes : logements, services publics et équipements collectifs, commerces, transports, tous ces éléments qui structurent le cadre et les modes de vie de nos concitoyens sont répartis sur un territoire intercommunal. L'organisation de l'espace doit donc être adaptée à cette réalité.

Votre rapporteur entend bien les craintes de ceux qui disent qu'en transférant la compétence PLU aux intercommunalités, on dépouille les communes de l'une de leur compétence fondamentale. Il rappelle cependant que la compétence en matière d'autorisation du droit des sols reste aux maires. Par ailleurs, la réalité, c'est qu'aujourd'hui, environ 6000 communes sont couvertes par une carte communale, 7 500 par un POS et 10500 par un PLU. Donc 13 000 communes, surtout des communes rurales, ne sont couvertes par

aucun document et sont soumises de plein droit au règlement national d'urbanisme. **Le transfert de compétences implique donc pour ces communes non pas la perte d'une compétence mais la reconquête au niveau intercommunal d'une compétence perdue de facto au niveau communal.**

Du reste, en pratique, les retours d'expérience désormais nombreux des élus qui se sont engagés dans la démarche d'un PLU intercommunal montrent que les peurs qu'elle suscite parfois sont largement déconnectées de la réalité. Tous ceux qui s'engagent dans le processus ne tardent pas à devenir ses promoteurs les plus enthousiastes.

Votre rapporteur se devait toutefois de prendre en compte les interrogations, sinon la franche opposition, que suscite le PLU intercommunal. Il est clair que le texte sorti de l'Assemblée nationale n'était pas adoptable en l'état au Sénat, et ce même si les députés ont apportés des aménagements pertinents au texte initial du Gouvernement.

Au départ, votre rapporteur a réfléchi à deux scénarios possibles. L'un d'eux consistait à traiter différemment le cas des communes d'agglomération et de communes. Dans cette hypothèse, on pouvait envisager le transfert automatique de la compétence PLU pour les communautés d'agglomération et en rester à un régime de transfert facultatif pour les communautés de communes. Par rapport au droit actuel, où les communautés urbaines sont détentrices de plein droit de la compétence PLU, on aurait franchi une marche importante en direction vers le PLU intercommunal tout en ménageant un cheminement plus lent pour les intercommunalités de plus petite taille.

Ce scénario introduisait cependant une discrimination au fondement juridique incertain entre les intercommunalités. Au demeurant, sur le fond, l'organisation intercommunale de l'espace n'est pas moins nécessaire pour les communautés de communes que pour les communautés d'agglomération.

C'est pourquoi votre rapporteur a finalement privilégié un second scénario, qui traite de manière identique les deux types de communautés. Cette solution est celle de l'**amendement** adopté par votre commission. Il prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération dans le **délai de trois ans** suivants la publication de la loi, sauf si une **minorité de blocage** d'un quart des communes représentant au moins 10 % de la population s'oppose au transfert de compétence. Dans l'hypothèse où une minorité de blocage s'est opposée à ce transfert, une « **clause de revoyure** » est prévue : la communauté est tenue de nouveau de délibérer sur le transfert de compétences après chaque renouvellement du conseil communautaire.

**Votre commission a adopté cet article ainsi 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, articles L. 555-1 [nouveau] du code de justice administrative)

### **Amélioration des dispositifs de PLH et PDU et assouplissement du dispositif de PLUIHD**

**Commentaire : cet article, d'une part, améliore le dispositif du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) et de plan de déplacement urbain (PDU) et, d'autre part, répond aux difficultés juridiques et opérationnelles liées à l'impact de la réforme de l'intercommunalité sur les documents d'urbanisme.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, issu de la loi portant *engagement national pour l'environnement* du 12 juillet 2010, dispose que tout PLU, élaboré par un EPCI, doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH). Si cet établissement public est autorité organisatrice des transports urbains (AOTU), il doit également élaborer des OAP tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU). Cette intégration des documents de planification intercommunaux répond à un souci de simplification des obligations administratives. Il s'avère cependant en pratique que l'élaboration d'un document intégré faisant office de PLU, de PLH et de PDU pose des difficultés supérieures aux avantages recherchés, ce qui risque au bout du compte de dissuader certains EPCI de s'engager dans l'élaboration d'un PLUI.

Les difficultés répertoriées sont les suivantes :

– **la réalisation d'un document intégré conduit à imposer à certaines intercommunalités des obligations supérieures à celles qu'imposerait la réalisation de documents séparés.** L'application du code de l'urbanisme impose en effet à toute communauté de communes qui réalise un PLUI de réaliser par là-même un PLH alors que l'obligation de réaliser un PLH en application du code de la construction et de l'habitation ne concerne que les EPCI de plus de 30 000 habitants. Autrement dit, le code de l'urbanisme impose une obligation plus stricte que le code de la construction et de l'habitation. Concrètement, 204 EPCI de moins de 30 000 habitants sont compétents en matière de PLU et doivent élaborer des OAP tenant lieu de PLH, alors qu'un seul d'entre eux aurait l'obligation d'établir un PLH en application du code de la construction et de l'habitation. Le même genre de phénomène se retrouve concernant l'obligation d'élaborer un PDU. Il y a là un

effet de seuil potentiellement décourageant, le passage au PLUI impliquant d'élaborer d'un coup plusieurs documents complexes, ce dont les communautés peuvent se dispenser si les communes en restent à un PLU communal ;

– **les dispositions transitoires entre le régime ancien des documents intercommunaux de planification séparés et le régime actuel d'un document intégré ont été mal pensées.** Avant que l'élaboration d'un PLUIHD ne soit achevée, certains PLH et PDU vont en effet arriver à échéance. Rappelons à cet égard que le PLH et le PDU sont élaborés respectivement pour une période de 6 ans et de 5 ans. Selon l'étude d'impact du projet de loi, parmi les EPCI ayant engagé au 1er janvier 2013 l'élaboration ou la révision de leur PLU tenant lieu de PLH, 12 disposent d'un PLH exécutoire qui arrivera à échéance entre 2013 et 2018, soit probablement avant l'approbation du PLU intercommunal. Ces EPCI risquent donc de se retrouver sans PLH pendant un certain laps de temps, ce qui est problématique en soi mais se double de difficultés annexes importantes, comme la perte de la délégation de l'aide à la pierre ;

– **la manière de transcrire dans le PLUI les dispositions faisant office de PLH et de PDU est source d'insécurité juridique.** Les OAP d'un PLU sont en effet opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'inscription de l'ensemble des dispositions tenant lieu de PLH et de PDU dans les OAP rend donc toutes ces dispositions opposables (et donc attaquables) alors même que les mêmes dispositions figurant dans un PLH ou un PDU classique ne seraient pas opposables. Le document intégré est donc plus fragile, en l'état, que des documents séparés ;

– **l'inscription du PLUIHD dans la hiérarchie des normes est elle-aussi problématique.** L'article L. 1214-7 du code des transports dispose en effet que le PDU doit être compatible avec le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) et le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), alors que le PLU n'est pas tenu à cette compatibilité ;

– **les modalités d'évaluation des PLUI sont à ce jour insuffisantes.** L'article L.123-12-1 les soumet en effet à une évaluation triennale au regard de l'objectif de satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. À l'occasion de cette évaluation, l'EPCI ou la commune délibère d'une mise en révision. L'article L. 123-12-2 concerne quant à lui les PLU soumis à une évaluation environnementale et impose, avec une périodicité de six ans, une analyse des résultats de leur application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces. Il n'est donc pas prévu d'analyse périodique et systématique de tous les PLU au regard de l'ensemble de leurs missions, à l'instar de ce qui est prévu pour les SCoT ;

– **enfin, il serait utile de mieux associer les communes à l'élaboration communautaire du PLUI.** L'article L. 123-9 prévoit qu'un

débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Le projet arrêté de PLUI est également soumis à l'avis des conseils municipaux. L'intervention des communes dans le processus n'est donc formalisée qu'aux deux extrémités du processus d'élaboration, ce qui peut paraître insuffisant pour inciter les communes à transférer leur compétence PLU.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le 1° du I de l'article 64 modifie l'article L.121-4 du code de l'urbanisme pour apporter une **précision rédactionnelle**.

Le 2° modifie l'article L.123-1 pour **transformer en profondeur la notion de plan local d'urbanisme intercommunal, de l'habitat et de déplacements (PLUIHD)** :

– un nouveau document est créé, le document d'orientation et d'actions (DOA). Il est destiné, le cas échéant, à regrouper les dispositions relevant du PLH et du PDU qui n'ont pas de valeur opposable et qui n'ont donc pas vocation à être intégrées aux OAP ou au règlement du PLU ;

– le caractère systématiquement obligatoire des dispositions faisant office de PLH et de PDU au sein du PLUI est abandonné. Le PLUI tient lieu de PLH uniquement quand il est élaboré par une métropole, une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, ou une communauté de communes de plus de 50 000 habitants. Il tient lieu de PDU uniquement quand il est élaboré par un EPCI compétent qui est autorité organisatrice soumise à l'obligation d'élaborer un PDU. Il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ;

– le PLH ou le PDU arrivé à échéance avant l'approbation d'un PLU tenant lieu de PLH et, le cas échéant, de PDU, peut être prorogé jusqu'à l'approbation du PLU, et pour une durée de trois ans au plus, sur délibération de l'EPCI et après accord du préfet de département. Il en est de même lorsqu'un PLU est révisé pour intégrer les dispositions tenant lieu de PLH et de PDU.

Le 3° du I rétablit un article L.123-1-1 pour **préciser les conséquences du remodelage de la carte intercommunale sur les PLU en vigueur ou en cours d'élaboration ou de révision**. Six cas de figure sont envisagés ;

**Les mesures transitoires prévues pour absorber les effets sur les PLU du remaniement de la carte intercommunales**

– En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du PLU applicables à la partie de territoire communal rattachée à une autre commune restent applicables dans ce territoire après le rattachement sauf si la commune de rattachement a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte abrogation des dispositions du PLU jusqu'alors applicables à la partie rattachée. Cette faculté n'est pas ouverte à la commune de rattachement si celle-ci est membre du même EPCI compétent en matière de PLU que la commune d'origine.

– En cas de modification du périmètre d'un EPCI ou en cas de fusion d'au moins deux EPCI, les dispositions du ou des PLU applicables aux territoires concernés par cette modification ou cette fusion restent applicables. Elles peuvent être modifiées jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PLU couvrant l'intégralité du territoire de l'EPCI concerné. Celui-ci engage la procédure d'élaboration ou de révision de ce plan lorsqu'il le décide et au plus tard lorsqu'il doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

– Lorsqu'un EPCI compétent, dont le PLU est en cours d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet, intègre dans son périmètre une commune ou un EPCI, il peut approuver, réviser, modifier ou mettre en compatibilité ce plan dans son périmètre initial. La procédure d'élaboration ou de révision de ce plan peut cependant être étendue à la commune ou à l'EPCI nouvellement intégré, si le débat sur le PADD n'a pas eu lieu au moment de l'intégration. De même, lorsqu'au moins deux EPCI fusionnent, l'établissement public nouvellement compétent peut achever dans leur périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet de leur PLU engagées avant la fusion. L'établissement public nouvellement compétent peut étendre la procédure d'élaboration ou de révision d'un de ces plans à l'ensemble de son territoire, si le débat sur le PADD de ce plan n'a pas eu lieu au moment de la fusion. Dans ces deux cas mentionnés aux quatrième ou cinquième alinéas du présent article, la procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité doit être achevée dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion.

– Lorsque le périmètre d'un PLU en cours d'élaboration ou de révision est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLU, ce plan ne peut être approuvé ou révisé que par l'établissement public nouvellement compétent et, ce, dans son périmètre initial si le débat sur le PADD a été tenu avant cette intégration et si l'approbation ou la révision a lieu dans le délai de deux ans suivant l'intégration. De même, lorsque le périmètre d'un PLU en cours de modification ou de mise en compatibilité est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLU, la modification ou la mise en compatibilité du PLU ne peut être adoptée que par l'établissement public nouvellement compétent, dans son périmètre initial et ce, dans un délai de deux ans à compter de son intégration.

Dans les trois derniers cas, l'établissement public nouvellement compétent est substitué de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion.

Le 4° est le pendant du 1° : il **modifie l'article L. 123-1-4 relatif aux orientations d'aménagement et de programmation** du PLU pour tenir compte du fait que les dispositions non opposables du PLH et du PDU figurent désormais dans un document dédié, à savoir le document d'orientation et d'actions (DOA). Il précise par ailleurs que, dans la région d'Île-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, en l'absence de SCoT, les OAP



peuvent comporter les dispositifs qui relèvent normalement du volet commercial du SCoT, prévues à l'article L. 122-1-9.

Le **5° et le 6°** modifient les articles L. 123-1-9 et L. 123-1-10 pour **rendre cohérente la hiérarchie des normes**. Il faut en effet faire les coordinations nécessaires pour tenir compte de la réécriture de l'article L. 111-1-1 par l'article 58 du projet de loi. Il faut également la compatibilité des dispositions du PLU faisant office de PDU avec le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA).

Le **7°** modifie l'article L. 123-1-12 relatifs aux **obligations en matière d'aires de stationnement**. Le PLU peut fixer un plancher et un plafond pour le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et un plancher pour les véhicules non motorisés. Quand le PLU tient lieu de PDU, le règlement détermine les secteurs dans lesquels les conditions de desserte par les transports collectifs permettent de réduire ou de supprimer les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le **8°** modifie l'article L. 123-5 pour tenir compte du fait que, lorsque le PLU tient lieu de PDU, il faut transposer les dispositions des articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports pour prévoir que les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PLU.

Le **9°** modifie l'article L. 123-6 pour préciser les **conditions de participation des communes à l'élaboration du PLUI**. Un débat sur les modalités de la concertation entre la communauté et les communes est organisé au sein de l'organe délibérant de l'EPCI au plus tard deux mois après la délibération prescrivant l'élaboration du PLU.

Le **10°** modifie l'article L. 123-8 pour prévoir la **consultation des représentants des professions et des usagers des transports** ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite, quand le PLU tient lieu de PDU.

Le **11°** modifie l'article L. 123-12 relatif au **contrôle du préfet sur le PLU** approuvé avant son entrée en vigueur. Ce contrôle a priori devra intervenir quand le PLU tient lieu de PDU. Par ailleurs, le préfet pourra exiger la modification du PLU tenant lieu de PLH quand ce dernier contient des dispositions qui ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat.

Le **12°** modifie l'article L. 123-12-1 pour **rendre plus exigeantes les conditions d'évaluation des PLU**. Six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU, puis périodiquement tous les six ans, l'EPCI ou la commune procède à une analyse des résultats de l'application du plan au regard de sa capacité à atteindre les grands objectifs assignés à tout document d'urbanisme par l'article L. 121-1. Lors que le PLU fait office de PLH ou de PDU, l'évaluation porte aussi sur la capacité du PLU à atteindre les

objectifs assignés à un PLH ou un PDU. Par ailleurs, l'EPCI compétent ou la commune se prononce, neuf ans l'adoption ou la révision du PLU sur l'opportunité de le réviser. Cette délibération est prise tous les neuf ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de PLH, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. À défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan. Enfin, lorsque le PLU tient lieu de PLH, l'EPCI réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Le **13°** abroge l'article L. 123-12-2 devenu inutile du fait de la réécriture de l'article L. 123-12-1.

Le **14°** modifie l'article L. 123-14-1 par **coordination avec la réécriture de la hiérarchie des normes par l'article 58 du projet de loi**. Il s'agit d'actualiser les cas dans lesquels le préfet informe les communes ou les EPCI qu'ils doivent mettre leur PLU en compatibilité avec un document supérieur.

Le **15°** complète le livre VI du code de l'urbanisme par un article L. 600-7 relatif au **sursis à statuer**. Si le juge administratif estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision d'un PLU est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, sous certaines réserves:

1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification ;

2° En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu après le débat sur les orientations du PADD.

Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme, ou les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacement des OAP, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce.

Le **II de l'article 64** modifie le code de justice administrative par **coordination** avec la création de l'article L. 600-7 dans le code de l'urbanisme.

Le **III** détermine les **conditions d'application de l'article 64**. Les EPCI ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un PLU à la date de publication de la présente loi peuvent opter pour poursuivre la procédure selon les dispositions actuellement en vigueur. Dans ce cas cependant, les nouveaux articles L. 123-1-1 et L. 600-7 s'appliquent malgré tout.

Les PLU élaborés ou révisés avant la publication de la loi, ainsi que ceux élaborés ou révisés selon le droit actuellement en vigueur après la publication de la loi, sont mis en conformité avec les nouvelles règles lors de leur prochaine révision. Par exception, les dispositions de l'article L. 123-12-1 relatives à l'analyse des résultats et à l'opportunité d'une révision des plans locaux d'urbanisme sont applicables à compter du 1er juillet 2015.

Enfin, le **IV** modifie par **coordination** le V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement pour tenir compte des modifications apportées à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

### **III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Les députés ont apporté des modifications conséquentes à l'article 64. On peut les regrouper en quelques grandes thématiques.

- Un premier ensemble d'amendements vise à **associer plus étroitement les communes à l'élaboration du PLU intercommunal et à garantir que les intérêts de chacune ne risquent pas d'être atteints dans le cadre d'un PLU intercommunal**. Ainsi :

- dans la nouvelle rédaction de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, le PLU intercommunal n'est **plus élaboré en concertation mais en collaboration** avec les communes membres (alinéas 59 et 62) ;

- la délibération qui prescrit **l'élaboration d'un PLU intercommunal devra en outre préciser les modalités de cette collaboration**, ce qui est de nature à rassurer les communes sur l'effectivité de leur participation au processus (alinéa 64) ;

- une ou plusieurs communes membres de l'EPCI compétent pourra demander à être couverte par un **plan de secteur** et le conseil communautaire délibèrera sur l'opportunité d'élaborer ce plan de secteur.

- **l'approbation par le conseil communautaire du PLU après l'enquête publique exigera désormais une majorité renforcée** représentant les deux tiers des suffrages exprimés (alinéa 97).

- **L'obligation d'élaborer un PLU intercommunal tenant lieu de PLH et de PDU est supprimée dans tous les cas de figure.** Plus aucune intercommunalité n'y est soumise de plein droit.

- **Concernant l'évaluation des PLU, le dispositif est rendu à la fois plus cohérent et plus exigeant.** Désormais, une seule fréquence est prévue pour procéder à l'évaluation : la période entre l'élaboration ou la révision du document et sa première évaluation globale est fixée à six ans et l'évaluation est ensuite mise en œuvre à intervalle de six ans si l'évaluation précédente n'a pas donné lieu à une mise en révision.

- Le règlement du PLU a désormais l'**obligation de fixer des obligations minimales de stationnement pour les vélos** pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

- **Concernant le contentieux sur les documents d'urbanisme**, un amendement a élargi fortement le champ de la nouvelle procédure de sursis à statuer en incluant aussi, aux côtés des PLU, les SCoT et les cartes communales. Un deuxième amendement a précisé qu'en cas de sursis à statuer sur la légalité d'un de ces documents, ce dernier restait applicable jusqu'à la décision finale de l'annuler ou de le régulariser. Un dernier amendement a étendu l'office du juge en matière d'annulation. La rédaction initiale du projet de loi restreignait en effet le champ d'application de l'annulation partielle en citant expressément les composantes du PLU pouvant faire l'objet d'une annulation partielle : plans de secteur, POA et OAP tenant lieu de PLH et de PDU, sous réserve qu'elles ne portent atteinte aux orientations du PADD. Avec la nouvelle rédaction même si elle n'est pas très élégante, lorsqu'il est saisi d'un recours demandant l'annulation d'un PLU, le juge pourra prononcer un jugement d'annulation limité à la seule disposition irrégulière après avoir vérifié que cette illégalité est divisible du reste du document et ne vient pas modifier son équilibre d'ensemble.

- Un amendement a étendu la consultation aux associations de protection de l'environnement lors de l'élaboration du PLU, lorsque ce dernier tient lieu de PDU.

- Enfin, un amendement de la rapporteure au fond permet, en l'absence de SCoT, à la charte d'un parc naturel régional de comporter un chapitre individualisé tenant lieu de PLU intercommunal sous certaines conditions.

#### **IV. La position de votre commission**

Sur proposition de votre rapporteur, la commission a adopté, outre un amendement rédactionnel, les deux amendements de fond suivants :

- un amendement qui modifie une disposition introduite lors du vote de la loi Grenelle II destinée à **garantir les communes contre le risque éventuel d'un PLUI qui serait gravement contraire à leur intérêt.** Aux

termes du dernier alinéa de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, « *Lorsqu'une commune membre de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers de ses membres.* » Cet amendement renforce la portée de cette disposition d'une part en faisant intervenir un **tiers médiateur** dans le processus d'adoption du PLUI (la commission de conciliation en matière de document d'urbanisme disposera d'un mois pour entendre les parties et formuler des recommandations) et, d'autre part, en relevant la **majorité requise** pour passer outre l'avis défavorable de la commune des deux tiers aux **trois quarts des membres** de l'intercommunalité ;

– un amendement qui encadre strictement le pouvoir du préfet quand il demande des modifications à un PLUI tenant lieu de PLH, l'amendement de M. Pierre Jarlier ayant été rendu identique.

Votre commission a également adopté un second amendement de M. Pierre Jarlier, qui propose de réunir les maires pour débattre du projet de PLU arrêté.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 64 bis*  
(article L. 121-6 du code de l'urbanisme)

### **Commissions départementale de conciliation en matière de documents d'urbanisme**

**Commentaire : cet article développe les compétences des commissions départementales de conciliation en matière de documents d'urbanisme.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 121-6 du code de l'urbanisme prévoit l'institution, dans chaque département, d'une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas de cohérence territoriale, de schémas de secteur, de plans locaux d'urbanisme et de cartes communales.

La loi en précise la composition (élus communaux désignés par les maires et présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale ou de plans locaux d'urbanisme du département et personnes qualifiées désignées par le préfet, à parts égales). Le président doit être un élu local.

La loi précise également ses conditions de saisine (par le préfet, les communes ou groupements de communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4) et ses missions (entendre les parties intéressées, formuler des propositions publiques).

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

A l'initiative du rapporteur pour avis de la commission du développement durable, l'Assemblée nationale a adopté un amendement qui réécrit l'article L. 121-6.

Les modifications apportées au droit existant sont les suivantes :

– sans modifier le caractère paritaire des commissions, le premier alinéa précise que, parmi les personnes qualifiées désignées par le préfet, figure le représentant d'une association agréée de protection de l'environnement ;

– concernant l'objet de la saisine, il est indiqué que cette dernière peut porter sur le projet de document arrêté ou sur le document approuvé (alinéa 2) ;

– concernant les suites données à l'action des commissions, l'alinéa 3 dispose que leurs propositions sont jointes au dossier d'enquête publique lorsqu'elles sont saisies sur le projet de document arrêté. Lorsque la saisine porte sur le document approuvé, la saisine interrompt le délai de recours jusqu'à la réponse de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, ces derniers disposant d'un mois pour préciser les suites réservées aux propositions de la commission (alinéas 6 et 7).

## **III. La position de votre commission**

Votre commission a adopté un amendement rédactionnel sur proposition de son rapporteur

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

## 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)

### **Intégration d'une approche paysagère du potentiel de densification des formes urbaines dans le SCoT**

**Commentaire : cet article introduit dans les SCoT et les PLU des dispositions pour inciter les collectivités à une utilisation plus économe de l'espace.**

#### **I. Le droit en vigueur**

• Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement, **les SCoT disposent d'outils puissants en vue de lutter contre la consommation excessive d'espace :**

– l'article L. 122-1-3 prévoit que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe notamment les objectifs des politiques publiques de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles et de lutte contre l'étalement urbain ;

– l'article L. 122-1-5 permet de **traduire les objectifs du PADD en la matière de manière détaillée, opérationnelle et très prescriptive pour les PLU** dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Ce dernier détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, qu'il peut localiser et même délimiter.

Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée, la réalisation d'une étude d'impact, la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles,

il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification.

Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction ;

– l'article L. 122-13 prévoit que, au plus tard tous les six ans, l'établissement en charge du SCoT procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement et de maîtrise de la consommation de l'espace, suite à quoi il délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète ;

– enfin, comme on l'a rappelé lors du commentaire de l'article 58, l'existence même du SCoT conditionne l'application de la règle d'urbanisation limitée.

• Depuis la loi Grenelle II, **les PLU sont eux-aussi outillés pour mettre en œuvre des politiques de densification des espaces urbains et de consommation économe de l'espace** :

– aux termes de l'article L. 123-1-2, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;

– par son règlement (article L. 123-1-5), le PLU définit les zones constructibles ou inconstructibles, peut déterminer les paramètres urbanistiques qui fixent la densité des constructions, peut sous certaines conditions fixer des valeurs plafonds en ce qui concerne le nombre maximal d'aires de stationnement ;

– enfin, l'article L. 123-13 prévoit que, pour réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, le plan local d'urbanisme doit être révisé, ce qui impose un formalisme et des délais importants et donc dissuasifs.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le I de l'article 65 vise en premier lieu à **améliorer les capacités de diagnostic des SCoT et des PLU** en matière de densification urbaine :

– une modification de l'article L. 122-1-2 impose au SCoT d'analyser le potentiel de densification des principaux secteurs de développement, de



restructuration et de renouvellement urbain qu'il identifie (alinéas 2 et 3) ;

– le rapport de présentation du PLU (article L. 123-1-2) a l'obligation d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Il expose la stratégie foncière poursuivie pour mobiliser cette capacité et limiter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones ;

– l'article L. 123-13 est modifié pour intégrer une disposition très puissante : **les zones à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un délai de neuf ans après leur création sont reclassées en zones naturelles**. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à la révision du PLU (alinéas 7 à 9) ;

– le passage du statut de zone à urbaniser à celui de zone urbaine est rendu plus difficile : une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal devra « démontrer » la nécessité de cette ouverture au regard de l'insuffisance des capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées (nouvelle rédaction de l'article L. 123-13-1 issue des alinéas 10 à 13).

Le **II** de l'article détermine **les conditions d'entrée en vigueur des dispositions du I**.

L'obligation d'analyse du potentiel de densification ne s'impose pas aux SCoT en cours d'élaboration si le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant la publication de la loi.

De même, les dispositions nouvelles de l'article L. 123-1-2 ne sont pas applicables aux procédures en cours si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant la publication de la loi ou, lorsque ce débat n'est pas exigé, avant la notification aux personnes publiques associées.

Enfin, le reclassement automatique en zone naturelle prévu par l'article L. 123-13 entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 et l'obligation de démontrer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation ne s'applique pas aux projets de modification qui ont été notifiés aux personnes publiques associées à la date de publication de la loi.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Un amendement de la rapporteure au fond a supprimé l'obligation pour le SCoT d'analyser le potentiel de densification et a transféré cette obligation de diagnostic au niveau du PLU. Le SCoT n'a plus désormais qu'à identifier les espaces dans lesquels le PLU sera tenu de conduire une analyse détaillée.

Deux amendements, l'un de la rapporteure, l'autre des membres du groupe socialiste, tempèrent par ailleurs sensiblement la rigueur de la disposition qui prévoit un reclassement automatique des zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation dans un délai de neuf ans. Le reclassement

n'intervient que si la commune ou l'EPCI compétent n'a pas prescrit la modification ou la révision requise pour classer en zone urbanisée la zone à urbaniser. Par ailleurs, le reclassement automatique de la zone en zone naturelle ou agricole n'intervient pas si cette zone a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI compétent.

#### **IV. La position de votre commission**

Sur proposition de son rapporteur, votre commission a adopté trois amendements :

– un amendement qui réintroduit l'obligation pour le SCoT de procéder à une analyse du potentiel de densification des principaux secteurs à enjeux de son territoire. Cette disposition avait été supprimée par l'Assemblée nationale, à tort car le SCoT est d'ores et déjà tenu d'arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique. Or, de tels objectifs chiffrés ne peuvent valablement être établis sans un diagnostic préalable des capacités de densification ;

– un amendement qui clarifie la rédaction de la disposition relative au reclassement en zone agricole ou naturelle des zones à urbanisées créées depuis neuf ans ou plus et qui n'ont toujours pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. En réalité, la disposition du texte initial n'a jamais parlé de reclassement en zone naturelle ou agricole. Il ne faisait qu'imposer une procédure de révision aux zones à urbaniser ouvertes depuis plus de neuf ans. La rédaction proposée l'établit clairement. Il faut souligner par ailleurs que la mesure est plus souple qu'il n'y paraît : elle ne s'applique pas aux zones AU qui font fait l'objet d'une politique d'acquisition foncière ; et elle n'entre en vigueur que le 1<sup>er</sup> juillet 2015, ce qui laisse du temps pour modifier le zonage des zones AU actuelles si les communes le souhaitent

– un amendement, qui clarifie et sécurise la rédaction de l'alinéa 19. L'obligation de démontrer la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation au regard de l'insuffisance des capacités d'urbanisation résiduelles d'urbanisation, comme le prévoit le texte actuel, pose en effet plusieurs problèmes : d'une part, le mot « démontrer » n'a pas dans ce contexte un sens très clair et peut donc générer un contentieux important ; d'autre part, une interprétation maximaliste de cette disposition peut conduire à interdire toute ouverture à l'urbanisation aussi longtemps qu'il reste des marges de densification, alors même qu'un projet urbain maîtrisé et la réponse aux besoins de logements peuvent justifier qu'on exploite en même temps les possibilités de densification existantes et des possibilités de croissance extensive.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié**

*Article 66*

(articles L. 111-1-2, L. 145-3 et L. 145-5 du code de l'urbanisme)

**Suppression de la possibilité de dérogation au principe  
d'inconstructibilité posé dans les communes non couvertes par un  
document d'urbanisme**

**Commentaire : Cet article durcit la règle dite de constructibilité  
limitée**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 111-1-2 pose une règle dite de constructibilité limitée. En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, les constructions sont en effet autorisées uniquement dans les parties urbanisées de la commune. L'article L. 111-1-2 prévoit cependant quatre dérogations à cette règle générale :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110, aux dispositions relatives aux zones de montagne ou au littoral ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le **I** de l'article 66 supprime la dérogation à la règle de constructibilité limitée prévue au 4° de l'article L. 111-1-2, à savoir les constructions décidées dans l'intérêt de la commune par délibération du conseil municipal.

Le **II** modifie l'article L. 145-3 par coordination avec la modification précédente.

Le **IV** définit les dispositions transitoires : les demandes de permis de construire et les demandes d'autorisation préalable pour des constructions ayant fait l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal en application du 4° de l'article L. 111-1-2 peuvent être déposées jusqu'à la publication de la loi.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Un amendement déposé par le président de la commission du développement durable introduit une disposition qui modifie l'article L. 121-3 (I bis nouveau). Le lien avec l'objet initial de l'article 66 est inexistant puisque l'article L. 121-3 est relatif aux agences d'urbanisme. Quoiqu'il en soit, cet amendement précise les missions de ces agences d'urbanisme, à savoir

- suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale ;

- participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification qui leur sont liés, notamment les SCoT et les PLU ;

- préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux ;

- contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils du développement territorial durable et la qualité paysagère et urbaine ;

- accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines.

Un amendement déposé par le président de la commission des affaires

économiques autorise, sur délibération motivée de la commune et après avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles, « à titre exceptionnel », dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un PLU ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations sur les terrains en friche depuis plus de dix ans.

**Votre commission a adopté cet article sans modification**

*Article 66 bis A (nouveau)*  
(articles L.480-7 et L.480-8 du code de l'urbanisme)

#### **Relèvement du montant de l'astreinte urbanistique**

**Commentaire : cet article additionnel relève le montant de l'astreinte urbanistique, non modifié depuis 1976.**

#### **Le texte adopté par votre commission**

Le montant de l'astreinte prévue par l'article L. 480-7 du code de l'urbanisme est, au plus, de 75 euros par jour de retard. Il n'a pas été modifié depuis la loi du 31 décembre 1976 *portant réforme de l'urbanisme*. Par ailleurs, le code ne fixe pas d'obligation quant au délai de recouvrement de cette astreinte. Le dispositif actuel est donc faiblement dissuasif.

C'est pourquoi, sur proposition de MM. Ronan Dantec, Joël Labbé, votre commission a adopté un amendement qui, d'une part, relève le plafond de l'astreinte à 500 euros au plus par jour de retard en cas de condamnation pour des travaux irréguliers ou une utilisation irrégulière du sol et qui, d'autre part, permet que l'astreinte soit recouvrée au moins une fois chaque année.

**Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.**

*Article 66 bis*  
(article L. 135 B du livre des procédures pénales)

**Extension de l'accès aux données des valeurs foncières**

**Commentaire : cet article élargit l'accès aux données des valeurs foncières à différents organismes intervenant en matière d'aménagement**

**Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article, introduit en première lecture par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, vise à étendre l'accès aux données des valeurs foncières, régi par l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, aux établissements publics de SCoT, aux agences d'urbanisme, aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), aux concessionnaires des opérations d'aménagement, aux associations foncières urbaines et aux observatoires des loyers.

L'accès de ces différents organismes aux données des valeurs foncières détenues par l'administration fiscale, valable pour une durée de cinq ans, devrait leur permettre de suivre précisément l'évolution des usages et des prix des terrains et des biens immobiliers, de même que les variations observées sur le rendement locatif des biens immobiliers et fonciers. Du fait de cette meilleure connaissance de l'état des marchés immobilier et foncier, ils seront en mesure de mieux maîtriser la conception et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement envisagées sur des temporalités longues.

<b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b>
---

*Article 67*  
(article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme)

**Mise en cohérence d'une disposition juridique relative au règlement local de publicité**

**Commentaire : cet article rend obligatoire l'élaboration d'un règlement local de publicité lorsque la servitude *non aedificandi* est levée dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des routes à grande circulation.**

## **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 581-9 du code de l'environnement pose le principe que la publicité est admise dans les agglomérations, sous certaines réserves. Celles-ci sont énoncées aux articles L. 581-4 et L. 581-8<sup>1</sup>.

L'article L. 581-14 du même code prévoit pour sa part que l'EPCI compétent en matière de PLU a la **faculté** d'élaborer sur l'ensemble de son territoire un règlement local de publicité (RLP) qui définit des zones où une réglementation plus restrictive que les prescriptions du règlement national s'applique.

Par ailleurs, l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme :

– interdit, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des routes express, et 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation ;

– pose l'obligation d'élaborer un RLP en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le 1° de l'article supprime la disposition de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme qui oblige une commune à élaborer un RLP. Le 2° précise que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ne sont tenus d'élaborer un RLP que s'ils souhaitent déroger à la règle non aedificandi dans la bande des 100 ou des 75 mètres autour des routes à grande circulation.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements identiques du rapporteur de la commission du développement durable, MM. Philippe Bies, et Jacques Krabal, qui suppriment le 2° l'article, ce qui rend obligatoire l'élaboration d'un RLP dans un cas bien précis, à savoir quand la commune ou l'EPCI déroge à la règle d'inconstructibilité dans la bande des 100 ou des 75 mètres autour des routes à grande circulation.

---

<sup>1</sup> Ces interdictions portent :

1° Sur les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, ainsi qu'à moins de 100 mètres ou dans le champ de visibilité de ceux-ci ;

2° Sur les secteurs sauvegardés ;

3° Sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

4° Sur les monuments naturels et dans les sites classés ;

5° Sur les cœurs des parcs nationaux et les réserves naturelles ;

6° Sur les arbres.

#### **IV. La position de votre commission**

Le droit relatif au RLP est complexe pour ne pas dire confus. Votre rapporteur souhaite donc approfondir l'analyse de l'article 67. En effet, l'article L. 581-7 du code de l'environnement prévoit que le RLP peut autoriser la publicité à proximité immédiate des établissements de centres commerciaux exclusifs de toute habitation et situés **hors agglomération**, par dérogation à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme. Dans ce cas précis, il serait souhaitable que la faculté pour la commune d'élaborer un RLP devienne une obligation.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification</b></p>
---

### CHAPITRE IV

#### **Mesures favorisant le développement de l'offre de construction**

##### Section 1

#### **Établissements publics fonciers d'Etat**

##### *Article 68*

(article L. 321-1 du code de l'urbanisme)

#### **Établissements publics fonciers de l'Etat**

**Commentaire : cet article tend à modifier l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme afin de subordonner la superposition d'établissements publics fonciers créés par l'État sur les périmètres des établissements publics fonciers locaux, créés depuis plus de trois ans, à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par cette superposition.**

#### **I. Le droit en vigueur**

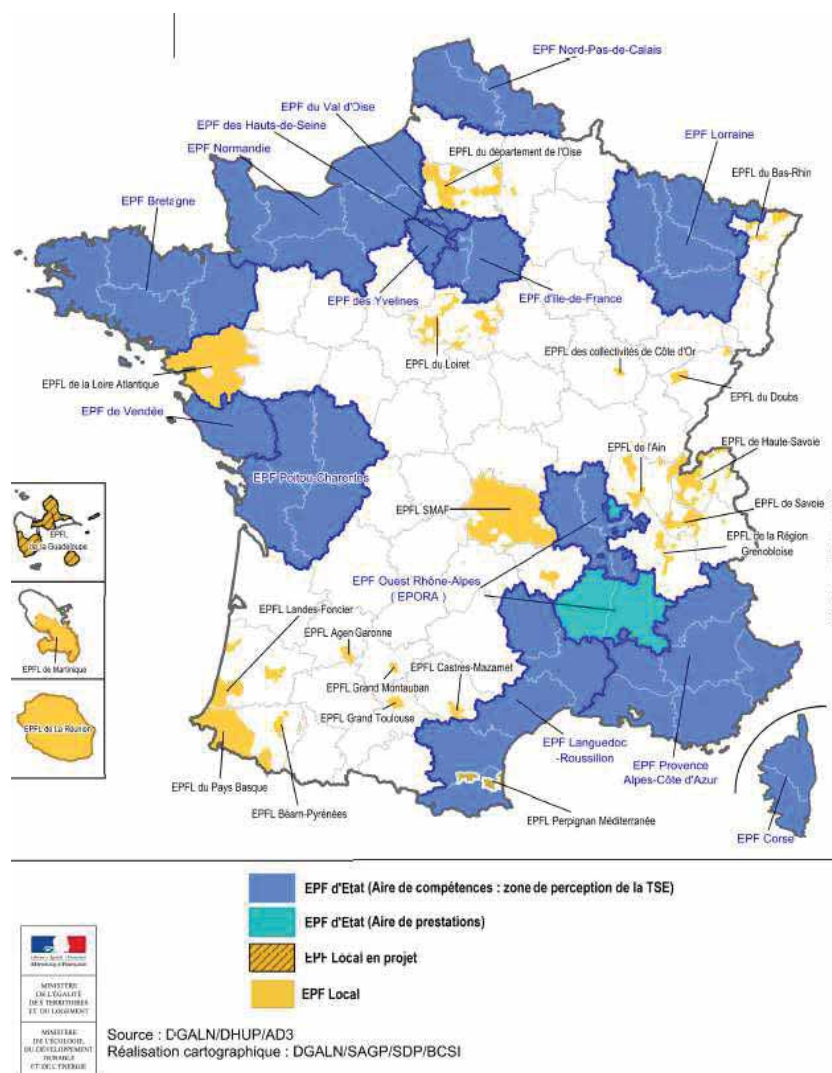
Les établissements publics fonciers (EPF), qu'ils soient d'Etat ou locaux, sont des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) ayant pour fonction de concevoir et mettre en œuvre des politiques foncières au service de la production de logements et de la préservation des



espaces naturels et agricoles, par la constitution de réserves foncières préalablement à la réalisation de projets d'aménagement publics. Ils offrent ainsi aux collectivités concernées des outils financiers et d'ingénierie foncière dédiés leur permettant d'exercer efficacement leurs compétences foncières (à titre d'exemple, préemption en amont d'opérations d'aménagement d'intérêt général ou en vue de la préservation d'espaces naturels ou agricoles) dans des conditions optimales de sécurité juridique et financière.

On dénombre, à ce jour, 14 établissements publics fonciers d'État (le premier ayant été créé en 1968) et 22 établissements publics fonciers locaux. Si une grande partie du territoire et la plupart des grandes agglomérations (correspondant à 60 % de la population et près de la moitié des communes) sont couvertes par des EPF d'État ou locaux, on constate que certaines régions sont encore bien insuffisamment dotées en instruments d'intervention foncière, comme la Franche-Comté, l'Aquitaine, Midi-Pyrénées... :

### CARTE DES EPF D'ÉTAT ET LOCAUX AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013



Source : Étude d'impact annexée au projet de loi.

Aux termes de l'article L. 321-2 du code de l'urbanisme, « *les établissements publics fonciers de l'État sont créés par décret en Conseil d'État après avis des conseils régionaux, des conseils généraux, des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ainsi que des conseils municipaux des communes de 20 000 habitants et plus non membres de ces établissements, situés dans leur périmètre de compétence* ».

Comme le rappelle l'étude d'impact annexée au projet de loi, les EPF d'État ont été créés, jusqu'à ce jour, soit à l'initiative du Gouvernement soit en réponse à une demande directe des collectivités territoriales, afin de faire bénéficier ces dernières d'opérateurs fonciers capables de mettre en œuvre une politique d'aménagement foncier intégrée et adaptée aux enjeux territoriaux. Le conseil d'administration des EPF d'État est composé de représentants de l'État et, pour au moins la moitié, de membres représentant les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (article L. 321-8 du code de l'urbanisme) concernés.

Il convient de rappeler que, depuis l'adoption de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, il revient désormais aux EPF d'État d'élaborer des programmes pluriannuels d'intervention qui doivent tenir compte « *des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat* » (article L. 321-5 du code de l'urbanisme). Ces programmes ont ainsi vocation à définir des objectifs d'acquisitions destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Il n'existe, à l'heure actuelle, aucune disposition au sein du code de l'urbanisme encadrant la superposition des périmètres d'intervention des EPF d'État et des EPF locaux créés sur un même territoire. Il est à noter que, lorsqu'un EPF d'État et un EPF local cohabitent sur un même territoire, la taxe spéciale d'équipement est perçue sur ce territoire exclusivement par l'établissement qui y a exercé en premier ses compétences et selon les modalités prévues pour cet établissement, mais que ce dernier reverse à l'établissement compétent sur le même territoire 50 % du produit perçu sur le territoire commun. Il n'existe aujourd'hui qu'un seul cas de superposition : l'EPF local Perpignan-Méditerranée et l'EPF d'État Languedoc-Roussillon.

Dans une décision en date du 18 novembre 2009, le Conseil d'État a considéré qu'aucune disposition du code de l'urbanisme ne faisait obstacle à la création d'un EPF d'État en raison de la préexistence d'un EPF local<sup>1</sup>. Il a estimé, en effet, que les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux EPF d'État « *ne conditionnent pas la création d'un établissement public foncier d'aménagement à l'absence d'établissement public foncier local intervenant sur un périmètre commun* » (CE, 18 novembre 2009, Communauté

---

<sup>1</sup> Cf. MARIE, Soazic, « *Faut-il de nouvelles institutions dédiées pour l'action foncière ? L'EPF entre l'État et les collectivités territoriales* », journée d'études sur « *L'actualité du droit foncier* » organisée par le GRIDAUH et l'Université de Rennes 1, Rennes, le 1<sup>er</sup> juin 2010.

d'agglomération Perpignan-Méditerranée, req. n° 320465, relatif à l'EPF d'État du Languedoc-Roussillon).

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 68 du projet de loi modifie l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme en deux points :

– il encadre la possibilité d'une superposition totale ou partielle des EPF d'État avec des EPF locaux, en distinguant deux cas de figure :

- la superposition avec des EPF locaux créés depuis plus de trois ans à la date de l'ouverture de la consultation des collectivités territoriales et de leurs groupements sur la création de l'EPF d'État requiert l'accord préalable des EPCI à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition ;

- la superposition avec des EPF locaux créés depuis moins de trois ans n'est pas subordonnée à l'accord des EPCI et des communes concernées et ne fera que l'objet d'une consultation des collectivités concernées en application de l'article L. 321-2 du code de l'urbanisme ;

– il inscrit dans la loi un principe de coopération entre les EPF et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ainsi qu'avec les autres opérateurs de la préservation des espaces naturels et agricoles, les EPF étant appelés à intervenir dans ce domaine à titre subsidiaire dans le cadre de conventions.

Il convient de noter que, dans les territoires où un EPF d'Etat existe déjà, la décision de création d'un EPF local vaut acceptation de la superposition sur le périmètre de l'EPF d'Etat.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'article 68 du projet de loi a été adopté par l'Assemblée nationale sans modification.

## **IV. La position de votre commission**

Votre commission souscrit à l'objectif poursuivi par le Gouvernement de couverture de l'ensemble du territoire par des EPF en mesure d'apporter aux collectivités territoriales des outils financiers et d'ingénierie foncière adaptés à leurs besoins propres en matière d'aménagement et de développement durables. À cette effet, il convient, comme le propose l'article 68 du projet de loi, de clarifier et d'encadrer les conditions de création d'un nouvel EPF d'État, là où il existe déjà un EPF local, afin de veiller au respect des principes de complémentarité dans l'intervention des opérateurs publics fonciers. Garant de l'intérêt général et de l'égalité des territoires, l'État

s'assurera ainsi que les EPF qu'il crée apporteront, sur chaque territoire, une véritable valeur ajoutée à l'intervention de la collectivité publique en matière d'aménagement foncier.

Par ailleurs, votre commission rappelle que, dans les conditions fixées par l'article 1607 *bis* du code général des impôts, lorsque deux EPF sont présents sur un même territoire, la taxe spéciale d'équipement, plafonnée à vingt euros par habitant, est partagée en deux entre les deux établissements. Les établissements concernés peuvent toutefois, par convention, déroger à ces dispositions en désignant l'établissement bénéficiaire de la taxe ou en fixant des modalités de reversement différentes.

En 2012, les EPF d'État ont levé 370 millions d'euros de taxe spéciale d'équipement, soit environ 50 % du montant total plafonné de cette taxe. Ces établissements ont effectué près de 580 millions d'euros d'acquisitions foncières et 50 millions d'euros de travaux divers (remise en état de site, opérations de proto-aménagement...). Il s'est produit 240 millions d'euros de cessions de biens vers les collectivités territoriales et leurs opérateurs fonciers, sur un total de biens « stockés » estimé à deux milliards d'euros. Les EPF d'État ont participé à la production de plus de 100 000 logements entre 2007 et 2011, contre 40 000 pour les EPF locaux.

Votre commission reconnaît la nécessité de permettre à l'État de créer un EPF, même en présence d'opérateurs fonciers préexistants, lorsqu'il lui apparaît nécessaire d'intervenir sur un périmètre plus large, tant en termes de type d'opérations que de zones concernées, que celui couvert par l'EPF local. En effet, la superposition peut se justifier dans le cas où l'EPF local ne prendrait pas en charge, à une échelle territoriale suffisante, les besoins en matière de réhabilitation de l'ancien, de portage du bâti et de développement du logement social.

La condition d'ancienneté des trois ans retenue par le projet de loi initial pour conditionner ou pas la superposition d'un EPF d'État sur le périmètre d'un EPF local se justifie essentiellement par la volonté d'éviter, pendant une phase transitoire estimée à trois ans entre l'adoption de la loi et la publication des décrets de création des nouveaux EPF d'État, la création d'EPF locaux « d'opportunité » qui viendrait compliquer les projets de création d'EPF d'État.

Toutefois, votre commission considère que ce critère des trois ans d'ancienneté peut sembler d'autant plus maladroit que ce sera l'État, en déclenchant la procédure de consultation des collectivités, qui déterminera la date à partir de laquelle cette ancienneté est calculée. On peut alors craindre qu'il ouvrira la consultation plus ou moins tôt selon la situation des EPF locaux. Elle a donc adopté un amendement de M. Yannick Vaugrenard tendant à supprimer la condition de trois d'ancienneté et à garantir l'accord de l'ensemble des collectivités territoriales (régions et départements compris) et de leurs groupements concernés par la superposition, préalablement à la création d'un EPF d'État sur le territoire d'un EPF local existant.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

## 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**

**Commentaire : cet article procède à l'alignement des compétences et des conditions de création des EPF locaux sur celles des EPF d'Etat, en tenant compte des exigences découlant du principe de libre administration des collectivités territoriales.**

#### **I. Le droit en vigueur**

La catégorie des EPF locaux a été créée par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville et son régime juridique a été refondu à l'occasion de l'adoption de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (articles L. 324-1 à L. 324-10 du code de l'urbanisme).

Doté d'un statut d'établissement public local à caractère industriel et commercial, l'EPF local est créé par décision du préfet « *au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale, qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements* » (article L. 324-2 du code de l'urbanisme). Bien que le premier d'entre eux ait été créé en 1992, les EPF locaux n'ont véritablement connu leur essor qu'à partir de 2002.

À l'instar des EPF d'État, les EPF locaux sont compétents pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Ils peuvent exercer, par délégation ou après accord de leurs titulaires, les droits de préemption dans les cas et conditions prévues par le

code de l'urbanisme, notamment en matière de protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

L'article L. 324-1 du code de l'urbanisme établit le principe selon lequel « aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue ».

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le 1° de l'article 69 précise, au sein de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, les compétences et les conditions de création des EPF locaux, dans un souci d'harmonisation avec les dispositions applicables aux EPF d'État. Créés « en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable », ils sont appelés à définir et mettre en œuvre « des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain », contribuant « à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ».

Il est, en outre, proposé d'étendre les prérogatives des EPF locaux, le droit de préemption venant s'ajouter au droit de priorité. Il est ainsi prévu d'insérer, à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, une disposition prévoyant explicitement que l'exercice par un EPF local du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'État dans le département. Dès lors qu'une telle convention a été établie, l'EPF local souhaitant recourir au droit de préemption sera donc dispensé de l'accord de la commune concernée.

Est également rappelée la nécessité pour les EPF locaux de coopérer, lorsqu'ils interviennent à titre subsidiaire dans la préservation des espaces naturels et agricoles, avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la protection de ces espaces.

Le 2° modifie l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme afin de simplifier les conditions d'adhésion des EPCI aux EPF locaux en imposant uniquement la compétence relative au programme local de l'habitat, alors que les compétences en matière de SCoT et de zone d'aménagement concerté étaient jusqu'ici exigées. En supprimant la possibilité de création tacite d'un établissement en cas de silence gardé par le préfet dans un délai de trois mois, le projet de loi entend encourager la création d'EPF locaux sur un périmètre pertinent, sous le contrôle du préfet de région, au regard des situations locales, des périmètres d'autres EPF et des besoins fonciers locaux.

Le 3° crée un nouvel article L. 324-2-2 au sein du code de l'urbanisme prévoyant que l'EPF local, à l'instar des EPF d'État, élabore un

programme pluriannuel d'intervention qui tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale n'a apporté, à l'article 69 du projet de loi, qu'une modification d'ordre rédactionnel.

### **IV. La position de votre commission**

Votre commission approuve l'objectif, poursuivi par l'article 69, d'harmonisation des dispositions applicables aux EPF locaux et aux EPF d'État.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

## Section 3

### **Droit de préemption**

#### *Article 70*

(articles L. 210-1, L. 211-1, 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**

**Commentaire : cet article vise à une sécurisation juridique des conditions d'exercice du droit de préemption, afin de faciliter la mobilisation du foncier en faveur de la construction de logements.**

#### **I. Le droit en vigueur**

##### **A/ Le régime juridique du droit de préemption**

À la demande du Premier ministre, le Conseil d'État a consacré une étude au droit de préemption, publiée en décembre 2007<sup>1</sup>, destinée à évaluer les pratiques et le contentieux propres au droit de préemption et à proposer un certain nombre de pistes pour améliorer celui-ci.

---

<sup>1</sup> Conseil d'État, Le droit de préemption, *La documentation française*, 2008.

Le juge administratif définit le droit de préemption comme une « *technique d'appropriation publique* » permettant à la collectivité publique, et en particulier aux communes, « *d'acquérir une certaine maîtrise de la ressource foncière afin de réaliser des politiques d'aménagement* »<sup>1</sup>. Comme le rappelle l'étude d'impact annexée au projet de loi, « *le droit de préemption est la faculté pour une personne physique ou morale de se substituer à l'acquéreur d'un bien que son propriétaire a mis en vente. Prévu dans le titre I du livre II du code de l'urbanisme, il peut être mis en œuvre à des fins diverses et vise à permettre à une collectivité publique de réaliser une opération d'intérêt général avec le bien sur lequel elle exerce ce droit. En matière d'urbanisme, l'aménagement urbain justifie l'ensemble des droits de préemption* ».

Parmi les différents types de droit de préemption prévus par le code de l'urbanisme, il convient de distinguer :

– le droit de préemption urbain (DPU), institué par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, dont le régime juridique est désormais codifié aux articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

– le droit de préemption exercé dans le cadre d'une zone d'aménagement différé (ZAD), mis en place par la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation. La durée de vie des ZAD a été ramenée de 14 à 6 ans, renouvelable une fois, par l'article 6 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, afin de tenir compte des exigences du droit européen.

Dans son étude de 2007 précitée, le Conseil d'État rappelle que toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la jurisprudence administrative a admis que la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone<sup>2</sup>.

Le droit de préemption fut, un temps, distinct du droit de priorité institué en faveur des communes sur tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État, à des entreprises publiques et à des établissements publics définis par décret. Toutefois, afin de réduire les délais de cession des terrains publics, le droit de de priorité et le droit de préemption urbain des communes ont été fusionnés par l'article 15 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, en cas d'aliénation d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou à certains établissements

---

<sup>1</sup> Étude précitée du Conseil d'État.

<sup>2</sup> Cf. trois arrêts du Conseil d'État : CE, 20 novembre 2009, Commune d'Ivry-sur-Seine, n° 316732, Commune de Noisy-le-Grand, n° 316961, Commune de Drancy, n° 313464.



publics. Dans ces conditions, à partir du moment où la commune a exercé son droit de priorité, il ne lui est plus possible d'avoir recours à son DPU. En contrepartie, le droit de priorité des communes a été significativement renforcé par la loi du 13 juillet 2006 précitée.

À l'heure actuelle, seulement 0,6 % des déclarations d'intention d'aliéner font l'objet d'une préemption par la collectivité. Le droit de préemption apparaît dès lors essentiellement comme un moyen de mieux connaître les conditions dans lesquelles les transactions se déroulent sur un territoire donné. Il permet aux collectivités territoriales de constituer un observatoire de l'état du marché immobilier et foncier.

### **B/ Une réforme du droit de préemption à plusieurs reprises ajournée**

Depuis l'étude du Conseil d'État précitée, de nombreux parlementaires se sont saisis de la question de la réforme du droit de préemption afin de traduire sur le plan législatif un certain nombre des propositions formulées par la plus haute juridiction administrative. En effet, celle-ci avait souligné la forte insécurité juridique qui caractérisait l'exercice du droit de préemption puisque le taux d'annulation contentieuse des décisions de préemption s'établissait à l'époque à 40 %, contre seulement 25 % pour le contentieux général.

Parmi ces initiatives parlementaires, on peut citer :

– la proposition de loi de M. Jean-Luc Warsmann de simplification et d'amélioration de la qualité du droit de 2009, devenue la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, qui prévoyait une réforme d'ampleur du cadre juridique du droit de préemption qui fut, au final, écartée ;

– la proposition de loi de M. Hervé Maurey de février 2011 ;

– la proposition de loi de M. Daniel Raoul de mai 2011 visant à faire du droit de préemption urbain un véritable outil de politique foncière au service de l'aménagement des territoires.

Le 29 juin 2011, le Sénat a adopté la proposition de loi de M. Hervé Maurey visant à améliorer et sécuriser l'exercice du droit de préemption, dont l'examen est depuis suspendu à l'Assemblée nationale<sup>1</sup>. Ce texte entendait répondre à un engagement pris par M. Hervé Maurey, en sa qualité de rapporteur pour avis de la commission de l'économie lors de l'examen de la proposition de loi précitée de simplification et d'amélioration de la qualité du droit. En effet, le texte initial de la proposition de loi de M. Jean-Luc Warsmann prévoyait une réforme d'ampleur du droit de préemption urbain que le Sénat avait supprimée en première lecture, après avoir estimé que cette

---

<sup>1</sup> Texte n° 3606 transmis à l'Assemblée nationale le 29 juin 2011.

réforme nécessitait une réflexion plus approfondie au sein d'un texte plus spécifiquement consacré à ce sujet.

Le texte finalement adopté par le Sénat sur la proposition de loi de M. Hervé Maurey, considéré comme équilibré par la plupart des parties prenantes, permettait de parvenir à un consensus entre la garantie des propriétaires et l'exercice efficace du droit de préemption par les collectivités et opérateurs fonciers.

Bien que l'Assemblée nationale n'ait toujours pas prévu d'inscrire à son ordre du jour l'examen de la proposition de loi précitée, il convient de souligner qu'une de ses dispositions a été rendue exécutoire par la loi n° 2013-61 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. En effet, l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme a été modifié afin de permettre aux établissements publics fonciers locaux d'intervenir en matière de logements sociaux, en élargissant à ces établissements la délégation du droit de préemption dont dispose le préfet, dès lors qu'a été pris un arrêté établissement le constat de carence d'une commune n'ayant pas atteint le pourcentage de logements sociaux imposé par la loi SRU.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Ainsi que le souligne l'étude d'impact annexée au projet de loi, les préfets et leurs éventuels délégataires dans l'exercice des droits de préemption (EPCI à fiscalité propre, EPF d'État ou locaux, société d'économie mixte ou organisme d'habitations à loyer modéré) rencontrent de nombreuses difficultés dans la mise en œuvre du droit de préemption au sein des communes en constat de carence<sup>1</sup> telles que :

– la portée limitée de l'intervention du préfet et de ses délégataires : certains immeubles font l'objet de division aboutissant à l'application d'un régime de copropriété, échappant ainsi à l'exercice par le préfet des droits de préemption ;

– l'impossibilité pour le préfet d'instaurer le droit de préemption renforcé : lorsque la commune n'a pas institué de droit de préemption renforcé ou qu'elle l'a supprimé, le préfet ne peut pas intervenir sur ces immeubles bâtis de moins de 10 ans ;

– les limites du champ d'intervention des établissements publics fonciers : un établissement public foncier n'intervient que dans les secteurs de veille et de maîtrise foncière validés par son conseil d'administration au regard

---

<sup>1</sup> Pour rappel, font l'objet d'un arrêté de constat de carence les communes qui, au terme des trois ans de leur plan de rattrapage, n'ont pas rempli les objectifs de construction de logements sociaux leur permettant d'atteindre le seuil de 20 % ou 25 % de logements sociaux.

des conventions opérationnelles qui lient l'établissement public foncier aux communes carencées ;

– l'intervention encore limitée des EPF locaux : en l'absence d'un cadre juridique solidement défini, les EPF locaux exercent encore très rarement les droits de préemption pour le compte du préfet en communes carencées. En outre, l'intervention d'un EPF local était jusqu'ici subordonnée à l'accord de la commune concernée. Ce dernier obstacle devrait être levé par la disposition de l'article 69 du projet de loi précisant que, lorsqu'une convention a été établie entre l'EPF local et le représentant de l'État, l'accord de la commune n'est plus obligatoire.

Afin de répondre aux différents problèmes exposés précédemment, l'article 70 du projet de loi reprend un grand nombre des dispositions prévues par la proposition de loi de M. Daniel Raoul visant à faire du droit de préemption urbain un véritable outil de politique foncière au service de l'aménagement des territoires<sup>1</sup>. C'est ainsi que le projet de loi propose :

– l'extension du gisement foncier préemptable par le préfet ou ses délégués lorsque les communes font l'objet d'un constat de carence en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Jusqu'ici limité, aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, au « *terrain bâti ou non bâti* », il est proposé que l'exercice du droit de préemption du préfet puisse porter sur « *tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti ainsi que les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, ainsi que les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire* ». Les immeubles gérés en copropriété pourront donc désormais faire l'objet d'une préemption par le préfet ou ses délégués sur le territoire d'une commune faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence ;

– l'inclusion, parmi la liste des délégués du droit de préemption du préfet, des organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage agréés par le ministre chargé du logement, en sus des EPCI, des EPF, des sociétés d'économie mixte et des organismes d'habitations à loyer modéré ;

– l'attribution aux EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme d'une compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain et la possibilité de créer une zone d'aménagement différé par une procédure nouvelle d'initiative intercommunale. Il convient de rappeler que les EPCI compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté disposent déjà d'une compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain ;

---

<sup>1</sup> Texte n° 538, enregistré à la présidence du Sénat le 18 mai 2011 (2010-2011).

– l’enrichissement du contenu de la déclaration d’intention d’aliéner et la possibilité pour le titulaire du droit de préemption de demander à visiter le bien.

Afin de sécuriser les procédures de préemption, l’article 70 vise également à :

– instaurer un délai de purge des déclarations d’intention d’aliéner correspondant à trois ans à compter de la date de renonciation au droit de préemption, au terme duquel une nouvelle déclaration préalable doit être déposée ;

– clarifier les conditions dans lesquelles le titulaire du droit de préemption peut décider d’utiliser ou d’aliéner un bien préempté à d’autres usages que ceux envisagés par l’article L. 210-1 du code de l’urbanisme ou modifier en cours d’exercice la destination du bien préempté ;

– préciser les conditions de rétrocession du bien préempté à l’ancien propriétaire en cas d’annulation de la préemption par le juge administratif.

### **III. Les modifications apportées par l’Assemblée nationale**

A l’initiative de la rapporteure de la commission des Affaires économiques, l’Assemblée nationale a modifié l’article 70 du projet de loi afin que l’obligation de transmission de la décision du titulaire du droit de préemption d’acquérir le bien aux différentes personnes intéressées (titulaires de droits d’emphytéose, d’habitation ou d’usage, personnes bénéficiaires de servitudes, fermiers et locataires) soit confiée au notaire et non au vendeur.

En première lecture, l’Assemblée nationale a également adopté une disposition tendant à faciliter la préemption par les communes de parts de sociétés civiles immobilières (SCI). Les cessions de parts de SCI devraient ainsi être soumises au régime général du droit de préemption, les communes disposant toutefois de la faculté d’exclure, par délibération motivée, ces cessions du droit de préemption urbain.

Il convient de rappeler qu’à l’heure actuelle, les cessions de la majorité des parts d’une SCI, qui échappent théoriquement au droit de préemption urbain, ne peuvent être préemptées que dans le cadre du droit de préemption renforcé prévu à l’article L. 211-4 du code de l’urbanisme. Celui-ci implique que la commune peut décider que ce type de cessions soit exceptionnellement soumis au droit de préemption dès lors qu’elle adopte une délibération motivée en ce sens déterminant les parties du territoire auxquelles un tel statut renforcé est applicable.

Enfin, les députés ont modifié l’article 70 afin de prévoir que le délai d’exercice du droit de préemption de deux mois est suspendu à compter de la réception par le vendeur du bien de la demande de visite par le titulaire du droit de préemption. En effet, en l’état actuel du droit, le vendeur du bien a la possibilité de ne proposer une visite du bien qu’à une date tardive, parfois à la

veille de l'échéance du délai de deux mois prévu pour exercer le droit de préemption, ne laissant alors à la collectivité que peu de temps pour exercer son droit de préemption.

#### **IV. La position de votre commission**

Il convient de renforcer le dispositif proposé par l'Assemblée nationale consistant à placer les cessions de parts de SCI dans le régime général du droit de préemption, afin d'éviter la constitution de SCI dans le seul but d'échapper au droit de préemption urbain, comme cela a pu être constaté dans le cas du phénomène préoccupant des « marchands de sommeil ».

Dans cette logique, votre commission a adopté, outre un amendement de cohérence, un **amendement** tendant à inscrire explicitement les cessions de la majorité des parts d'une SCI dans le champ matériel d'application du droit de préemption prévu à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme. À ce titre, ce type de cessions sera logiquement soumis au régime obligatoire de la déclaration d'intention d'aliéner prévu à l'article L. 213-2 du même code, garantissant ainsi l'information des titulaires du droit de préemption sur l'existence de ces biens lorsqu'ils sont proposés à la vente. Continueront d'être exclues du champ d'application du droit de préemption les cessions de parts des SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.

En outre, votre commission rappelle qu'en l'état actuel du droit, la demande de visite du bien formulée par le titulaire du droit de préemption peut très bien rester sans suite, sans pour autant bloquer la purge du droit de préemption. D'où la modification introduite par l'Assemblée nationale, qui devrait considérablement inciter les propriétaires à laisser visiter leur bien.

Pour autant, il convient de souligner que le décret prévu par l'article 70, appelé à fixer les conditions dans lesquelles le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien, ne pourra pas gérer les conditions mêmes de la visite, notamment si le propriétaire refuse que la collectivité entre dans telle ou telle pièce.

L'intention des nouvelles dispositions prévues par le projet de loi en matière de visite du bien n'est pas de créer une obligation de visite, laquelle peut seule être ordonnée par le juge dès lors que le propriétaire a opposé un refus. Si le propriétaire refuse tout ou partie de la visite, on peut considérer que la collectivité usera de cet argument pour faire une offre de prix faible. Il n'y a pas lieu, dans ces conditions, d'envisager un mécanisme coercitif trop fort qui présenterait le risque de ne pas respecter les limites dans lesquelles la puissance publique peut porter atteinte à la propriété privée, limites qui, du reste, ne peuvent être déterminées par décret mais uniquement par la loi, en vertu de l'article 34 de la Constitution.

Dès lors, votre commission a adopté un **amendement** visant à tenir compte, dans la suspension du délai de purge du droit de préemption, de la possibilité pour le propriétaire d'opposer un refus à la visite du bien par la collectivité.

Votre commission a également adopté :

– un **amendement** visant à faciliter la procédure de déclaration d'intention d'aliéner, en autorisant sa dématérialisation, s'inspirant en cela d'une des dispositions de la proposition de loi précitée de M. Daniel Raoul ;

– de même qu'un **amendement** prévoyant que tout changement d'affectation d'un bien préempté doit faire l'objet d'une validation par délibération du conseil municipal, conformément aux recommandations de l'étude du Conseil d'État pour la sécurisation de la procédure de préemption.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 70 bis A (nouveau)*

(article L. 213-1-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

### **Application du régime général du droit de préemption aux donations**

Votre commission a adopté un article additionnel après l'article 70 tendant à insérer, après l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, un nouvel article L. 213-1-1 soumettant au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux faisant l'objet d'une aliénation à titre gratuit, « *sauf si celle-ci est effectuée entre personnes ayant des liens de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité* ». Il est précisé, néanmoins, que par dérogation à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, la déclaration d'intention d'aliéner ne mentionne pas le prix, la décision du titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien devant indiquer l'estimation du bien par les services fiscaux.

Ces dispositions devraient permettre de mettre un terme au contournement du droit de préemption par les donations fictives. Bien qu'il demeure possible pour la collectivité de dénoncer devant le juge, au civil, les fraudes au droit de préemption, on constate qu'elle ne dispose pas de l'information nécessaire sur ces transactions, puisqu'il est généralement impossible de démontrer l'existence de donations fictives en raison de versements occultes, en espèces, de la part des donataires.

**Votre commission a adopté cet article additionnel.**

*Article 70 bis*  
(article L. 422-2 du code de l'urbanisme)

### **Transfert de compétences au préfet en matière de permis de construire**

**Commentaire : adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, à l'initiative de sa commission des affaires économiques, cet article rend automatique le transfert de l'autorité de délivrance du permis de construire au représentant de l'État dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Au terme de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, le préfet est compétent pour délivrer le permis de construire sur les opérations destinées à permettre à une commune en constat de carence d'atteindre les objectifs légaux en matière de logements sociaux, uniquement lorsque ces opérations ont fait l'objet d'une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition de logement sociaux. Or, compte tenu des délais courts, du choix insuffisant en matière d'organisme et, parfois, des résistances locales, il s'avère difficile pour le préfet d'exercer, dans des conditions optimales, son droit de préemption dans le cas des communes carencées.

#### **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

L'article additionnel adopté par l'Assemblée nationale vise précisément à confier explicitement au représentant de l'État la compétence dans la délivrance du permis de construire dans les communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence prévu à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 70 ter*

(article 713 du code civil et articles L. 1123-3 et L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques)

**Possibilité pour la commune de transférer ses droits sur tout ou partie de son territoire au profit de sa communauté**

**Commentaire : adopté en séance par l'Assemblée nationale, cet article vise à permettre à la commune de transférer ses droits sur tout ou partie du territoire municipal au profit de l'intercommunalité dont elle est membre, en particulier en ce qui concerne les biens sans maître.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article 713 du code civil dispose que « *les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'État si la commune renonce à exercer ses droits* ».

À l'heure actuelle, la démarche d'appropriation des biens sans maître, précisée aux articles L. 1123-3 et L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques, constitue une procédure relativement lourde qu'un certain nombre de communes peinent à conduire seules. En outre, il convient de souligner que les biens sans maître sont susceptibles de revêtir des enjeux dépassant les limites du territoire de la commune et peuvent s'inscrire dans un espace reconnu d'intérêt communautaire ou être identifiés comme nécessaires à l'exercice d'une compétence de la communauté.

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Dans ces conditions, l'article 70 *ter* propose de modifier les dispositions précitées afin d'autoriser le transfert par la commune de ses droits sur tout ou partie de son territoire à l'EPCI dont elle est membre.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 70 quater*

(article 1861 du code civil)

**Publicité foncière pour les cessions de parts sociales d'une société civile immobilière ou d'une société à prépondérance immobilière**



**Commentaire : cet article introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, tend à ce que les cessions de parts d'une SCI soient soumises aux formalités de publicité foncière qu'implique le recours à l'acte authentique.**

### **I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Aux termes de l'article 710-1 du code civil, créé par la loi du n° 2011-331 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées, toute vente d'une propriété immobilière directe exige la forme authentique pour donner lieu aux formalités de publicité foncière. Toutefois, les biens immobiliers détenus par une société de personnes, en particulier par une société civile immobilière ou une société à prépondérance immobilière, échappent jusqu'ici à cette règle. Le transfert de propriété de ces biens s'effectue alors par le biais de la cession de biens sociaux généralement par acte sous seing privé, sans intervention ni contrôle d'un officier public.

Dans ces conditions, l'article 70 *quater* propose de soumettre les cessions de parts sociales d'une SCI ou d'une société à prépondérance immobilière aux obligations de publicité foncière mentionnées à l'article 710-1 du code civil, en prévoyant le recours à l'acte authentique. Cette disposition vise à prévenir les contournements d'obligations d'information en matière de respect du droit de l'environnement ou visant à empêcher la collectivité publique d'exercer son droit de préemption sur ce type de biens dans un délai raisonnable par défaut d'information.

### **II. La position de votre commission**

Compte tenu de la modification apportée par votre commission à l'article 70 du projet de loi tendant à inscrire pleinement les cessions de parts de SCI dans le régime général du droit de préemption, celles-ci devront faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme. En conséquence, le recours à l'acte authentique pour ce type de cessions ne se justifiant plus, votre commission a adopté un amendement visant à supprimer l'article 70 *quater*.

<p><b>Votre commission a supprimé cet article.</b></p>
--

*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**

**Commentaire : cet article vise à prendre en compte, au sein du code général des collectivités territoriales, les nouvelles dispositions prévues à l'article 70 du projet de loi.**

**I. Le texte initial du projet de loi**

L'article 71 précise ainsi, au sein du code général des collectivités territoriales (CGCT), les conditions de délégation au président du conseil général, au président du conseil régional et au président de l'EPCI des droits de préemption dont leur collectivité ou groupement est titulaire ou délégataire :

– l'article L. 3221-12 du CGCT est modifié afin de permettre au conseil général de déléguer à son président l'exercice, au nom du département, de l'ensemble des droits de préemption dont dispose la collectivité, et non pas dans les seuls espaces naturels sensibles comme le prévoit le droit en vigueur ;

– est introduit, dans le CGCT, un nouvel article L. 4231-8-2 prévoyant les mêmes possibilités de délégation au président du conseil régional ;

– l'article L. 5211-9 du CGCT est complété afin de permettre à l'organe délibérant d'un EPCI de déléguer à son président l'exercice de son droit de préemption.

**II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale n'a pas apporté de modification à cet article.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

## Section 4

### **Géomètres experts**

#### *Article 72*

(articles 26, 27 à 29, 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**

**Commentaire : cet article modifie la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts afin d'ouvrir une voie d'accès cet ordre pour les géomètres topographes et il crée un conseil régional de l'ordre représentant les membres de l'ordre des géomètres experts exerçant à La Réunion et à Mayotte.**

#### **I. Le droit en vigueur**

La profession de géomètre topographe a exprimé, de longue date, le souhait que ses membres aient la possibilité d'accéder à la profession réglementée de géomètre expert, comme cela leur avait été permis à titre transitoire en 1987<sup>1</sup>, lorsque le législateur les avait autorisés à pratiquer le métier de géomètre expert dans la limite des activités qu'ils avaient eu l'occasion d'exercer précédemment. À l'heure actuelle, les géomètres topographes ne peuvent remplir certaines missions exclusivement réservées aux géomètres experts.

#### **II. Le texte du projet de loi initial**

Le **I** de l'article 72 du projet de loi prévoit un dispositif pérenne d'intégration des topographes en activité au sein de l'ordre des géomètres experts, en modifiant l'article 26 de la loi du 7 mai 1946. Afin d'exercer le métier de géomètre expert, les géomètres topographes devront remplir des conditions d'intégration similaires à celles prévues de manière temporaire par la loi du 15 décembre 1987 quant aux prérequis attendus des candidats (exigence de probité, de niveau de diplôme, d'ancienneté et d'expérience professionnelle, de niveau de responsabilité dans les fonctions exercées antérieurement) et quant aux modalités de cette intégration (tutorat, commission d'instruction des demandes).

Le **II** modifie l'article 30 de la loi précitée et crée également un conseil régional de l'ordre représentant les géomètres experts exerçant à La

---

<sup>1</sup> Loi n° 87-998 du 15 décembre 1987 visant à garantir le libre exercice de la profession de géomètre expert.

Réunion et à Mayotte afin de tenir compte du passage de Mayotte au statut de département en 2011.

### **III. Les modifications introduites par l'Assemblée nationale**

En première lecture, les députés ont modifié substantiellement les dispositions proposées par le projet de loi tendant à faciliter l'accès des géomètres topographes à la profession de géomètre expert. Alors que le texte initial du projet de loi reprenait pour l'essentiel les conditions transitoires d'accès prévues par la loi du 15 décembre 1987 en leur conférant un caractère permanent, la nouvelle rédaction adoptée par l'Assemblée nationale prévoit que les géomètres topographes devront désormais obtenir une qualification professionnelle dans des conditions définies par un décret en Conseil d'État, notamment après avoir effectué un stage sous le contrôle d'un géomètre expert.

### **IV. La position de votre commission**

En créant un conseil régional de l'ordre représentant les géomètres experts exerçant à La Réunion et à Mayotte, le II de l'article 72 prévoit une composition de ce conseil régional dérogatoire du droit commun établi par la loi du 7 mai 1946. Il est ainsi proposé que deux des six membres de ce conseil régional soient désignés par le président du conseil supérieur de l'ordre des géomètres experts.

Or, l'article 72 *bis*, introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, prévoit précisément que la nomination dérogatoire de deux des membres du conseil régional de l'ordre des géomètres-experts de La Réunion et Mayotte par le président du conseil supérieur de l'ordre n'a qu'un caractère transitoire, limité à six ans à compter de l'entrée en vigueur du projet de loi.

Dès lors, votre commission a adopté un amendement de cohérence tendant à supprimer le II de l'article 72, afin de lever tout conflit entre les dispositions des articles 72 et 72 *bis*.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 72 bis*

(article 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 relative à l'Ordre des géomètres experts)

**Conseil régional représentant les membres de l'ordre des géomètres experts exerçant à La Réunion et à Mayotte**

**Commentaire : cet article définit, pour une durée de six ans à compter de la publication de la loi, les conditions dérogatoires de désignation des membres du conseil régional représentant les membres de l'ordre des géomètres-experts exerçant à La Réunion et à Mayotte.**

**Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Introduit par les députés en première lecture, cet article entend ne donner qu'un caractère transitoire à la nomination, par le président du conseil supérieur de l'ordre des géomètres experts, de deux des membres du conseil régional représentant les géomètres-experts exerçant à La Réunion et à Mayotte. Après six ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, l'ensemble des membres de ce conseil régional devraient être nommés conformément aux dispositions de droit commun prévues par la loi du 7 mai 1946, à savoir élus par les géomètres experts inscrits au tableau de l'ordre de la circonscription réunis en assemblée générale.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

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 ; article L. 342-33 du code du tourisme)

**Dispositions réglementaires adoptables par un plan local d'urbanisme**

**Commentaire : cet article réécrit principalement l'article L. 123-1-5 qui détermine les dispositions que le règlement d'un PLU peut contenir.**

## I. Le texte du projet de loi initial

La nouvelle rédaction de l'article L. 123-1-5 reprend la plupart des dispositions qui figurent dans la rédaction actuelle de l'article, mais elle en organise la présentation de façon différente. Le tableau ci-dessous permet de d'établir la correspondance entre ces dispositions en fonction de leur ancienne et de leur nouvelle numérotation.

Nature de la disposition	Numérotation dans l'actuel article L.123-1-5	Numérotation dans la nouvelle rédaction proposée
Affectation des sols selon les usages principaux	1°	I-1°
Règles concernant la destination ou la nature des constructions	2°	I-2°
Règles sur l'aspect extérieur des constructions	4°	II-1°
<b>Délimitation des zones où la reconstruction est autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie</b>	<b>5°</b>	<b>Supprimé</b>
Tracé et caractéristique des voies	6°	III-1°
Éléments paysagers et urbains à protéger, mettre en valeur ou requalifier	7°	II-2°
Quartiers, îlots et voies où la diversité commerciale doit être préservée	7° bis	I-5°
Emplacements réservés aux ouvrages publics	8°	IV
Terrains cultivés à protéger et inconstructibles dans les zones urbaines	9°	II-5°
Secteurs où la délivrance du PC est subordonnée à la démolition des bâtiments existants	10°	II-4°
Conditions de desserte par les voies et réseaux	11°	III-2°
<b>Superficie minimale des terrains</b>	<b>12°</b>	<b>Supprimé</b>
<b>Coefficient d'occupation des sols</b>	<b>13°</b>	<b>supprimé</b>
Densité minimale à proximité des transports	13° bis	II-3°
Performances énergétiques renforcées	14° alinéa 1	II-6°
<b>Conditions d'autorisation des constructions en zone A ou N</b>	<b>14° alinéa 2</b>	<b>I-6°</b>
Normes en matière de réseaux et communications		

électroniques	14° alinéa 3	III-3°
Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes	15°	I-3°
Prescription sur les types de logements en vue de la mixité sociale	16°	I-4°

Les modifications apportées aux règles relatives au règlement du PLU concernent :

– la suppression du **coefficient des sols**. Le PLU permet en effet de déterminer de façon très fine l'ensemble des paramètres qui déterminent la densité des constructions (hauteur, emprise au sol, règle des prospect,...) en s'adaptant aux spécificités de chaque secteur, ce qui rend l'outil du COS complètement obsolète ;

– les **normes qui tendent à restreindre les possibilités de densification du bâti**, à savoir le 5° de l'article L. 123-1-5 (au terme duquel le PLU peut délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie) et le 12° (selon lequel le PLU peut fixer une **superficie minimale des terrains constructibles** lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée) ;

– concernant la **pratique dite du pastillage en zones naturelles, agricoles ou forestières**, le nouveau 6° du I de l'article L. 123-1-5 introduit plusieurs modifications à la règle qui figure au 14° de l'actuel article L. 123-1-5.

#### LE PASTILLAGE EN ZONES NATURELLES, AGRICOLES OU FORESTIÈRES

Le principe général est que, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ; ou bien les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le 14° de l'article L. 123-1-5 permet cependant de déroger à cette règle générale en autorisant la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La pratique du pastillage dans les zones naturelles, agricoles ou forestières pourra concerner à l'avenir des constructions, des aires d'accueil *et des terrains familiaux locatifs* destinés à **l'habitat des gens du voyage, ainsi que, plus généralement, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**. Le règlement devra préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

La **pratique** du pastillage (qui reste une simple faculté ouverte au PLU) sera **encadrée**. Ces secteurs ne pourront être délimités qu'à titre exceptionnel, avec l'accord du préfet de département après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

Les constructions existantes situées dans des zones naturelles, agricoles ou forestières en dehors de ces secteurs ne pourront faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination (sauf s'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs ou à des services publics).

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Un amendement de la rapporteure au fond dispose que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination n'en compromet pas la **vocation agricole**.

Deux amendements du rapporteur pour avis de la commission du développement durable permettent une meilleure prise en compte par le règlement des espaces verts et des continuités écologiques (alinéas 23 et 29).

Un amendement de M. Denis Baupin modifie l'alinéa 19 pour permettre au PLU de fixer des règles concernant les conditions d'alignement sur la voirie et la distance par rapport à la limite séparative. Il s'agit notamment de pouvoir déroger à la marge aux règles d'alignement quand cette dérogation est nécessaire pour réaliser des travaux d'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Enfin un amendement de Mme Laurence Abeille (alinéa 19) autorise le PLU à fixer des règles permettant d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.



### III. La position de votre commission

Sur proposition de son rapporteur, votre commission a adopté, outre un amendement rédactionnel, les quatre amendements de fond suivants :

– un amendement corrigeant deux erreurs qui se sont produites lorsque les députés ont « déplacé » dans l'article L. 123-1-5 une disposition qui figure actuellement à l'article L. 123-3-1. Ce dernier prévoit en effet que, dans les zones agricoles, le règlement du PLU peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas **l'exploitation agricole**. Or, les députés ont remplacé la notion « d'exploitation agricole » par celle de « vocation agricole », ce qui ne veut rien dire d'un point de vue juridique. Par ailleurs, ils ont oublié d'abroger l'article L. 123-3-1 devenu sans objet ;

– un amendement qui reprend une disposition introduite sur proposition de M. Gérard César et Mme Elisabeth Lamure dans la proposition de loi relative à l'urbanisme commercial en 2010. Elle donne au règlement des plans locaux d'urbanisme la faculté de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

– un amendement obligeant le pouvoir réglementaire à prendre un décret modifiant la liste de la destination des locaux prise en compte par le règlement d'un PLU. Cette liste ne permet actuellement pas de distinguer les commerces proprement dits des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banques, agences immobilières, etc.). Or, pouvoir opérer cette distinction est essentielle pour permettre au PLU de devenir un outil de revitalisation commerciale des centralités urbaines.

Enfin, la commission a adopté un amendement de M. Leroy précisant qu'il est possible d'autoriser le changement de destination des constructions nécessaires à l'exploitation forestière dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié</b></p>
---

*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)

**Conséquences légistiques de la réforme du règlement des PLU**

**Commentaire : cet article procède aux corrections de références rendues nécessaires par la réécriture de l'article L.123-1-5.**

**I. Le texte du projet de loi initial**

Les **1°**, **2°** et **3°** du I modifient respectivement les articles L. 111-6-2, L. 128-1 et L. 473-2 du code de l'urbanisme pour effectuer des corrections de références.

Les **4°**, **6°**, **7°** et **8°** modifient respectivement les articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-3 pour supprimer toute mention du coefficient d'occupation des sols.

Le **5°** abroge l'article L.123-4. Les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables accompagnées d'une convention de transfert de coefficient d'occupation des sols conclue avant l'entrée en vigueur de la même loi.

Le COS intervenant dans le versement pour sous densité, les **8°** et **9°** du I de l'article apporte les aménagements nécessaires au code de l'urbanisme (suppression de l'article L. 331-37 et modification de l'article L.331-40). Le **II** de l'article sécurise les rescrits délivrés en application de l'article L. 331-35 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38 du code de l'urbanisme (les rescrits délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être remis en cause du fait de l'abrogation des coefficients d'occupation des sols).

Le III opère une rectification de coordination à l'article L. 342-18 du code du tourisme.

**II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Cet article a été adopté sans modification par l'Assemblée nationale.

**Votre commission a adopté cet article sans modification**

## Section 6

### **Mobiliser les terrains issus du lotissement**

#### *Article 75*

(articles L. 442-9, L.442-10 et L.442-11 du code de l'urbanisme)

### **Mobilisation des terrains issus du lotissement**

**Commentaire : cet article modifie les règles qui régissent l'évolution des documents d'un lotissement.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Les règles applicables à un lotissement figurent dans deux types de documents :

– le **règlement**. Aujourd'hui facultatif et même provisoire, puisque sa caducité est prévue par la loi au bout de dix ans, il permet d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme (article R.442-6). Le projet de règlement, s'il est envisagé, est joint à la demande de permis d'aménager. C'est un document à caractère réglementaire ;

– le **cahier des charges**. A priori, c'est un document contractuel de droit privé, qui régit les rapports entre colotis, mais sa nature juridique est sujette à des débats de doctrine et fait l'objet de décisions contraires des plus hautes juridictions. En effet, il est fréquent que le cahier des charges des lotissements comprenne des clauses qui s'apparentent à des règles d'urbanisme. L'administration, confirmée par le Conseil d'Etat, considère ces dernières comme des clauses de nature réglementaire, dès lors que ce cahier des charges a fait l'objet d'une approbation par l'administration. La haute juridiction judiciaire a, quant à elle, une position différente : elle considère que même approuvé, même postérieur de plus de dix ans à l'autorisation de lotissement, et même en ce qui concerne les clauses qui s'apparentent à des règles d'urbanisme, le cahier des charges d'un lotissement constitue un pur document de droit privé régissant les relations des colotis.

Cette divergence d'interprétation a des conséquences importantes : écartant les clauses de nature réglementaire qu'elle considère comme caduque, l'administration peut délivrer une autorisation d'urbanisme individuelle valable au regard du droit administratif mais qui sera considérée comme illégale par le juge judiciaire parce que non conforme au contrat privé passé entre les colotis. Du fait de la position de la Cour de Cassation, le cahier des charges des lotissements est devenu un outil très efficace de contournement des règles d'urbanisme, puisqu'il suffit d'y incorporer des règles d'urbanisme

pour en quelque sorte « privatiser » ce domaine du droit et faire échec aux politiques publiques. Très concrètement, le cahier des charges peut servir aux colotis à faire échec aux objectifs de densification du bâti en organisant la pérennité de règles de constructibilité malthusiennes.

L'analyse qui précède est utile pour éclairer les limites des trois procédures prévues par le code de l'urbanisme pour faire évoluer les règles contenues dans les documents d'un lotissement. Pour mémoire, ces trois procédures figurent aux articles L. 442-9 à L. 442-11.

**L'article L. 442-9 organise la caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement** (règles caduques dix années après la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu). Si une majorité qualifiée de colotis demande le maintien de ces règles, la caducité n'est cependant pas « automatique » : une décision expresse de l'autorité compétente, prise après enquête publique, est nécessaire pour abolir ces règles.

**L'article L. 442-10 concerne la modification des règles d'un lotissement (règlement et cahier des charges) à l'initiative des propriétaires.** L'initiative en revient à une majorité qualifiée de propriétaires (les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie). Lorsqu'ils le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. Le lotisseur possède un droit de véto temporaire sous certaines conditions (jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification est prononcée s'il ne s'y oppose pas et à condition qu'il possède au moins un lot constructible).

**L'article L. 442-11 concerne quant à lui la modification des règles d'un lotissement (règlement et cahier des charges) à l'initiative cette fois de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.** Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu est intervenue postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le 1° du I de l'article 75 modifie l'article L. 442-10 pour abaisser la majorité de propriétaires requise pour demander et accepter une modification

des règles de leur lotissement (désormais la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié).

Le **2° du I** apporte une clarification sur la nature des clauses concernées par la modification réalisée par l'autorité administrative : il est explicitement précisé que sont concernées les clauses du cahier des charges approuvé, mais aussi ses clauses de nature réglementaire si le cahier des charges n'a pas été approuvé.

Le **3° du I** apporte une précision rédactionnelle.

Concernant la modification des règles d'un lotissement à l'initiative de l'autorité administrative compétente en matière d'urbanisme, le **1° du II** modifie l'article L. 442-11 pour opérer explicitement la distinction précédemment évoquée en cahier des charges approuvé et non approuvé.

Les **2° et 3° du II** réalisent une simple modification rédactionnelle.

Le **4°** indique que la modification des documents d'un lotissement a notamment pour but de faciliter la réalisation des objectifs en matière de maximisation de la densité du bâti.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Plusieurs amendements importants ont été adoptés sur cet article.

Un **amendement** présenté en commission par le groupe socialiste modifie l'**article L. 442-9**, qui précise désormais explicitement que la caducité au terme d'un délai de dix ans concerne le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé et les clauses de nature réglementaire du cahier des charges si ce dernier n'a pas été approuvé. Le législateur cherche ainsi à imposer au juge judiciaire de ne plus considérer en bloc le cahier des charges d'un lotissement comme un document de droit privé mais à faire la distinction, parmi ces clauses, entre celles qui relèvent du droit privé et celles qui relèvent du droit public.

Ce même amendement rend automatique la caducité des règles d'urbanisme propres au lotissement, même si les colotis ont demandé leur maintien, dès lors que ce lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Autrement dit, il n'y aurait plus coexistence de deux strates de règles mais remplacement pur et simple des règles du lotissement par celles du PLU.

Deux amendements présentés par la rapporteure au fond ont également été intégrés au texte. Le premier modifie l'article L. 442-10 et prévoit que les colotis ne peuvent modifier les règles de leur lotissement pour changer l'affectation des parties communes du lotissement. Le second revient sur l'article L. 442-9 pour le compléter. Il vise à **subordonner l'opposabilité des clauses du cahier des charges non approuvé d'un lotissement, lorsque ces clauses ont pour objet ou effet d'interdire ou de restreindre les droits**

à **construire**, au respect d'une formalité de publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier du cahier des charges de ce lotissement. Le non-respect de cette formalité, dans un délai de cinq ans, entraînerait la perte d'effectivité des clauses concernées.

#### **IV. La position de votre commission**

Le texte présenté par le Gouvernement, enrichi par les amendements des députés, permet des avancées importantes pour régler le problème récurrent que constitue l'opposition entre les règles privées des lotissements et les règles publiques d'urbanisme. Votre commission approuve donc l'adoption de ces dispositions, à l'exception toutefois de celles qui résultent de l'amendement de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure, complétant l'article L. 442-9 ;

Comme l'a rappelé lors des débats madame la ministre, la loi ne peut en effet pas méconnaître le principe constitutionnel de droit au maintien des situations contractuellement acquises par les colotis. « *Le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit pas justifiée par un motif d'intérêt général suffisant* »<sup>1</sup>. Or, cet amendement vise à donner à une minorité de colotis –puisque'une majorité qualifiée est nécessaire pour demander la publication aux hypothèques- le pouvoir de s'opposer à la publication nécessaire au maintien en vigueur de stipulations des cahiers des charges légalement conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi. De ce point de vue, il peut être considéré comme portant une atteinte excessive à la liberté contractuelle. Pour mémoire, ces dispositions, qui figuraient déjà à l'article 23 de la proposition de loi de simplification des normes applicables aux collectivités locales, avaient été supprimées par la commission des lois du Sénat pour ce motif.

Par ailleurs, en pratique, la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 442-9 suppose une procédure d'information du public, qui risque d'être assez lourde et couteuse pour les collectivités.

Votre commission a donc adopté outre un amendement rédactionnel, un amendement de son rapporteur supprimant ces dispositions.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié**

---

<sup>1</sup> CC, 2009-592 DC du 19 novembre 2009, Loi relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie.

## Section 7

### **Aménagement opérationnel**

#### *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)

### **Facilitation de la mise en œuvre des ZAC**

**Commentaire : cet article simplifie le régime de mise en œuvre des zones d'aménagement concerté**

#### **I. Le droit en vigueur**

La mise en œuvre des politiques d'aménagement dans le cadre d'une ZAC est aujourd'hui freinée par certaines lourdeurs ou imprécisions juridiques.

Concernant **l'attribution des concessions d'aménagement**, l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme dispose, sans plus de précision, que cette attribution est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

En l'absence de précision législative sur la date d'attribution des concessions d'aménagement, il s'est développé un contentieux qui a conduit le juge administratif à apporter des précisions sur ce point. La jurisprudence admet ainsi que la concession d'aménagement d'une ZAC ne peut être conclue tant que n'a pas été prise la décision de créer de cette ZAC<sup>1</sup>. Or, cette condition posée par le juge va au-delà de ce que requiert le respect des règles européennes relatives à la passation des concessions : le concédant doit mentionner les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement projetée, c'est-à-dire son objet, sa localisation et les principes de son financement, toutes choses qui peuvent être connues avant que soit intervenue la décision formelle de création de la ZAC. Il suffit en réalité que les études préalables aient été assez poussées pour que la collectivité ait pu délibérer sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. Il convient donc de revenir sur une jurisprudence qui impose aux projets d'aménagement en ZAC une condition inutile.

---

<sup>1</sup> CE, 8 décembre 2004, « Sociétés Eiffel-Distribution et Levallois-Distribution », req n° 270432 ; CAA Marseille, 27 février 2008, « Commune de Estagel », n° 07MA01727.

Concernant **les plans d'aménagement de zone (PAZ)**, l'article L. 311-7, issu de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, prévoit qu'ils demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme.

Elaborés avant la loi SRU, ces PAZ ont pour fonction de rassembler les règles d'urbanisme applicables à une ZAC. Ils en constituent en quelque sorte le règlement. Même si leur nombre se réduit de manière continue depuis treize ans sous l'effet de l'augmentation du nombre de PLU, de nombreux PAZ sont toujours en vigueur en raison du nombre important de POS qui demeurent applicables (plus de 7 000 POS). Dans l'attente de l'intégration totale des ZAC les plus anciennes au sein d'un PLU, il est donc important que les PAZ puissent continuer à évoluer.

A cet égard, le même article L. 311-7 dispose que les PAZ peuvent faire l'objet d'une modification ou d'une mise en compatibilité. L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 *portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme* a malencontreusement supprimé la possibilité d'une modification simplifiée dans les conditions prévues par l'article L. 123-13-3 pour mettre en œuvre les dispositifs de majoration des droits à construire prévus aux articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2.

Concernant **les études d'impact et les enquêtes publiques nécessaires à la réalisation d'une ZAC**, le droit en vigueur entraîne un empilement des procédures. Peuvent ainsi s'avérer nécessaire au sein d'un même périmètre et pour un même projet d'aménagement global, une étude d'impact préalable au dossier de création de la ZAC, une enquête publique pour la révision ou modification du PLU, une enquête publique et étude d'impact pour les acquisitions foncières et les travaux, une enquête publique et étude d'impact au titre de la loi sur l'eau, mais aussi une enquête publique et étude d'impact pour les constructions de plus de 40 000 m<sup>2</sup> prévues dans la ZAC. Toutes ces études d'impact ne sont pas portées par les mêmes personnes (aménageur, collectivité, conseil général, maîtres d'ouvrages responsables de la réalisation des constructions les plus significatives), mais des formes de mutualisation sont à rechercher.

Concernant **la participation des propriétaires au coût de l'assainissement collectif**, le droit en vigueur issu de la réforme de la fiscalité de l'aménagement dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2010 est de nature à créer une situation inéquitable pour les propriétaires qui construisent en ZAC.

En effet, sous le régime antérieur à la réforme de 2010, celui de la participation pour raccordement à l'égout (PRE), la jurisprudence du Conseil d'Etat avait établi la règle du non-cumul entre la PRE et la participation financière au titre de l'aménagement de la ZAC lorsque la collectivité avait inclus, dans le programme des équipements publics à la charge de



l'aménageur, les ouvrages de collecte, transport et traitement des eaux usées. Les propriétaires construisant dans la ZAC étaient donc exemptés de la PRE.

Or cette exemption jurisprudentielle est menacée sous le nouveau régime de la participation pour l'assainissement collectif (PAC). En effet, le fait déclencheur du paiement de la PAC est le raccordement au réseau d'assainissement collectif (et non plus, comme précédemment, l'obtention d'un permis de construire). Les propriétaires en ZAC risquent donc de payer deux fois pour bénéficier de l'accès à l'assainissement : la première fois au moment de l'acquisition du terrain (puisque le prix de ce dernier inclut les travaux d'assainissement réalisés ou financés par l'aménageur), une seconde fois en s'acquittant de la PAC lors du raccordement au réseau d'assainissement.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le **1° du I** (alinéas 2 et 3) modifie l'article L. 300-4 pour disposer que l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la ZAC. Il suffit que la personne publique à l'initiative de la ZAC ait arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le **2° du I** (alinéas 4 et 5) rétablit la possibilité d'une modification simplifiée pour les PAZ.

Le **II** (alinéas 6 à 10) modifie l'article L. 122-3 du code de l'environnement afin de prévoir qu'un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles, dans le cas d'une opération d'aménagement réalisée dans une ZAC, l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact préalable à la création de la zone puisse tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages réalisés au sein de la zone.

Le **III** (alinéas 11 et 12) modifie l'article L. 1331-7 du code de la santé publique pour empêcher que les propriétaires en ZAC ne subissent un double paiement au titre de l'assainissement : lorsque l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la ZAC, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale n'a pas modifié cet article.

#### **IV. La position de votre commission**

Sur proposition de son rapporteur, votre commission a adopté un amendement rédactionnel.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié</b></p>
---

#### *Article 77*

(articles L. 322-12 à L. 322-16 [nouveaux] du code de l'urbanisme)

#### **Création de l'association foncière urbaine de projet (AFUP)**

**Commentaire : cet article crée un nouvel outil d'aménagement foncier, l'association foncière urbaine de projet (AFUP).**

#### **I. Le droit en vigueur**

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales de propriétaires, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme, à savoir :

– le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;

– le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ;

– la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;

– la conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière ;

– le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé.

L'AFU peut être soit libre, soit autorisée par l'autorité administrative dès lors qu'une majorité de propriétaires, variable selon le projet d'AFU, adhère à l'association, soit constituée d'office (articles L. 322-3 à L. 322-4-1). Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une AFU autorisée et n'ayant pas adhéré à l'association, disposent d'un droit de délaissement dans

le délai de trois mois à partir de la publication de la décision administrative autorisant l'association (article L. 322-5).

Le régime encadrant la création et le fonctionnement des AFU est aujourd'hui assez rigide et ne permet pas à une AFU de porter un projet d'aménagement complet allant de la constitution d'ensembles fonciers pertinents à l'aménagement proprement dit. En particulier, les conditions relatives à la proportion de propriétaires adhérents à l'association (majorité, majorité qualifiée, unanimité) et celles relatives à l'autorisation de l'association par l'autorité administrative varient selon l'objet précis de l'AFU, de sorte qu'il n'est pas possible de créer une AFU capable de servir de support à une opération d'aménagement complète.

Ces freins juridiques empêchent d'exploiter certaines potentialités des AFU en termes d'aménagement. En effet, dans certaines zones, les possibilités de constructions sont inutilisées par les aménageurs, les lotisseurs ou les constructeurs en raison d'une distribution parcellaire inadaptée (succession de parcelles en « lames de parquet », parcelles imbriquées). Mobiliser les propriétaires autour d'un projet permettant d'exploiter ensemble des terrains qui isolés n'ont que peu de valeur peut donc être un outil pertinent d'utilisation du foncier.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

En premier lieu, le **I** de l'article 77 (alinéas 1 à 15) complète le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme par cinq articles relatifs aux associations foncières urbaines de projet (AFUP) :

– L'article L. 322-12 définit l'objet des AFUP, qui sont des AFU autorisées : permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1.

– L'article L. 322-13 précise le rôle de la puissance publique : la commune, l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre d'une opération d'intérêt national peuvent délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en AFUP et les associations foncières urbaines de projet à mener leurs opérations de façon concertée.

– L'article L. 322-14 définit la démarche à suivre pour les propriétaires déposant un dossier de création d'AFUP.

– L'article L. 322-15 prescrit la procédure de consultation du public requise pour créer une AFUP (le projet de création est soumis à enquête publique) et de publicité de la décision de création.

– Pour définir les conditions dans lesquelles peut être modifié les conditions initiales d'une AFU, l'article L. 322-16 renvoie aux règles communes à toutes les AFU, définies par la section 1 du chapitre IV du

titre III de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 *relative aux associations syndicales de propriétaires*. Il est toutefois prévu que, par dérogation à ces dispositions, les statuts d'une AFUP peuvent prévoir qu'au cas où un membre de l'association qui souhaite vendre tout ou partie de ses terrains aménagés à un acquéreur ne voulant pas être inclus dans le périmètre de l'association et les distraire du périmètre de l'association, l'assemblée générale de l'association se prononce à la majorité qualifiée pour approuver, sans enquête publique préalable, la distraction des terrains à vendre du périmètre de l'association et fixer les conditions financières dans lesquelles le vendeur reste redevable des emprunts et des participations prévues.

Le II de l'article (alinéas 16 à 22) modifie l'article L. 332-12 relatif aux participations et versement qui peuvent être mis à la charge des AFUP (versement pour dépassement du plafond légal de densité, versement pour sous-densité, taxe d'aménagement).

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Cet article n'a pas été modifié.

<b>Votre commission a approuvé cet article sans modification</b>
--

#### *Article 77 bis*

(Chapitre IX [nouveau] du titre II du livre III du code de l'urbanisme)

### **Organismes de foncier solidaire**

**Commentaire : cet article crée les organismes de foncier solidaire.**

#### **I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Sur proposition de Mme Linkenheld, rapporteure au fond, l'Assemblée nationale a adopté un amendement créant les organismes fonciers solidaires (OFS). Inspirés d'une logique d'habitat participatif, ce sont des organismes d'aménagement foncier dont le principal objet est de mettre à disposition du foncier, bâti ou non, pour la production de logements abordables, en location ou en accession à la propriété, tout en préservant leur accessibilité économique sur le très long terme, au fil des locations ou des reventes. Pour y parvenir, l'OFS mobilise le bail emphytéotique permettant la dissociation de la propriété du foncier et du bâti pour limiter le coût des logements. Dans ce cadre, il peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques. Les OFS sont sans but lucratif et poursuivent une mission d'intérêt général. Ils ont

vocation à conserver en patrimoine le foncier acquis. Les logements sont destinés aux ménages sous plafond de ressources et de loyers.

## **II. La position de votre commission**

Lors de l'adoption du rapport présentée en juillet 2012 par la sénatrice Marie-Noëlle Lienemann et intitulé : « Les coopératives en France : un atout pour le redressement économique, un pilier de l'économie sociale et solidaire », votre commission avait approuvé la mise en place de statuts juridiques nouveaux adaptés au développement de l'habitat participatif. Les organismes fonciers solidaires répondent partiellement à ce souhait.

**Votre commission a adopté cet article sans modification**

### *Article 78*

(article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme)

## **Amélioration du dispositif du projet urbain partenarial**

**Commentaire : cet article précise le régime des PUP.**

### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme définit le projet urbain partenarial : dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les PLU ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15<sup>1</sup>, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de PLU ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national, une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements. Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux

---

<sup>1</sup> L'article L. 332-15 désigne les équipements dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, ce qui regroupe les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. Les PUP constitue donc une forme de partenariat public-privé pour le financement des travaux d'aménagement de certains secteurs.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

Le projet de loi propose d'apporter deux modifications aux règles relatives aux PUP :

– la première disposition (alinéas 3 à 5) prévoit que, lorsque les équipements publics qui ont fait l'objet d'une convention de PUP desservent d'autres terrains pour lesquels aucune convention n'a été signée, la commune, l'établissement public compétent en matière de PLU ou le préfet, selon le cas, peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livreront à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans ;

– la seconde disposition (alinéa 6 et 7), plus contestable, prévoit que, avant la conclusion d'une convention de PUP, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune, à l'EPCI compétent en matière de PLU ou au préfet, dans le cadre des opérations d'intérêt national, de soumettre leur projet d'aménagement ou de construction à un débat au sein de l'organe délibérant et d'organiser une concertation dans les conditions définies à l'article L. 300-2. La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre. *L'autorité saisie, à défaut de satisfaire à la demande, devrait la rendre publique dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.*

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Cet article n'a pas fait l'objet de modification lors de l'examen par l'Assemblée nationale.

#### **IV. La position de votre commission**

Votre commission approuve la disposition tendant à permettre d'associer obligatoirement tous les bénéficiaires des travaux d'équipement public réalisés et financés dans le cadre d'un PUP.

Concernant la seconde disposition de l'article 78, on peut rappeler que la proposition de loi relative à *la simplification du fonctionnement des collectivités territoriales* comportait des dispositions allant dans le même sens. Très incertaine juridiquement, la rédaction de l'article 25 de cette proposition de loi avait été entièrement revue par la commission des Lois du Sénat pour aboutir à une mesure assez atténuée prévoyant que, avant la conclusion de la convention de PUP, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager pouvaient demander à ce que leur projet d'aménagement ou de construction fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public compétent en matière de PLU. Cette disposition avait ensuite été supprimée en première lecture à l'Assemblée nationale au motif un peu surprenant qu'un projet de loi sur l'urbanisme était en préparation et qu'elle y trouverait mieux sa place que dans cette proposition de loi. En définitive donc, l'article 78 reprend sous une forme légèrement aménagée la position qui avait été arrêté par le Sénat en décembre 2012.

Ceci étant, l'article 78 comporte un ajout par rapport à l'article 25 de cette proposition que votre commission a, sur un amendement de M. Pierre Jarlier, jugé bon de supprimer, celle prévoyant que l'autorité saisie, à défaut de satisfaire à la demande, la rend publique dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié</b></p>
---

#### *Article 78 bis*

#### **Construction de logements dans les zones C des plans d'exposition au bruit**

**Commentaire : cet article autorise les opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit sous certaines conditions.**

## **I. Le droit en vigueur**

L'article L.147-5 du code de l'urbanisme dispose, à son 5°, qu'à l'intérieur des zones C des plans d'exposition au bruit, ces plans peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Un rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable, intitulé « Evolution de la constructibilité dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy », a été publié en mai 2013. Il indique que, dans la zone sud-ouest de Roissy, compte tenu des enjeux de renouvellement urbain, de la nécessité de progresser vers plus de mixité sociale, de l'impossibilité de remplacer des logements sociaux par des logements non aidés sans déplacer les populations concernées sur de grandes distances, il pourrait être envisagé d'accepter, à certaines conditions validées par le représentant de l'Etat, une augmentation modérée de la population et des équipements en zone C. Il propose d'adopter une disposition législative qui permettrait aux contrats de développement territorial du Grand Paris d'inclure un régime spécial limitée dans le temps et dans l'espace permettant de déroger aux dispositions générales de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

La rapporteure au fond de l'Assemblée nationale a proposé un amendement qui traduit au plan législatif la proposition du rapport précité. Ces dispositions non codifiées prévoient :

– la possibilité pour les contrats de développement territorial, prévus 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, à condition que ces opérations n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores, nonobstant le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, et ce pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations ;

– la faculté de préciser le contenu de ces opérations et de délimiter les périmètres concernés.



Pour cela, les CDT devraient être révisés dans les conditions prévues à l'article 15 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### **III. La position de votre commission**

Votre commission a adopté un amendement rédactionnel à cet article.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié</b></p>
---

*Article 78 ter*  
(article L. 300-3 du code de l'urbanisme)

### **Conventions de mandat d'aménagement**

**Commentaire : Cet article donne un encadrement législatif aux conventions de mandat d'aménagement**

#### **I. Le droit en vigueur**

Les collectivités disposent d'une large palette d'outils juridiques pour mettre en œuvre leur politique d'aménagement.

Au stade des **études préalables**, outre l'action directe en régie toujours possible, deux formules leur sont ouvertes : la délégation à un tiers dans le cadre d'une convention de mandat ou l'externalisation sous la forme de l'achat d'une prestation de services d'études.

Pour les **opérations d'aménagement proprement dites**, telles que définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, un seul outil est expressément cité par la loi : la concession d'aménagement (définie à l'article L. 300-4). Pour autant, la loi n'interdit pas aux collectivités de recourir, si elles le souhaitent, à des conventions de mandat.

De manière générale, le recours aux conventions de mandat doit respecter le principe de l'exclusivité de compétence du comptable public en matière de recouvrement des recettes et de paiement des dépenses publiques. Il s'agit là d'un principe général du droit des finances publiques a rappelé le Conseil d'État dans son avis du 13 février 2007. La dérogation à ce principe général du droit des finances publiques est néanmoins possible quand la loi le prévoit. En matière d'aménagement notamment d'ailleurs, la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985, dite **loi MOP**, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses

rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, a mis en place des **conventions de mandat très souples qui permettent de déroger à la règle de la compétence exclusive du comptable public.**

#### LES CONVENTIONS D'AMÉNAGEMENT DANS LE CADRE DE LA LOI MOP

Les missions du mandataire, limitativement énumérées par la loi, peuvent comporter la réalisation de tâches administratives, juridiques, techniques et financières. Le mandataire peut, dans les limites fixées par la convention de mandat, passer des marchés publics et payer leurs titulaires sans intervention du comptable. L'article 3 de la loi MOP précise, en effet, que le maître d'ouvrage peut confier à un mandataire « le versement de la rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre et des travaux ».

Le mandataire agit alors en représentation du mandant et « au nom et pour le compte de ». Il est soumis aux mêmes règles que son mandant. Par conséquent, les opérations qu'il effectue sont retracées dans les comptes de la personne publique mandante. Lors de l'intégration des opérations du mandataire dans la comptabilité de la collectivité mandante, le comptable exerce les contrôles qui lui incombent en vertu des articles 12 et 13 du décret modifié n° 62-1587 du 29 décembre 1962.

S'il est décidé de recourir à un contrat de mandat, les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux devront indiquer les coordonnées du comptable du mandataire choisi à la suite d'une procédure de mise en concurrence. Le comptable assignataire du pouvoir adjudicateur émet un avis avant la signature de tout contrat de mandat. Il impose la reddition, au moins annuelle, des comptes du mandant, et la transmission de toutes les justifications des opérations du mandataire afin d'autoriser leur intégration dans les écritures du comptable public.

Le contrat de mandat est, lui-même, soumis aux règles de publicité et de mise en concurrence. La rémunération du mandataire, pour exécuter la mission qui lui a été confiée dans le cadre de la loi MOP, constitue le montant du marché. Le comptable assignataire du contrat de mandat est le comptable public de la personne publique mandante.

Malgré tous ces avantages des conventions de mandat dans le cadre de la loi MOP, **des améliorations législatives de ce dispositif restent encore possibles.** Certaines actions, pourtant nécessaires à la mise en œuvre d'une politique d'aménagement, ne sont en effet pas couvertes par la loi MOP. On peut citer à cet égard les **ouvrages d'infrastructure réalisés dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté** ou d'un lotissement (exclus de la loi MOP par l'article 1<sup>er</sup> de cette loi), ainsi que les **études préalables**, qui ne font pas partie des opérations d'aménagement mais qui en sont le préalable indispensable. La loi MOP traite en effet des travaux alors que les études préalables sont des prestations de services. Enfin, les **opérations foncières et immobilières proprement dites**, qui sont pourtant nécessaires à bien des politiques d'aménagement ne peuvent pas s'inscrire non plus dans le cadre des conventions de mandat assouplies. Autrement dit, pour ces actions précises, la délégation au mandataire des compétences du comptable public n'est pas possible. Si elle a lieu, elle constitue alors une gestion de fait.

La *proposition de loi de simplification des normes applicables aux collectivités territoriales* a soulevé ces difficultés et proposé des améliorations législatives dans son article 19. Réécrit pour être rendu cohérent et applicable, le dispositif initial a été adopté en des termes identiques par le Sénat et l'Assemblée nationale au cours de la navette. Mais, faute d'adoption définitive

de cette proposition de loi, les dispositions de l'article 19 ne sont toujours pas entrées en vigueur.

**L'article 19 de la proposition de loi de simplification des normes applicables aux collectivités territoriales**

Après l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 300-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 300-3. - I. - L'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par convention de mandat passée avec toute personne publique ou privée, et dans les conditions prévues par le code des marchés publics ou par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, lui confier le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte soit :

« 1° A la réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;

« 2° A la réalisation de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique ;

« 3° A l'achat et à la revente de biens fonciers ou immobiliers dans le respect des dispositions de la loi 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.

« Le mandat fait l'objet d'une convention écrite entre le mandant et le mandataire qui est soumis à l'obligation d'exécution personnelle du contrat de mandat.

« II. - La convention de mandat détermine :

« 1° l'objet du contrat ;

« 2° les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des prestations ou travaux du mandataire ;

« 3° les conditions dans lesquelles l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics exercera un contrôle des prestations d'études ou un contrôle technique des travaux ou assurera la direction technique des travaux et procédera à la réception des ouvrages ou bâtiments ;

« 4° Le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics mettra à la disposition de la personne publique ou privée désignée par la convention de mandat les fonds nécessaires ou procédera au remboursement des dépenses exposées par lui. Dans ce dernier cas, la convention de mandat précise, s'il y a lieu, les garanties exigées. »

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

La rapporteure au fond a proposé d'introduire dans le projet de loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové l'article 19 de la proposition de loi de simplification des normes applicables aux collectivités territoriales, article qui a déjà été voté conforme par les deux assemblées.

**Votre commission a adopté cet article sans modification**

*Article 79*

(Titre V [nouveau] du livre III du code de l'urbanisme)

**Instauration d'un régime contractuel de coopération opérationnelle entre l'Etat et les collectivités locales**

**Commentaire : cet article institue une nouvelle procédure d'aménagement permettant d'associer les collectivités territoriales et l'Etat sur un modèle inspiré des contrats de développement territorial.**

**I. Le droit en vigueur**

La loi relative au Grand Paris a institué un outil d'aménagement novateur, les contrats de développement territorial (CDT), qui permettent aux communes et à leurs groupements de conclure avec l'État un contrat en vue de la réalisation des projets constitutifs du Grand Paris. Ces contrats rendent possible une forme de co-construction des projets d'aménagement entre l'Etat et les collectivités, ce qui permet d'impliquer ces dernières dans le respect de leurs compétences tout en bénéficiant de la force d'impulsion et de la visibilité que seul l'Etat est en mesure d'apporter dès lors qu'on a affaire à des projets d'aménagement de grande ampleur.

Outre une association forte des élus locaux au développement futur de leur territoire, les CDT offrent des solutions de mise en œuvre efficaces et simples pour réaliser les projets du Grand Paris telles que la création de zones d'aménagement différées (ZAD) selon une procédure simplifiée et avec possibilité pour la commune, si elle n'est pas titulaire du droit de préemption à titre principal, de bénéficier d'un droit de préemption subsidiaire ou encore le recours à la déclaration d'utilité générale, qui permet de procéder à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme faisant obstacle aux projets.

**II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 79 crée un nouveau titre intitulé « Projets d'intérêt majeur » (PIM) qui complète le livre III du code de l'urbanisme consacré à l'aménagement foncier. Ce titre V comprend sept articles.

– L'article L. 350-1 définit l'**objet général des PIM**. Il s'agit de contrats associant l'Etat, les communes ou les EPCI à fiscalité compétents en vue de réaliser des actions ou d'opérations d'aménagement et, le cas échéant,

des projets d'infrastructure. La région et les départements peuvent, à leur demande, être signataires du contrat. Les PIM peuvent également être signés par les établissements publics de l'État et les sociétés publiques locales susceptibles de prendre part à leur réalisation.

– L'article L. 350-2 définit **les procédures d'avis et de participation du public préalables à la signature du contrat de PIM**. Le projet est soumis pour avis au président du conseil régional, au président du conseil général et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou en matière de plan local d'urbanisme. Peut être également recueilli l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement ou d'environnement. Enfin, le projet fait l'objet d'une enquête publique.

– L'article L. 350-3 encadre le **contenu du contrat en listant les cinq points qu'il doit obligatoirement contenir**, à savoir :

1° – Une présentation du projet, de ses objectifs et de la manière dont il contribue au développement du territoire dans lequel il s'insère ;

2° – Le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet ;

3° – La stratégie foncière à mettre en œuvre ;

4° – La liste des actions et des opérations d'aménagement et des projets d'infrastructure à réaliser, ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ;

5° – Les conditions de financement du projet.

– L'article L. 350-4 dispose que le contrat peut prévoir la **création de zones d'aménagement différencié (ZAD)**, dont il dresse la liste et fixe le périmètre. Dans ce cas, il désigne les bénéficiaires des droits de préemption et peut prévoir que la commune soit titulaire d'un droit de préemption à titre subsidiaire. La signature du PIM par le maire ou le président de l'établissement public emporte avis favorable de la commune ou EPCI sur la création des ZAD prévues au contrat.

– L'article L. 350-5 prévoit que le PIM peut valoir **déclaration de projet** de tout ou partie des actions ou des opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures qu'il comporte, ce qui permet la **mise en compatibilité** des documents d'urbanisme (SCoT, schémas de secteurs, PLU) avec les opérations prévues dans le contrat. Ces opérations doivent par ailleurs être compatibles, s'il y a lieu, avec le SDRIF, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durable de Corse.

– L'article L. 350-6 dispose que la **réalisation de certaines actions, opérations d'aménagement ou projets d'infrastructures**, prévues dans le

PIM, peuvent être confiées à un établissement public de l'État ou une société publique locale signataires du contrat

Enfin, l'article L. 350-7 définit les **règles de publicité et de communication applicables aux PIM** par un renvoi aux articles L. 2121-24 et L. 2121-26 du code général des collectivités territoriales.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Cet article n'a pas été modifié par l'Assemblée nationale.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

## CHAPITRE V

### **Participation du public**

#### *Article 80*

(article L. 111-1-3 [nouveau] du code de l'urbanisme)

#### **Participation du public à l'élaboration des documents d'urbanisme**

**Commentaire :** cet article propose d'insérer, dans le code de l'urbanisme, un nouvel article L. 111-1-3 tendant à renforcer la participation du public à l'élaboration de certains documents d'urbanisme.

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article 7 de la Charte de l'environnement de 2004, à valeur constitutionnelle, dispose que « *toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement* ».

En l'état actuel du droit, parmi les différentes modalités de consultation ou participation du public préalablement aux décisions d'urbanisme et d'aménagement du territoire prévues par la loi, on recense :

– l'enquête publique, prévue par l'article L. 123-1 du code de l'environnement, notamment pour les projets de création d'une zone d'aménagement concerté, pour les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale ou encore pour les projets de création d'un parc national ou naturel ;

– la mise à disposition du public, prévue par l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet d'aménagement nécessitant une étude d'impact n'est pas soumis à une enquête publique ni à une autre procédure de consultation du public ;

– le débat public, prévu par les articles L. 121-1, L. 121-2 et L. 121-8 du code de l'environnement, notamment pour tous les projets d'aménagement ou d'équipement ayant une incidence notable sur l'environnement ou sur l'aménagement du territoire ;

– la concertation, prévue par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, visant à associer le public tout au long de l'élaboration ou de la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou du plan local d'urbanisme (PLU), ou encore de l'élaboration d'un projet de création d'une zone d'aménagement concerté.

En l'absence de dispositions législatives particulières, les décisions réglementaires de l'État et de ses établissements publics ayant une incidence sur l'environnement sont soumises, en matière de participation du public, au régime prévu par l'article L. 120-1 du code de l'urbanisme. Depuis l'adoption de la loi n° 2012-1460 du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public, ce dispositif consiste en la mise en ligne des décisions ayant une incidence sur l'environnement, avec publication, au plus tard à la date de publication de la décision, d'une synthèse des observations du public, précisant les observations dont il a été tenu compte, ainsi que d'un document séparé indiquant les motifs de la décision.

Toutefois, l'article L. 120-2 du code de l'environnement précise que ne sont pas soumises à participation du public en application de l'article L. 120-1 du même code :

– les décisions des autorités publiques prises conformément à une décision autre qu'une décision individuelle ou à un plan, schéma ou programme ou tout autre document de planification ayant donné lieu à participation du public ;

– les décisions individuelles prises dans le cadre de lignes directrices par lesquelles l'autorité administrative compétente a défini des critères en vue de l'exercice du pouvoir d'appréciation dont procèdent ces décisions, sous réserve que ces lignes directrices aient été soumises à participation du public.

Or, le Conseil constitutionnel, à l'occasion de l'examen de plusieurs questions prioritaires de constitutionnalité<sup>1</sup>, a censuré diverses dispositions du code de l'environnement au motif que la publication de projets de décision ne pouvait être considérée comme une procédure de participation du public telle que prévue par l'article 7 de la Charte de l'environnement.

Compte tenu de la jurisprudence précitée du Conseil constitutionnel, les articles 80 à 82 du projet de loi s'attachent à renforcer les conditions de participation du public aux décisions d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 80 propose de créer un nouvel article L. 111-1-3 au sein du code de l'urbanisme afin de prévoir que dans les territoires qui ne sont couverts ni par un SCoT, ni par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ni par une carte communale, les projets soumis à permis d'aménager ou à permis de construire et à étude d'impact font l'objet d'une mise à disposition du public pour une durée d'au moins quinze jours afin que celui-ci formule des observations ou des propositions, lorsque l'autorité environnementale décide, après un examen au cas par cas, qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'impact. Un bilan de la mise à disposition est établi par l'autorité compétente pour statuer sur l'attribution du permis de construire.

Devront dès lors faire l'objet du dispositif de mise à disposition du public prévu par le présent article les projets à permis d'aménager ou à permis de construire et à étude d'impact lorsque l'autorité environnementale décide, après un examen au cas par cas, qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'impact en l'absence d'incidence du projet sur l'environnement.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale n'a pas modifié cet article de loi en première lecture.

## **IV. La position de votre commission**

Votre commission rappelle que l'ordonnance n° 2013-714 du 5 août 2013 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement comporte des dispositions tendant à exonérer de dispositif de participation du public les décisions individuelles qui sont couvertes par un dispositif particulier de participation du

---

<sup>1</sup> *Décision n° 2011-183/184 QPC du 14 octobre 2011, décision n° 2012-262 QPC du 13 juillet 2012, décision n° 2012-270 QPC du 27 juillet 2012 et décision n° 2012-269 QPC du 27 juillet 2012.*



public, notamment les projets donnant lieu à permis de construire auxquels s'applique le système des seuils de l'étude d'impact prévu à l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Cet article détaille les cas dans lesquels, en fonction de critères et de seuils, ceux des projets soumis à permis de construire qui font l'objet d'une étude d'impact compte tenu de leurs incidences sur l'environnement, et, par voie de conséquence, d'une procédure de participation du public.

Dans ces conditions, votre commission a adopté un amendement de suppression de l'article 80 afin de tenir compte des récentes dispositions prises par le Gouvernement par ordonnance.

**Votre commission a supprimé cet article.**

*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)

**Enquête publique préalable à la décision du conseil municipal d'identifier un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager à protéger**

**Commentaire : dans la même logique que celle poursuivie par l'article 80, l'article 81 du projet de loi entend faciliter la participation du public dans l'élaboration des documents d'urbanisme.**

**I. Le texte du projet de loi initial**

À cet effet, il propose d'instituer dans le code de l'urbanisme une procédure particulière de participation du public pour l'élaboration, la modification et la révision des directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD) (articles L. 113-1, L. 113-5 et L. 113-6 du code de l'urbanisme). Désormais, les projets de DTADD feront l'objet d'une mise à disposition du public en vue de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois, préalablement à leur approbation par l'État. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Un bilan de la mise à disposition est établi par l'autorité administrative. Ces dispositions sont également applicables aux projets de modification et de révision des DTADD.

L'article 81 propose, en outre, de créer un nouvel article L. 111-1-6 au sein du code de l'urbanisme afin de prévoir la mise en œuvre d'une enquête

publique préalable à la délibération du conseil municipal décidant, dans les communes soumises aux règles nationales d'urbanisme (RNU) ou celles dotées d'une carte communale, d'identifier un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager à protéger et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Enfin, il précise, d'une part, les modalités de la mise à disposition du public des projets d'opérations situés sur un territoire non couvert par un SCoT en zone de montagne et soumis à l'autorisation préfectorale des unités touristiques nouvelles (UTN) (article L. 145-11 du code de l'urbanisme), et d'autre part, les modalités de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public à laquelle sont soumis les aménagements légers prévus dans les espaces remarquables.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale a adopté l'article 81 sans modification.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

### *Article 82*

(article L. 300-2 du code de l'urbanisme)

**Encourager la concertation du public en amont pour les projets soumis à permis de construire et d'aménager situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme**

**Commentaire : cet article vise à 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.**

### **I. Le texte du projet de loi initial**

Cet article propose de modifier l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme afin de prévoir que la concertation préalable, prévue par ledit article pour diverses opérations foncières (élaboration ou révision d'un SCoT ou d'un PLU, création d'une zone d'aménagement concerté...), prend la forme d'une mise à disposition de l'avant-projet. Par la même occasion, il est prévu

de compléter la liste des opérations d'aménagement faisant l'objet de la concertation prévue à l'article L. 300-2.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale a amendé, en première lecture, cet article afin de :

– préciser la notion d'opération d'aménagement que recouvre l'ensemble des projets et opérations d'aménagement ou de construction qui ont pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement ;

– clarifier la personne pouvant initier une concertation relative à un projet de permis de construire ou d'aménager.

## **III. La position de votre commission**

Par cohérence avec la suppression de l'article 80, votre commission, outre un amendement rédactionnel, a adopté un amendement du rapporteur visant à introduire la référence à l'article L. 120-1-1 du code de l'environnement, créé par l'ordonnance n° 2013-714 du 5 août 2013 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement, qui précise les conditions de mise à disposition du public pour les projets soumis à étude d'impact ayant fait l'objet d'une concertation préalable. Le II de l'article L. 120-1-1 du code de l'environnement vise, en effet, les mises à disposition du public qu'il est nécessaire de mentionner afin de respecter l'exigence communautaire d'information du public sur le contenu de l'étude d'impact dans la mesure où l'on supprime parallèlement l'enquête publique. Il ne s'agit pas de viser l'intégralité de l'article L. 120-1-1 puisqu'il n'est pas applicable aux autorisations d'urbanisme.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

## CHAPITRE VI

### **Dispositions diverses**

#### *Article 83*

#### **Autorisation pour le Gouvernement de procéder à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme par voie d'ordonnance**

**Commentaire : cet article autorise le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour réécrire le livre I du code de l'urbanisme à droit constant.**

#### **I. Le texte du projet de loi initial**

Cet article vise à autoriser le Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions résultant de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.

Il est prévu un délai de dix-huit mois suivant la publication de la loi pour publier l'ordonnance et un délai de trois mois à compter de sa publication pour déposer le projet de loi de ratification devant le Parlement.

#### **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

<b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b>
---

*Article 84*

**Ratification d'ordonnances**

**Commentaire : cet article prévoit la ratification de plusieurs ordonnances relatives au droit de l'urbanisme.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a autorisé le Gouvernement à prendre des ordonnances dans le but suivant :

1° Clarifier et simplifier les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

2° Clarifier les dispositions relatives aux établissements publics fonciers et d'aménagement et mieux distinguer le cadre juridique qui leur est applicable, en précisant leurs compétences et missions et en rénovant leur mode de gouvernance ;

3° Unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;

4° Apporter au régime des permis de construire et des autorisations d'urbanisme, issu de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et de l'ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés, les corrections dont la mise en œuvre de la réforme pourrait faire apparaître la nécessité.

Les ordonnances prévues devaient être prises dans un délai de dix-huit mois suivant la publication de la présente loi. Ces délais ont été respectés.

Pour chaque ordonnance, un projet de loi de ratification devait être déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de sa publication. Ces délais ont été également respectés.

Le projet de loi n° 125 (2011-2012) ratifiant 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, a été enregistré à la Présidence du Sénat le 23 novembre 2011.

Le projet de loi n° 4294 (treizième législature) ratifiant des ordonnances prises en application des 1°, 3° et 4° de l'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a été enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 1er février 2011.

## **II. Le texte du projet de loi initial**

L'article 84 prévoit la ratification des ordonnances suivantes :

– ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;

– ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;

– ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;

– ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En séance publique, les députés ont adopté un amendement de M. Jean-Luc Laurent complétant l'article L. 321-8 du code de l'urbanisme afin de préciser que chaque chambre consulaire ainsi que le Conseil économique, social et environnemental sont représentés avec voix consultative au conseil d'administration des établissements publics fonciers.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

### *Article 85*

(articles L.111-5-2 et L.111-6-4 du code de la construction et de l'habitation)

**Commentaire : cet article crée une obligation de pré-câblage des bâtiments neufs à usage industriel pour permettre la recharge des véhicules électriques pendant leur période de travail.**

## **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi dite Grenelle II, prévoit des obligations de câblage lors de la construction de bâtiments pour permettre la recharge des véhicules électriques. Cela concerne la construction des ensembles d'habitations et des bâtiments à usage tertiaire.

Concernant le bâti existant, l'article L. 111-6-4 dispose que le propriétaire d'un immeuble doté de places de stationnement à usage privatif ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement de ces places en vue de permettre la recharge électrique des véhicules.

## **II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

En séance publique, les députés ont adopté un amendement présenté par le Gouvernement modifiant l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation pour étendre l'obligation de câblage lors de la construction de bâtiments aux bâtiments à usage industriel. Cette obligation s'applique aux bâtiments dont la date de dépôt de permis de construire est postérieure au 30 juin 2015.

Cet amendement modifie également l'article L. 111-6-4 pour prévoir que les indivisaires, les copropriétaires et les membres des sociétés de construction peuvent, lorsqu'ils sont occupants, se prévaloir de cet article.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

## *Article 86*

### **Rapport sur le permis de diviser**

**Commentaire : cet article prévoit la remise d'un rapport au parlement sur le permis de diviser.**

## **I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale**

Les députés ont adopté, en séance publique, l'amendement de Mme Laurence Abeille prévoyant la présentation au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, d'un rapport sur la mise en place d'un permis de diviser, envisagé comme un outil de lutte contre la pratique des ventes à la découpe

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 87 (nouveau)*

(articles L. 5112-5 et L. 5112-6 du code général de la propriété des personnes publiques)

**Délai pour déposer les dossiers de cession des terrains situés dans la zone des cinquante pas géométriques**

**Commentaire : cet article additionnel prolonge le délai pour déposer les dossiers de cession dans la zone des cinquante pas géométriques.**

**I. Le droit en vigueur**

Les articles L. 5112-5 et L. 5112-6 du code général de la propriété des personnes publiques prévoient que les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux occupants qui y ont édifié ou fait édifier avant le 1er janvier 1995 des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel ou des constructions à usage d'habitation. Les demandes de cession faites en application doivent, sous peine de forclusion, être déposées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**II. Le texte adopté par votre commission**

Il existe, selon les estimations des agences des cinquante pas géométriques, environ 3 000 dossiers de cession, aussi bien en Martinique qu'en Guadeloupe, restant à régulariser. L'amendement de M. Serge Larcher adopté par la commission autorise la constitution et le dépôt de nouveaux dossiers jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Votre commission a adopté cet article ainsi rédigé.**

\*

\*

\*



**Au cours de sa réunion du mercredi 9 octobre 2013, la commission des Affaires économiques a adopté l'ensemble du projet de loi dans la rédaction issue de ses travaux.**



## EXAMEN EN COMMISSION

**Au cours de sa réunion du mercredi 9 octobre 2013, la commission a procédé à l'examen du rapport et du texte de la commission sur le projet de loi n° 851 (2012-2013) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.**

**M. Daniel Raoul, président.** – Nous commençons l'examen du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové en entendant tout d'abord nos deux rapporteurs, MM. Dilain et Bérít-Débat, puis la rapporteure pour avis de la commission des affaires sociales, Mme Archimbaud, M. Jean-Luc Fichet, rapporteur pour avis de la commission du développement durable et le rapporteur pour avis de la commission des lois, M. Vandierendonck. Nous donnerons ensuite la parole à Mme la ministre, dont je salue la présence. Puis la discussion générale s'ouvrira afin que chacun des groupes politiques puisse exposer sa position. Les rapporteurs au fond pourront répondre ainsi que Mme la ministre si elle le souhaite. Je vous informe par ailleurs que nous avons 550 amendements à examiner.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ce texte était particulièrement attendu. Vous l'aviez annoncé l'année dernière, Madame la ministre, à l'occasion de la discussion de la loi relative à la mobilisation du foncier public. Vous avez tenu parole. Le projet de loi a été déposé le 26 juin par le gouvernement et adopté le 17 septembre par l'Assemblée nationale qui l'a considérablement modifié et enrichi. Il comptait initialement 84 articles et 220 pages ; il comprend à présent plus de 150 articles, près de 320 pages. C'est un des plus longs de la V<sup>ème</sup> République ! Ambitieux, il est une nouvelle illustration de la priorité donnée par le gouvernement à la politique du logement. Depuis mai 2012, de nombreuses mesures importantes ont été prises : le 1<sup>er</sup> août 2012, décret sur l'évolution des loyers en zones tendues, destiné à lutter contre la spéculation et les hausses abusives des loyers ; en octobre 2012 puis en octobre 2013, relèvement du plafond du livret A, qui finance le logement social ; le 18 janvier 2013, loi relative à la mobilisation du foncier public, qui autorise la cession de terrains publics avec décote (jusqu'à 100 %) pour la construction de logements sociaux. Les obligations de construction de logements sociaux dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ont été relevées. Dans la loi de finances pour 2013, un nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif, le « Dufлот », a été adopté avec un plafond de loyer fixé à 80 % des loyers du marché en fonction des zones. Le 12 novembre 2012, une lettre d'engagement a été signée entre l'État et Action Logement, afin de renforcer l'intervention de ce dernier en faveur du logement social. Un pacte d'objectifs et de moyens a été conclu en juillet entre l'État et le mouvement HLM, comprenant un engagement de l'État de réduire à 5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014 le taux de TVA pour la construction et les travaux de rénovation de logements sociaux, mais aussi un dispositif de mutualisation financière entre les organismes. Enfin, la loi d'habilitation du

1<sup>er</sup> juillet a réduit les délais de procédure pour les chantiers de construction et l'ordonnance relative aux recours abusifs a été publiée le 17 juillet.

Le présent projet de loi s'inscrit donc dans la continuité de toutes ces initiatives, qui visent à répondre à la crise du logement. Compte tenu de l'ampleur du texte, notre commission m'a désigné pour examiner les titres I<sup>er</sup> et II, et M. Claude Bérin-Débat est chargé des titres III et IV.

Le titre I<sup>er</sup> vise à favoriser l'accès de tous à un logement digne et de prix abordable : il comprenait initialement 23 articles, les députés en ont ajouté 20. Il réforme la loi Malandain-Mermaz de 1989 relative aux rapports locatifs. Il comprend plusieurs mesures importantes, certaines votées par le Sénat en 2011 lors de l'examen de la « loi Lefebvre ». Un contrat de location type et un modèle type d'état des lieux sont créés, les obligations du locataire en matière d'assurance renforcées. Le propriétaire pourra, se substituant au locataire négligeant, souscrire une assurance dont il répercutera le montant dans les charges locatives. Le délai de préavis de congé donné par les locataires est réduit à un mois dans les « zones tendues ». La plupart des dispositions de la loi de 1989 sont étendues aux logements meublés en résidence principale. Une sanction est prévue en cas de non restitution du dépôt de garantie par le bailleur dans le délai légal de deux mois.

L'encadrement de l'évolution des loyers dans les zones tendues est la mesure phare de ce volet du projet de loi. Sur la base des données collectées par les futurs observatoires locaux des loyers, le préfet fixera un loyer médian de référence et les loyers ne pourront lui être supérieurs de plus de 20 %. Cette mesure était très attendue par nos concitoyens. Au cours des vingt dernières années, les loyers ont en effet augmenté plus vite que les revenus des locataires : sur la base d'un indice 100 en 1993, les loyers atteignaient 137 en 2006, quand le revenu moyen des locataires se trouvait à 117. Mesure inflationniste, crient certains, mais les députés ont écarté tout risque de ce type. Les loyers situés sous le loyer médian minoré, fixé à 70 % du loyer médian de référence, pourront être réévalués par le bailleur lors du renouvellement du bail, mais ils ne pourront excéder le niveau du loyer minoré.

Les députés ont également beaucoup amendé la loi de 1989 et je vous proposerai d'encadrer davantage les pénalités pour impayés, ainsi que l'évolution des loyers dans les « zones non tendues ».

Les députés ont introduit sept articles relatifs à la location meublée de courte durée. Cette question pose problème dans les zones tendues, notamment à Paris, où 20 000 logements seraient transformés en locaux meublés temporaires. Des rues entières sont devenues des hôtels de tourisme alors que des familles attendent un logement. Il convient donc de renforcer la régulation de cette activité.

Le deuxième volet du titre I<sup>er</sup> porte sur la garantie universelle des loyers (GUL). L'article 8 voté par les députés se contente de fixer le principe de cette garantie. Je me réjouis donc que le gouvernement ait déposé un

amendement pour en préciser les modalités. La GUL fait débat ; et pourtant, elle transcende les clivages politiques puisque Marie-Noëlle Lienemann y est favorable, tout comme Jean-Louis Borloo ou Benoist Apparu. J'ai été convaincu de son intérêt par deux éléments : les dispositifs antérieurs ont mal fonctionné puisqu'on compte à peine 250 000 contrats de garantie des risques locatifs (GRL). L'échec tient à l'absence de caractère universel, comme l'a d'ailleurs noté l'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), organisme paritaire qui gère la GRL, et dont plusieurs membres du conseil d'administration ont pris position en faveur de la GUL.

Second élément, certains estiment que le dispositif est trop favorable aux locataires. Je ne partage pas ce jugement. L'agence de la GUL récupérera les impayés à la place des bailleurs. Il faudrait sans doute aller plus loin, et qu'elle puisse s'appuyer sur le Trésor public.

Le troisième volet de ce titre porte sur la réforme de la loi Hoguet de 1970. Il convient de renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier. La création d'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière, chargé de représenter les professionnels et qui sera consulté par les pouvoirs publics, est très attendu, tout comme les commissions régionales de contrôle, organes disciplinaires.

Le quatrième volet porte sur la prévention des expulsions, notamment par un traitement des impayés le plus en amont possible. Les locataires seront informés très précisément de leurs droits. Huissiers, préfets, commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), fonds de solidarité pour le logement (FSL) devront communiquer entre eux, pour proposer des solutions précoces et adaptées. Je vous proposerai des ajustements, l'Assemblée nationale ayant principalement introduit une possibilité d'élargissement de la trêve hivernale.

Le cinquième volet vise à faciliter les parcours de l'hébergement au logement. Il donne une base législative et une reconnaissance aux services intégrés d'accueil et d'orientation, qui relevaient d'une circulaire. Le pilotage de l'État est renforcé, tout comme l'articulation entre logement et hébergement ou la gouvernance des mécanismes au niveau régional : la compétence du comité régional de l'habitat est étendue aux politiques de l'hébergement ; les plans départementaux consacrés aux personnes sans domicile et les plans départementaux relatifs aux personnes défavorisées sont fusionnés ; les règles de fonctionnement du FSL sont précisées pour favoriser non seulement le maintien dans le logement, mais aussi les solutions de relogement après apurement des dettes.

Ce volet traite de plusieurs sujets sensibles, comme l'attribution de logements sociaux en bail glissant à des ménages relevant du droit au logement opposable : choix difficile... Je vous proposerai de nous rallier au pragmatisme, assorti de garanties. Les règles de domiciliation sont simplifiées, mais les centres communaux d'action sociale (CCAS) pourraient voir leur charge de travail augmenter sans contrepartie. Enfin, je vous proposerai de

préciser les conditions de la prolongation de l'expérimentation de l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires.

Le dernier volet de ce titre porte sur l'habitat participatif, qui ne concerne que quelques centaines de logements en France contre plusieurs centaines de milliers dans les pays du nord de l'Europe. C'est dire les marges de progression de cette « troisième voie » de logement, et qui justifie d'en parfaire l'encadrement juridique. Le projet de loi crée deux formes de sociétés d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion. Ces dernières attribuent à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement et leur en accordent la propriété. Les auditions ont été très animées sur cette question et nous devons nous prononcer sur l'ouverture de ces sociétés aux capitaux et aux personnes qui souhaitent s'engager dans cette voie. Pour la valorisation des parts sociales, il est raisonnable de choisir comme base de référence l'évolution des loyers, afin d'éviter la spéculation.

Le titre II porte sur la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées. Les articles 23 à 40, auxquels je suis particulièrement attaché, concernent les copropriétés. Ces dispositions attendues et consensuelles s'inspirent du rapport de notre ancien collègue Dominique Braye, président de l'agence nationale de l'habitat (Anah), et des propositions que j'avais formulées comme parlementaire en mission en avril dernier. La création d'un registre des syndicats de copropriétaires devrait dissiper le flou actuel. Les informations fournies dans les annonces immobilières et lors de la vente d'un lot de copropriété seront plus précises. L'ouverture d'un compte séparé pour le syndicat de copropriétaires deviendra obligatoire.

En outre, un copropriétaire en impayé de charges ne pourra pas acquérir un autre lot dans la même copropriété : je remercie la ministre d'avoir introduit cette disposition fondamentale pour lutter contre les marchands de sommeil. Les procédures prévues pour redresser les copropriétés dégradées, celle du mandataire *ad hoc*, l'administration provisoire ou encore l'état de carence, seront renforcées. Enfin, le texte prévoit des opérations de requalification des copropriétés dégradées et des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national, lorsque leur complexité ou l'ampleur des financements excèdent les capacités d'intervention des collectivités territoriales.

Une disposition importante a été introduite à l'Assemblée nationale : le fonds de prévoyance – proposé dans le rapport Braye – constitue une assurance contre la dégradation des copropriétés. Les députés ont proposé que ce fonds ne concerne que les copropriétés de plus de 50 lots non couvertes par la garantie décennale. Je proposerai d'abaisser ce seuil à 10 lots. Un autre amendement impose aux copropriétaires, bailleurs ou occupants, de prendre une assurance : près de la moitié des copropriétaires non occupants n'en ont pas pour les risques dont ils doivent répondre en tant que propriétaires ! Or cela peut mettre en difficulté certaines copropriétés.

L'autre volet de ce titre porte sur la lutte contre l'habitat indigne. Ce sujet me tient également à cœur. La persistance d'un habitat indigne rentabilisé sans scrupule par des marchands de sommeil est une réalité très préoccupante dans les zones tendues, où l'offre de logement est cruellement insuffisante. L'article 41 vise à unifier les polices spéciales en matière d'habitat au bénéfice des présidents d'EPCI. Ceci n'épuise pas le sujet de l'extrême complexité des procédures, tant concernant l'insalubrité que le péril, ou encore la sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs d'habitation. Un amendement sécurisera ce transfert, tout en préservant la liberté de choix des maires.

S'agissant de la lutte contre les marchands de sommeil, les articles 42 et 43 *bis* C instaurent des peines complémentaires à la condamnation pénale, interdisant l'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation pendant cinq ans ou confisquant l'usufruit de l'immeuble ayant servi à commettre l'infraction.

Introduits par l'Assemblée nationale, les articles 46 *sexies* A, 46 *septies* et 46 *octies* permettraient d'instaurer des zones dans lesquelles sont soumis à autorisation préalable du maire ou du président de l'EPCI les travaux entraînant la division d'un logement existant en plusieurs locaux d'habitation ou la mise en location d'un logement. Je vous proposerai de supprimer l'autorisation préalable de mise en location, qui soulève trop de difficultés pratiques et juridiques.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Le titre III a un objectif très ambitieux, « améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement », qui s'incarne en quatre idées : plus de transparence dans le secteur du logement social, surtout pour les demandeurs ; développer les coopérations, voire les regroupements, tout en préservant les spécificités de chacun ; l'intercommunalité comme pivot de la stratégie territoriale ; enfin, des relations entre l'État et le mouvement HLM fondées sur un partenariat contractuel, car la réussite de la politique du logement passe par la mobilisation volontaire des acteurs.

L'Assemblée nationale a ajouté quelques articles mais a globalement respecté l'esprit initial du titre III du projet de loi.

L'article 47 simplifie la demande de logement social, et, surtout, facilite l'information du demandeur sur l'état d'avancement de son dossier. En outre, il oblige les intervenants qui traitent les demandes à partager l'information et à se coordonner, autour d'un système national d'enregistrement des demandes mieux tenu à jour.

La coordination se fera à l'échelle de l'intercommunalité, avec un plan partenarial de gestion de la demande – obligatoire pour les EPCI dotés de la compétence habitat, renvoyé à la responsabilité du préfet pour les autres. Ce plan indiquera comment les bailleurs et les collectivités travailleront ensemble, mais aussi comment sera dispensée l'information auprès des demandeurs.

Les articles 49 et suivants confortent les missions des organismes HLM, quel que soit leur statut. Le texte les autorise à intervenir davantage dans les copropriétés dégradées, dans l'habitat participatif, mais aussi à jouer un rôle social. La séparation entre hébergement et logement est artificielle. La palette des outils dont disposent les organismes HLM est élargie, mais ils devront respecter la réglementation européenne, stricte en matière d'aides publiques, afin de ne pas surcompenser les charges résultant du service d'intérêt économique général que rendent ces organismes. Le régime juridique applicable aux sociétés d'économie mixte, qui peuvent elles aussi intervenir dans le secteur commercial classique, est précisé par l'article 50.

Le rôle pivot des intercommunalités est rappelé par l'article 52 relatif au rattachement automatique des offices publics de l'habitat communaux aux intercommunalités, au plus tard en 2017.

L'article 56 renforce aussi la place du programme local de l'habitat (PLH) dans les politiques territoriales du logement : élaboré par l'intercommunalité, il fixe pour six ans les objectifs et identifie les actions à mener. Les délégations d'aides à la pierre lancées en 2004 ayant été un succès, la liste des instruments que l'État peut déléguer aux EPCI est élargie : aides à la pierre dans le parc public, aides de l'Anah, droit au logement opposable, réquisitions de logements vacants, hébergements d'urgence. Le projet de loi améliore aussi la gouvernance et l'organisation du secteur du logement social, mais sans provoquer de révolution.

L'objet de l'article 48 était initialement restreint mais l'amendement adopté à l'Assemblée nationale organise une plus vaste réforme avec la fusion de la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) avec l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) pour donner naissance à un organisme unique de contrôle et d'évaluation de l'ensemble des acteurs du logement social, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols). L'article 55 étend les missions de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Ces deux modifications sont très prudentes. L'unification du contrôle des bailleurs sociaux et des collecteurs du 1 % a été préconisée par plusieurs rapports et fait consensus. De même, concernant la CGLLS, le texte ne va pas jusqu'à siphonner ses réserves pour financer le logement social.

L'article 57, enfin, réforme la gouvernance du 1 % logement. On revient à une définition contractuelle entre l'État et l'Union des entreprises et salariés pour le logement (UESL) pour décider de l'utilisation des ressources, alors que la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion de 2009 consacrait la prééminence à l'État. L'UESL est renforcée comme tête de réseau, pour imposer aux collecteurs le respect des objectifs de la convention. Enfin, il est demandé aux collecteurs du 1 % de travailler non seulement pour les salariés mais aussi pour les populations en difficulté.

L'Assemblée nationale a enrichi le texte initial sans le dénaturer, en élargissant l'accès au logement social pour les personnes âgées, défalquant du



calcul du plafond de ressources les dépenses d'hébergement du conjoint en maison de retraite, en facilitant le dépôt de demandes de logements sociaux pour les couples en instance de divorce. Le nouveau plan partenarial de gestion de la demande de logement pose un délai maximum d'un mois pour recevoir le demandeur. La voie est ouverte, prudemment, à un système de cotation des demandes. Le supplément de loyer de solidarité sera affecté à des remises sur loyers pour les plus défavorisés, la mobilité au sein du parc HLM sera encouragée. Le plafonnement des augmentations de loyers est prolongé de trois ans.

Les députés ont étendu les missions des bailleurs sociaux, qui pourront ainsi s'associer à des sociétés civiles immobilières dans des projets de construction. Ils ont protégé les bailleurs sociaux en prévoyant que leurs opérations dans les copropriétés dégradées bénéficieraient de la même exonération d'impôt que leurs autres activités. Ils ont permis enfin aux bailleurs sociaux d'avoir plusieurs comptes bancaires, en particulier plusieurs livrets A.

Les députés ont aussi favorisé l'accession sociale à la propriété en imposant une décote – de 10 %, et non 35 % – pour la vente de logements sociaux à leurs occupants éligibles au prêt à taux zéro. Il s'agit là encore de permettre aux bailleurs sociaux de récupérer des moyens pour investir dans de nouveaux projets. De même, la CGLLS abondera un fonds de soutien à l'innovation des bailleurs sociaux. Les députés ont également cherché à faciliter la mise en œuvre du dispositif de mutualisation entre bailleurs, sur lequel l'Union sociale de l'habitat et l'État se sont accordés dans la convention signée en juillet 2013. Pour aider à la rénovation du parc, ils ont aussi créé un statut pour le tiers financement dans le cadre de rénovations thermiques des bâtiments.

Je proposerai peu de modifications sur le titre III. Hormis la suppression d'un rapport au Parlement et des amendements rédactionnels, je souhaite, à l'article 47, confier la gestion du système national d'enregistrement non pas à l'Association nationale d'information sur le logement (Anil) mais à un GIP afin d'associer l'ensemble des organismes qui reçoivent les demandes de logement. Un autre amendement prévoit l'expression des diverses opinions en annexe des rapports de l'Ancol, comme pour les rapports de la Cour des comptes.

Je proposerai de ne pas pénaliser les sociétés d'économie mixte par rapport aux organismes HLM. Dès lors que leur activité est identique, les mêmes règles doivent s'appliquer, dans le respect de la réglementation européenne. Un amendement conforte le dispositif de mutualisation entre bailleurs sociaux, afin d'obliger tous les acteurs à agir dans le même sens. Enfin, je serai favorable aux amendements étendant encore les missions des bailleurs sociaux, même s'il ne faut pas trop disperser leurs interventions, pour éviter l'illisibilité de la politique du logement.

J'en viens au titre IV consacré à la réforme des documents de planification urbanistique et des outils d'aménagement opérationnel. Comme le reste du projet de loi, cette partie du texte s'est beaucoup enrichie au cours des débats à l'Assemblée : 27 articles initialement, 43 maintenant. La lutte contre la consommation excessive d'espace et les mesures en faveur de la densification du bâti tiennent ici une place importante. Une révision sera exigée pour ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser créées depuis plus de neuf ans. La réforme des outils de maîtrise foncière et d'aménagement opérationnel est le complément indispensable d'une politique ambitieuse de construction de logements.

Le code de l'urbanisme n'est pas bouleversé, mais certains blocages seront levés : évolution des documents des lotissements, création des associations foncières urbaines de projet (Afup) pour fédérer des propriétaires privés sur la conduite d'opérations d'aménagement délaissées par les aménageurs classiques, simplification du régime des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des conventions de mandat d'aménagement, création des projets d'intérêts majeurs associant les collectivités territoriales et l'État, à l'image des contrats de développement territorial du Grand Paris.

En ce qui concerne les établissements publics fonciers, l'objectif est d'assurer la couverture intégrale du territoire par des outils d'ingénierie foncière et financière performants au service des territoires. La superposition des établissements publics fonciers (EPF) d'État sur le périmètre d'EPF locaux préexistants sera désormais encadrée, afin de garantir une bonne complémentarité.

Afin de faciliter la mobilisation des gisements fonciers dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt général, l'exercice du droit de préemption sera juridiquement sécurisé, en s'inspirant de l'étude du Conseil d'État de 2007 et de la proposition de loi du président Daniel Raoul de 2011, qui visait « à faire du droit de préemption urbain un véritable outil de politique foncière au service de l'aménagement des territoires ».

Un autre grand volet du titre IV concerne les documents de planification. Diverses dispositions faciliteront l'élaboration et la gestion des documents d'urbanisme et les sécuriseront sur le plan juridique. Ainsi, l'article 58 renforce le rôle des schémas de cohérence territoriale (SCoT). Pas de grande rupture, mais des améliorations, dans la continuité du Grenelle II. Ainsi, la hiérarchie des normes d'urbanisme autour du pivot, le SCoT, est clarifiée ; la règle d'urbanisation limitée est durcie.

Les procédures d'élaboration des cartes communales seront précisées et les servitudes d'utilité publiques leur seront annexées, comme c'est déjà le cas pour les PLU. Le texte prévoit la caducité des plans d'occupation des sols (POS). Les communes ou les EPCI dotés d'un POS, qui n'auront pas engagé sa révision et sa mise en forme de plan local d'urbanisme (PLU) avant le 31 décembre 2015 seront soumises au règlement national d'urbanisme.

La principale réforme des documents d'urbanisme concerne les plans locaux d'urbanisme (PLU), avec le transfert automatique de la compétence aux communautés d'agglomération et de communes. Ce point est au centre des préoccupations de tous. Certains, dont je suis, sont plutôt favorables à la mesure, estimant que l'intercommunalité est le bon niveau d'organisation de l'espace aujourd'hui. Question de moyens d'une part, car c'est à l'échelle intercommunale qu'on peut le plus aisément rassembler la capacité d'ingénierie indispensable à la réalisation d'un PLU de qualité. Surtout, logements, services publics et équipements collectifs, commerces, transports, tous ces éléments qui structurent les modes de vie de nos concitoyens sont dispersés sur un territoire intercommunal.

Certains craignent que ce faisant on dépouille les communes de l'une de leur compétence fondamentale. Sur ce point, je redis avec force que la compétence en matière d'autorisation du droit des sols reste aux maires. Je rappelle aussi qu'environ 6 000 communes sont couvertes par une carte communale, 7 500 par un POS et 10 500 par un PLU. Les 13 000 autres, surtout rurales, ne sont couvertes par aucun document et sont soumises de plein droit au règlement national d'urbanisme. Le transfert de compétences est donc pour ces communes non pas la perte d'une compétence mais la reconquête au niveau intercommunal d'une compétence perdue *de facto* au niveau communal ! Du reste, les retours d'expérience des élus qui se sont engagés dans un PLU intercommunal montrent que les peurs sont largement déconnectées de la réalité.

En tant que rapporteur, je me dois toutefois de prendre en compte les interrogations, sinon la franche opposition, que cette réforme suscite. Le texte de l'Assemblée nationale ne peut être adopté en l'état au Sénat...

**M. Didier Guillaume.** – Ah !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – ...même si les députés ont amélioré la rédaction initiale. Ils ont ainsi décidé que le PLU intercommunal ne sera pas élaboré en concertation mais en collaboration avec les communes membres. La délibération qui prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal devra en outre préciser les modalités de cette collaboration, ce qui est de nature à rassurer les communes sur leur participation au processus. Enfin, des plans de secteur pourront être créés, à la demande d'une ou plusieurs communes membres et après délibération du conseil communautaire.

Cependant, il faut aller beaucoup plus loin pour assouplir le transfert automatique de la compétence PLU. Deux scénarios étaient possibles. Le premier prévoyait le transfert automatique pour les communautés d'agglomération, et en restait à un régime facultatif pour les communautés de communes. Par rapport au droit actuel, où les communautés urbaines détiennent de plein droit la compétence PLU, on aurait franchi une marche importante vers le PLU intercommunal tout en ménageant un cheminement plus lent pour les intercommunalités de plus petite taille. Ce scénario introduisait cependant une discrimination au fondement incertain entre les

intercommunalités. Et, sur le fond, l'organisation intercommunale de l'espace n'est pas moins nécessaire pour les communautés de communes que pour les communautés d'agglomération. C'est pourquoi, j'ai préféré traiter les deux catégories de communautés de manière identique. La solution que je propose tient en trois points : repousser le transfert à trois ans après la publication de la loi, ce qui laisse à tous le temps de se préparer ; instaurer une minorité de blocage. Le transfert de compétence aura lieu sauf si un quart des communes représentant 10 % de la population s'y oppose. Enfin, je prévois une clause de revoyure : si une minorité suffisante de communes s'est opposée au transfert, le conseil communautaire serait tenu de délibérer de nouveau sur la question lors de son renouvellement. Les communes membres se prononceraient alors selon le même mécanisme de minorité de blocage.

Cette proposition de rédaction de l'article 63 me semble équilibrée et pragmatique, notamment parce qu'elle tient compte des réalités institutionnelles. Certains d'entre vous préféreraient en rester à un mécanisme de transfert facultatif de la compétence PLU. Je souligne cependant que les députés ont voté massivement sur le transfert automatique ; ils accepteront peut-être des aménagements, certainement pas un dispositif prenant le contrepied du leur. Notre responsabilité est donc d'infléchir le texte, non de le rejeter, sinon la réforme se fera sans nous.

J'en arrive à l'urbanisme commercial.

L'attente du Sénat dans ce domaine est forte. Or, la réforme est introduite par petits bouts, par voie d'amendement, sans que nous puissions en avoir une vue d'ensemble. De plus, les nouvelles dispositions ne sont pas satisfaisantes : le texte reste très proche du droit existant – ainsi du maintien d'une double autorisation CDAC et permis de construire – et peu ambitieux. Il pose des problèmes juridiques, voire constitutionnels. Bref, les conditions d'examen de cette réforme sont très mauvaises. Difficile dès lors pour les sénateurs d'émettre un vote éclairé.

Je me suis longuement interrogé sur la stratégie à suivre : soit retirer du texte les mesures relatives à l'urbanisme commercial, soit réécrire le dispositif. Dans les deux cas, il s'agit d'éviter une réforme de l'urbanisme commercial sans vrai débat. J'ai finalement décidé, après un dernier échange avec la ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme de vous proposer la suppression des dispositions introduites par l'Assemblée nationale sur le sujet, qui ainsi restera en navette. Nous pourrions l'aborder de manière plus cohérente et plus sereine.

Au final, je salue les nombreuses avancées du texte et je remercie Cécile Duflot, ministre du logement, pour la qualité de son travail et de son écoute. Compte tenu des nombreuses avancées de ce texte, et des améliorations qui lui seront apportées ici, je vous proposerai de voter le texte par nous amendé.

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis de la commission des affaires sociales.** – La commission des affaires sociales s'est saisie pour

avis des dispositions concernant la prévention des expulsions, l'hébergement et l'accès au logement. Elle a adopté les onze amendements que je lui ai proposés sur les articles 10 à 21. Nous sommes satisfaits des mesures inscrites dans ce projet de loi, elles se situent dans la droite ligne du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté du 21 janvier 2013. Le gouvernement s'est engagé à construire plus de logements sociaux et à développer les capacités d'hébergement. La gestion au thermomètre est abandonnée, je m'en réjouis, même si beaucoup reste à faire. Le texte crée les conditions d'un nouveau dynamisme, grâce à une meilleure organisation du système.

Il s'agit de mieux anticiper les situations de rupture, grâce à un dispositif d'alerte et d'accompagnement, et d'améliorer la fluidité des parcours, depuis l'hébergement d'urgence jusqu'au logement durable. Deux axes qui nous paraissent essentiels. En outre, le projet de loi contient des mesures protectrices des droits des personnes, à l'article 17, ou à l'article 21 relatif à la domiciliation des personnes sans domicile fixe. La position de notre commission est aussi celle de toutes les personnes que j'ai auditionnées. Si certains regrettent l'absence d'une grande loi de programmation, nous saluons une meilleure articulation entre la politique du logement et la politique d'hébergement.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** – La commission des lois, saisie pour avis, se félicite de l'excellent climat de travail entre nos deux commissions. Une loi ambitieuse sur l'urbanisme et le logement était nécessaire. Nous avons cherché à vérifier la bonne articulation avec les autres textes en cours d'examen, organisation territoriale, politique de la ville, urbanisme commercial. Il est regrettable de disséminer les mesures dans différents textes. Était-il urgent de légiférer sur les *drives*, au point d'introduire une disposition dès ce projet de loi ? Soit le gouvernement choisit d'aborder la question de l'urbanisme commercial, auquel cas il doit le faire complètement, soit il s'engage à le traiter dans un texte spécifique ultérieur. Il n'y a rien de pire que de saucissonner les sujets !

La rapporteure du texte à l'Assemblée nationale, Mme Audrey Linkenheld, députée de Lille, et moi-même, issu du Valenciennois, connaissons bien la problématique de l'habitat indigne. Le gouvernement a mené une concertation en amont : nous avons été écoutés et sommes satisfaits que ce texte contienne des dispositions aussi structurées. Les plus pauvres, en effet, ne sont pas dans le parc HLM, ils sont logés dans un secteur privé dégradé. Il était temps de sanctionner les dévoiements. Et, comme le permis de louer qui existe en Wallonie, la déclaration de location constituera un pas vers plus de moralisation.

Nous avons bien sûr porté une attention soutenue au titre IV. La commission des finances et la commission des lois ont rédigé un rapport transpartisan sur les outils fonciers à disposition des élus locaux. Notre approche s'est voulue pragmatique. Avec la loi Grenelle II de 2010, les élus sont confrontés à un foisonnement délirant de contraintes et de schémas divers. A cet égard, les schémas régionaux d'aménagement et de

développement durable du territoire (Sraddt), co-élaborés dans le cadre des conférences territoriales, éventuellement après avis d'une conférence de consensus, et en association avec les représentants des territoires, constituent une solution à l'inflation des normes. Nos propositions viseront à renforcer ce schéma intégrateur.

De même, en ce qui concerne les SCoT et l'urbanisme commercial, nos propositions s'inspirent des bonnes pratiques constatées sur le terrain. Dès lors, dans ce cadre, qui articule Sraddt et SCoT, la question des PLU intercommunaux apparaît sous un jour différent. Il ne faut pas contraindre les maires mais les accompagner. Il s'agit de donner un outil aux élus des intercommunalités et de favoriser la coproduction. C'est pourquoi nous soutenons la position du rapporteur. Le texte proposé est plus souple que celui de 2010, qui avait conduit à une inflation de normes.

**M. Jean-Luc Fichet, rapporteur pour avis de la commission du développement durable.** – La commission du développement durable s'est saisie pour avis du titre IV. L'articulation entre les PLU et les PLUI a fait l'objet de discussions animées. Le délai de trois ans a fait obstacle à l'adoption du texte. Nous n'avons pas retenu non plus le principe d'une minorité de blocage et notre commission a émis un avis défavorable à mon rapport et n'a pas adopté les articles qu'elle a examinés. Nous avons adopté deux amendements rédactionnels. Enfin, nous avons voté à l'unanimité un amendement sur la restauration des chartes régionales d'aménagement et un autre sur les dents creuses dans les hameaux.

**Mme Cécile Duflot, ministre du logement.** – S'agit-il d'un record sous la V<sup>e</sup> République ? Je ne sais pas, mais nous avons travaillé sur le texte depuis le début de la mandature. Ce projet de loi est la troisième étape d'un triptyque législatif, après la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement et le projet de loi d'habilitation pour accélérer la construction et supprimer certaines difficultés, comme les recours abusifs contre les permis de construire. Les ordonnances ont été publiées, nous sommes allés vite – la plupart des mesures annoncées par le président de la République le 21 mars sont en vigueur.

Notre texte s'est inspiré des travaux parlementaires, rapports ou propositions de loi sur les copropriétés, le logement indigne ou encore l'encadrement des professions immobilières. Certaines propositions figuraient aussi dans le projet de loi de M. Frédéric Lefebvre. Le temps était venu d'agir. Nous avons fait le choix d'un texte de compromis, ce qui lui vaut d'être critiqué de toutes parts, chacun regrettant de ne pas y trouver toutes ses propositions. Mais il fallait une loi claire, simple et équilibrée. L'urbanisme commercial relève du champ de compétences de ma collègue Mme Sylvia Pinel. Je m'en remettrai à la sagesse des parlementaires. Je sais que l'attente des élus locaux est forte.

La garantie universelle des loyers (GUL) n'est pas une invention *ex nihilo* de mon ministère mais résulte d'une réflexion poursuivie par l'ensemble

de mes prédécesseurs. Il s'agit d'une coproduction. Nous avons avancé par étapes pour mettre au point un dispositif efficace. Il ne mérite ni les critiques ni les emballements dont il est l'objet. Son premier objectif est la sécurisation des propriétaires. Trois millions de logements restent vacants car les propriétaires craignent de gérer des relations, potentiellement compliquées, avec des locataires. L'approche coercitive, fondée sur une augmentation de la taxe sur les logements vacants, n'est pas suffisante. Pensons aux personnes âgées, qui n'ont d'autre ressource pour financer leur séjour en maison de retraite que le loyer qu'elles perçoivent. Il faut garantir le paiement des loyers aux propriétaires. La GUL ne conduit pas à une désresponsabilisation. Le Trésor public et une caisse de garantie seront chargés du recouvrement, ce qui aura un effet incitatif et limitera les impayés.

La mutualisation reposera sur un partenariat entre le public et le privé et sera fondée sur des contrats avec les opérateurs, tels des professionnels de l'immobilier ou des associations, qui géreront le recouvrement auprès des mauvais payeurs, tout en ayant le souci d'élaborer des diagnostics sociaux. Pour les propriétaires, ce mécanisme sera plus simple et plus efficace que la procédure actuelle. La GUL vise aussi à prévenir les expulsions, qui constituent toujours un drame. Malheureusement la situation, le plus souvent, n'est connue qu'au moment où le préfet signe l'arrêté d'expulsion, après plusieurs mois d'impayés. Un couple de cadres moyens, sans difficulté financière, se sépare. Le conjoint qui reste se trouve vite en difficulté financière et les impayés s'accumulent. Désormais, la GUL pourra être activée dès le deuxième mois impayé. Enfin, il s'agit de faciliter l'accès au logement. Nombreux sont ceux, notamment les jeunes, qui, vu le niveau atteint par les exigences de cautions, ne peuvent se loger. Le texte correspond à l'engagement du président de la République de mettre en place une caution solidaire pour les jeunes tout en sécurisant les propriétaires.

Nous ne recruterons pas des cohortes de fonctionnaires. Un établissement public d'une trentaine de personnes gèrera le dispositif en s'appuyant sur des opérateurs privés. L'inspection générale des finances (IGF) a rendu un rapport pour améliorer l'efficacité du mécanisme. Aucune solution alternative n'est plus efficace. La garantie des loyers impayés (GLI) constitue plutôt un outil d'exclusion, en raison des niveaux de garantie très élevés exigés par assureurs ; quant à un système d'assurance obligatoire, il serait plus coûteux en raison de l'exigence de réassurance, comme nous l'avons constaté avec la garantie des revenus locatifs (GRL). Déjà Marie-Noëlle Lienemann avait réfléchi à la mise en place d'une couverture logement universelle ; Jean-Louis Borloo souhaitait l'instauration d'un mécanisme large. La GUL s'inscrit donc dans la continuité.

Enfin, les maires seront-ils dépossédés de leurs prérogatives avec les PLUI ? Aujourd'hui 36 % des communes relèvent du règlement national d'urbanisme (RNU), donc sous la tutelle de fait de l'État.

**M. Gérard César.** – Qui délivre les permis de construire ? Combien cela en représente-t-il par an ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Nombreux sont les maires de ces communes mécontents de ne pouvoir disposer de la maîtrise de leur sol. Mais ils resteront compétents pour délivrer les permis de construire.

Je soutiendrai l'amendement du rapporteur destiné à rassurer les élus qui craignent qu'on ne tienne plus compte de leur avis. Cela dit, je n'ai reçu aucun courrier d'un maire voulant sortir du périmètre d'un PLUI : c'est que son élaboration est le fruit d'une concertation.

J'ai eu un échange avec le président de l'Association des maires ruraux. Je souhaite apaiser les craintes des maires. Cependant, j'attire votre attention sur le fait que la commission de l'économie de l'Assemblée nationale a adopté la mesure à l'unanimité. M. Benoist Apparu était présent. Le précédent gouvernement avait mis en place les PLUI. Il ne s'agit pas d'un sujet partisan mais d'une vision partagée de l'aménagement de l'espace.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Le groupe socialiste soutient ce texte. Je salue le travail de nos rapporteurs qui ont eu le souci de répondre aux craintes des élus locaux. Mais n'est-ce pas la vocation du Sénat ? L'amendement proposé par Claude Bérít-Débat ne contrarie personne mais crée une dynamique positive, propre à satisfaire les élus locaux comme le gouvernement. Comme lors du Grenelle, l'État doit donner l'impulsion et concevoir des outils efficaces.

La GUL est le fruit d'un long mûrissement. Les partenaires sociaux ont d'abord créé la garantie loca-pass. En tant que ministre, j'ai essayé de la consolider. M. Jean-Louis Borloo a créé la GRL, mais celle-ci n'était pas universelle et les assureurs ne se sont pas engagés pleinement, pour des raisons macro-économiques. Donc la GUL, dans son principe, est soutenue par tous. Toutefois il conviendra d'éviter de recourir à un *scoring* différencié en fonction du risque ; de plus la mutualisation ne doit pas entraîner la désresponsabilisation.

**M. Gérard César.** – C'est tout le problème...

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Personne ne souhaite faire exploser les dépenses publiques, et surtout pas ce gouvernement qui s'attache à réduire le déficit.

**M. Gérard Bailly.** – Comment comptez-vous procéder ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Pour que le mécanisme fonctionne, il faudra que les locataires de mauvaise foi soient sanctionnés de manière implacable. La réaction devra être rapide. Si les impayés sont dus à des problèmes sociaux, il faudra mobiliser le fonds de solidarité logement (FSL) ou les différents organismes d'aides au logement. La GUL n'a pas pour vocation de régler tous les problèmes sociaux de notre pays. Les modalités restent bien sûr à affiner.

Ce texte constitue un jalon de la politique du gouvernement qui doit relancer la construction de logements à un prix accessible à nos concitoyens.



Leur pouvoir d'achat est si gravement obéré par les dépenses de logement – différence notable avec l'Allemagne et obstacle structurel pour notre économie.

**M. François Calvet.** – L'encadrement du prix du pain après-guerre avait provoqué une perte des savoir-faire, une baisse de la qualité des farines... De même, l'encadrement du prix des loyers risque de diminuer l'offre, de porter un coup d'arrêt à la construction, et de faire fuir les investisseurs institutionnels. Les solutions avancées sont inspirées par l'exemple de la région parisienne. Mais les difficultés que connaissent nos territoires ne sont pas les mêmes. La fracture territoriale ne fera que s'amplifier. Encadrement des loyers, nouvel impôt pour financer la GUL, nouvelles charges pour les propriétaires et les copropriétaires, fin des expulsions, autant de mauvais signaux envoyés aux investisseurs. Or la pierre est un investissement à long terme qui repose sur la confiance : ne la sapons pas.

Est-il pertinent de créer un dispositif financé par une nouvelle taxe quand les loyers impayés ne représentent que 2,5 % du total ? Croit-on vraiment que les bailleurs renonceront à sélectionner les meilleurs dossiers ? Est-il nécessaire de créer un nouvel établissement public administratif ? Le remède paraît disproportionné à ce qui ne constitue pas une épidémie d'impayés !

Pour lutter contre les copropriétés dégradées, un nouvel établissement public sera créé, pour tenir le registre des immatriculations des copropriétés. Pourquoi ne pas confier cette tâche aux chambres de commerce et d'industrie, déjà chargées de délivrer les cartes professionnelles des professions immobilières ?

En matière de lutte contre l'habitat indigne, quels moyens donnerez-vous aux agences régionales de santé afin de leur permettre de répondre dans un délai de trois mois ? Dans les Pyrénées Orientales, deux personnes sont chargées de gérer quelque 200 plaintes.

Je suis surpris par l'article 70 *quater* qui réserve aux notaires la compétence pour réaliser les cessions de parts, au prétexte qu'ils sont les seuls habilités à délivrer des actes authentiques. On nous explique qu'il s'agirait là d'une mesure destinée à lutter contre le blanchiment d'argent. Les avocats ou les experts-comptables se sentent injustement mis en cause.

**M. Daniel Dubois.** – Madame, la ministre, vous avez pris beaucoup de mesures. Mais produit-on plus de logements depuis votre arrivée ? Le parcours résidentiel des personnes en attente d'un logement est-il meilleur ? Non !

En 2012, 75 000 logements privés ont été construits. Le « Duflot », pourtant équilibré, peine à s'imposer. La production de maisons individuelles chute cette année de 25 à 30 %. Les HLM ne soutiennent pas vraiment la production. Au total, seulement 330 000 logements seront construits cette année. C'est préoccupant pour l'emploi.

Ce texte contient quelques bonnes mesures, mais suscite également des inquiétudes. La GUL inquiète les propriétaires et les investisseurs. Chercher à garantir le paiement des loyers est une bonne idée. Mais votre proposition, fondée sur un établissement public et un observatoire, me laisse sceptique. Vous aurez beau vous appuyer sur un réseau de partenaires privés sur le territoire, comment gèrerez-vous la masse des demandes ? Comment parviendrez-vous à des solutions adaptées aux cas d'espèce ? Comment éliminerez-vous les cas de mauvaise foi ? De même, en encadrant les loyers, vous corsetez la production. Le mécanisme de lutte contre le logement indigne a le mérite de la cohérence. Il intègre les commissions d'accès aux documents administratifs (CADA), les centres d'hébergement, etc. Mais qui paiera ? Ainsi le conseil général de la Somme devra déboursier 1,5 million supplémentaire car l'État n'assure plus le financement de ces structures...

**M. Daniel Raoul, président.** – C'était déjà le cas hier !

**M. Daniel Dubois.** – Mais les départements pouvaient engager des recours. Avec ce texte, ce ne sera plus le cas.

En matière d'urbanisme, rien ne serait pire que d'imposer les PLUI. Chez moi, les communes qui ont un PLU compatible avec la loi Grenelle perdraient 50 % de leurs droits à construire si un PLUI était mis en place. Logiquement, elles le refusent. On n'attire pas les mouches avec du vinaigre !

Pire, vous aggravez la situation. En prévoyant que tout terrain constructible qui n'est pas bâti dans les neuf ans redevient une zone naturelle, vous touchez de plein fouet les territoires ruraux. De même, un article précise qu'en l'absence de SCoT – soit sur 50 % du territoire – les terrains classés constructibles dans les documents d'urbanisme élaborés après 2002 ne sont plus constructibles, sauf sur une bande de 15 kilomètres de littoral et dans un rayon de 15 kilomètres autour des villes. Partout ailleurs les municipalités qui, à la demande de l'État, ont tant dépensé pour mettre en cohérence leurs plans d'urbanisme, voient leurs travaux réduits à néant ! Comment leur demander ensuite d'intégrer le périmètre de PLUI ? Quant au RNU, des consignes sont données pour limiter les zones constructibles. La France ne se réduit pas à Paris, Lyon et Marseille ! Il est inadmissible de traiter les élus de la sorte. C'est pourquoi je déposerai un amendement supprimant le caractère obligatoire du PLUI.

Comme les sénatoriales approchent et que les maires ruraux sont montés au créneau, vous proposez un petit assouplissement. Quelle pirouette ! Car dans le titre III de la décentralisation le PLUI apparaît comme une compétence obligatoire ; même si votre amendement était adopté aujourd'hui, le PLUI rentrerait ensuite par la fenêtre...

**Mme Mireille Schurch.** – Ce texte nous convient dans ses grandes lignes. Il tend à réguler le secteur privé locatif. Toutefois, il ne cherche pas à infléchir les règles du marché ; or le coût du logement pèse très fortement sur le pouvoir d'achat des ménages, notamment dans les zones tendues. Nous sommes satisfaits également de la volonté d'encadrer les professions

immobilières et d'améliorer les relations entre propriétaires et locataires. Nous sommes satisfaits également de l'amélioration du rôle des commissions de prévention des expulsions locatives (Capex), pour mieux prévenir les expulsions. Le maintien des APL, même en cas d'impayés, est une avancée. Nous soutiendrons l'amendement qui étend la trêve hivernale non en fonction de la météo mais à dates fixes. Nous serons pareillement favorables à toutes les mesures sur les copropriétés dégradées et l'habitat indigne.

Mais comment fonctionnera la GUL ? Les bailleurs seront assurés mais les locataires resteront redevables de leurs impayés. N'est-ce pas déséquilibré ? Ne faut-il pas consacrer le principe d'interdiction des expulsions sans relogement ?

Comment seront définis le loyer médian de référence, le loyer médian de référence majoré et le loyer médian de référence minoré ? Cet encadrement ne conduira-t-il pas à un glissement à la hausse des loyers à la relocation ? Ce sujet nous préoccupe, nous serions plutôt favorables à un moratoire imposant une stabilisation voire une baisse des loyers. Nous craignons que les bailleurs ne profitent de ce système pour augmenter les loyers à la relocation. Nous présenterons un amendement de suppression du loyer dit « exceptionnel ».

Un amendement reviendra sur la suppression de la moitié de l'aide de l'État aux collectivités pour l'instruction des autorisations d'urbanisme : vous abaissez le seuil de 20 000 à 10 000 habitants. Encore un désengagement de l'État.

Nous ne souhaitons pas dessaisir les communes de leur compétence fondamentale. Vous dites, Madame la ministre, qu'aucune commune ne demande à sortir d'un PLUI. Oui, parce que ceux-là ont tous été créés volontairement ! Nous n'y sommes pas opposés, à condition qu'ils restent facultatifs. Certes, l'amendement améliore le dispositif : vous avez écouté les élus ruraux. Il faut laisser du temps au temps. Je regrette que sur votre projet de loi, qui comporte d'importantes avancées, les votes doivent se cristalliser sur ce sujet qui n'en méritait pas tant. Retirez donc cet article ! J'espère que les maires des petites communes ne vous entendent pas lorsque vous dites qu'il leur reste la signature des permis de construire... Les élections municipales approchent, nous allons devoir trouver des candidats. Laissons-leur la compétence d'organiser leur territoire, et encourageons les SCoT, qui sont un bon début de réflexion collective.

**M. Robert Tropeano.** – La coopération intercommunale doit être volontaire et concertée et ne pas se traduire par une dépossession des communes. La question des PLUI inquiète fortement les élus municipaux, qui s'opposent à tout transfert automatique aux EPCI. Les maires de communes périphériques y sont hostiles à 67,5 % : ils y voient une dissolution de la commune dans l'intercommunalité. L'AMF s'est prononcée contre lors de la réunion de son bureau du 15 mai dernier, affirmant qu'un PLUI ne peut qu'être la traduction d'un projet politique partagé, faute de quoi des blocages sont prévisibles. Nous approuvons les amendements du rapporteur, qui

prévoient une minorité de blocage d'un quart des communes représentant au moins 10 % de la population.

**M. Joël Labbé.** – Le tableau très noir dressé par Daniel Dubois me surprend. L'étalement urbain est une catastrophe. Il faut faire quelque chose ! Je n'aurais pas pu faire le PLU que j'ai réalisé en 2006 si j'avais été en communauté d'agglomération : il était exigeant et donc impopulaire. Je n'en ai pas moins été réélu en 2008, parce que j'ai beaucoup expliqué et communiqué. Mon groupe et mon mouvement, qui ont souvent été en avance sur l'histoire...

**M. Daniel Raoul, président.** – Il n'y a pas de mal à se faire du bien !

**M. Joël Labbé.** – ...sont favorables au PLUI. Le texte de l'Assemblée nationale nous convient. Nous voterons avec enthousiasme la solution négociée, qui ne nous semble nullement une « pirouette ». Ne laissons pas trop de temps au temps. Le projet de loi dans son ensemble constitue une avancée historique. Le travail des deux rapporteurs a été excellent. La sécurisation juridique apporte une bonne réponse. L'article 65 concerne la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel agricole et forestier. Son alinéa 9 expose la stratégie foncière mise en œuvre. Mais que fera-t-on des terres ainsi protégées ? Il faut aller plus loin, et intégrer à cette stratégie un projet agricole et alimentaire durable. Si je pouvais travailler encore avec les ministères concernés, nous aboutirions, j'en suis certain. Nous voterons le projet de loi avec enthousiasme.

**M. Daniel Raoul, président.** – Vous n'avez nul besoin de notre permission pour travailler avec les cabinets ministériels !

**M. Martial Bourquin.** – Il ne faut pas politiser la question des PLUI. Dans le magazine *Challenges* de cette semaine, Alain Lamassoure, qui a été ministre délégué au budget, déclare : « Sur 91 000 communes européennes, 36 000 appartiennent à la France. Elles ont augmenté massivement leurs effectifs ces dernières années. » Il propose un transfert intégral de toutes les prérogatives municipales – urbanisme, éducation, équipement sportifs – et des agents aux 2 500 intercommunalités. Il ajoute qu'il « ne serait pas gênant de maintenir notre réseau de municipalités si on ne leur laisse qu'un officier d'état-civil. » Il n'y a pas, sur un tel sujet, de clivage entre gauche et droite, mais entre les élus et la technocratie, qui rêve de vider les communes de leur substance.

Le problème est simple : certes, nous pourrions supprimer l'article 63, mais l'Assemblée nationale le rétablira et le dispositif sera inscrit dans la loi. Si nous étions la première assemblée saisie, je voterais la suppression de l'article. Mais à ce stade, mieux vaut infléchir la rédaction de l'Assemblée nationale, en instaurant une minorité de blocage forte. La ministre, le rapporteur, se sont engagés : cette minorité de blocage pourra être conservée.

Si nous politisons la question, l'Assemblée nationale aura les mains libres. Prenons nos responsabilités, corrigeons ce qu'elle a écrit et montrons l'utilité du Sénat et celle du bicamérisme. La minorité de blocage fera du

PLUI une possibilité et non plus une obligation. Les communes contribuent au dynamisme territorial. Le briser serait catastrophique.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je regrette qu’il n’y ait pas un projet de loi sur le logement et un autre sur l’urbanisme, notamment commercial. Je pense que le PLUI est un bon dispositif, mais qui ne doit pas être imposé. Laissez les maires organiser leur territoire comme ils le veulent ! Sinon, autant supprimer les communes. Bien sûr, nous sommes attentifs à la consommation d’espace agricole. Mais une concentration urbaine excessive aggravera les problèmes actuels de prix des loyers, de difficulté à dégager du foncier et de désertification des campagnes.

**M. Jean-Jacques Lasserre.** – Obliger, tout en créant des dispositions détruisant le caractère obligatoire, est une attitude étrange. Les grandes collectivités, qui manquent souvent de foncier, réclameront sans doute un PLUI. Les petites collectivités détiendront la minorité de blocage, et pourront tout faire capoter. Je préfère des schémas volontaristes. Nous pourrions rendre les PLU obligatoires. Mais pas les PLUI !

**M. Gérard Bailly.** – Nous parlons beaucoup de la lutte contre l’étalement urbain. Nous savons bien que de nombreux espaces non agricoles pourraient recevoir des constructions. Pourquoi ce texte n’en dit-il rien ? Pour étayer les propos de M. Dubois et Mme Lamure, voici quelques lignes émanant de la direction départementale des territoires (DDT) du Jura : « Les dernières données de l’Insee posent à terme la question, d’une part de la pérennité des pôles structurants disposant des équipements, des services et des commerces associés qui font vivre le territoire rural environnant, d’autre part de la consommation des espaces et des déplacements, avec la problématique énergétique. Il semble essentiel que les populations puissent réinvestir les bourgs-centres, au plus près de pôles d’emploi, de services et de commerces : production de logements sociaux adaptés aux personnes âgées, réhabilitation du patrimoine ancien et opérations immobilières sur des dents creuses. » Voulons-nous vider les petites communes et les hameaux, ou préserver de la vie partout ?

**M. Daniel Raoul, président.** – Je ne vois pas la difficulté...

**M. Gérard Bailly.** – Les petites communes, elles, la voient très bien.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Ce projet de loi est le troisième volet d’un triptyque. Ceux-là mêmes qui contestaient cette séparation en trois parties réclament aujourd’hui que l’ensemble soit coupé en deux. Sur les impayés, la disposition est bonne pour tous : les locataires de bonne foi seront aidés, les propriétaires protégés. L’encadrement des loyers gèlera-t-il la construction ? Je n’en crois rien. Les promoteurs ne sont pas dans la misère... Chaque hiver, nous nous insurgeons contre les marchands de sommeil, mais lorsqu’une solution est proposée, elle est refusée systématiquement. Daniel Dubois, pour que tout change, rien ne doit changer ? Des reportages nous montrent quinze ou vingt étudiants faisant la queue dans une cage d’escalier, à qui l’on demande un double cautionnement et des revenus exorbitants : c’est

scandaleux, dans une société qui se veut aboutie, à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle. Personne n'est d'accord sur le remède. Tâchons de sortir ensemble, par le haut, de cette situation. Sur le PLUI, nous ne sommes pas les seuls à être attentifs aux prochaines sénatoriales. Les maires ne trieront pas entre les bons sénateurs, qui auront voté contre, et les mauvais, qui auraient voté pour. La solution proposée par le rapporteur me semble intéressante.

**M. Ladislas Poniatowski.** – Comptez sur nous pour leur dire, pendant le Congrès des maires, comment chacun a voté !

**M. Bruno Retailleau.** – L'économie générale du projet de loi est mauvaise. La France ne produit pas suffisamment de logements. Dans un an, nous verrons bien si la loi a ou non des effets. La GUL aura-t-elle le privilège du Trésor public en termes de saisie sur salaire ? La Vendée est le troisième ou quatrième département pour sa croissance démographique. Je me bats contre l'étalement urbain et cela est bien difficile. Attention, le PLUI obligatoire, c'est le passage de l'intercommunalité à la supracommunalité ! L'urbanisme est une compétence historique, fondamentale, des communes, et n'a de sens que dans le cadre d'un projet politique : il ne s'agit pas seulement de construire des maisons et des routes. Des maires élus au suffrage universel seront contrecarrés par des assemblées qui ne le sont pas.

**M. Daniel Raoul, président.** – C'est impossible.

**M. Bruno Retailleau.** – Nous souhaitons donc la suppression de l'article. Sinon, de proche en proche, nous nous engagerons dans une mauvaise direction.

**M. Marc Daunis.** – Nous y sommes déjà ! La loi actuelle, que vous avez votée, prévoit que les PLUI peuvent être élaborés dès lors que deux tiers des communes et la moitié de la population, ou l'inverse, ne s'y opposent pas. C'est la réalité. Une moitié des communes et un tiers de la population, ou l'inverse, peuvent se voir imposer un PLUI.

**M. Ladislas Poniatowski.** – Non ! Pas du tout !

**M. Marc Daunis.** – C'est la loi ! Les problèmes se posent essentiellement dans le périurbain, lorsqu'une commune-centre a un fort rayonnement et les communes alentour un fort potentiel foncier. Avec l'objectif de couverture de tout le territoire par des intercommunalités, certaines communes adhéreront à une intercommunalité non dans une logique de projet, mais en vertu d'un découpage administratif. Si vous ne votez pas l'amendement du rapporteur, vous désarmez les communes rurales, qui ne pourront plus négocier un projet partagé qui prenne en compte leurs spécificités. Cet amendement est un progrès majeur.

Ladislas Poniatowski, nous aussi saurons dire aux maires qui a voté quoi...

**M. Philippe Leroy.** – Il faut supprimer le caractère obligatoire du PLUI. Les derniers arguments évoqués me semblent spécieux. Le logement

des plus démunis est entre les mains de propriétaires privés. Le logement social s'entoure de tant de garanties, il est devenu si égoïste qu'il a abandonné cette catégorie.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Non.

**M. Philippe Leroy.** – J'ai beaucoup travaillé sur ce sujet avec Thierry Repentin. Le secteur du logement social continuera à ronronner. Les marchands de sommeil n'existent que parce que le logement social ne fait pas son travail.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je remercie Marie-Noëlle Lienemann pour son hommage au travail en commun. La collaboration avec les parlementaires fut aussi utile que satisfaisante, et le projet de loi, déjà enrichi par son passage à l'Assemblée nationale, le sera certainement encore au Sénat.

La GUL a plusieurs finalités, dont l'accès au logement. Une de mes premières préoccupations fut la mise en œuvre d'une caution solidaire pour les jeunes. Or celle-ci est facilitée par l'universalité – les dispositifs spécifiques mis en place par certaines régions n'ont pas fonctionné. La GUL ne se réduit donc pas à la garantie des impayés. Il y a aussi la prévention des expulsions, vis-à-vis des familles comme des propriétaires.

L'encadrement des loyers serait un problème parisien ? Là où il n'y a pas de problème de loyers, l'encadrement sera indolore, et tant mieux s'il est inutile. Mireille Schurch s'inquiétait de l'inflation : ce dispositif n'a pas vocation à bloquer les loyers mais à les contenir durablement à un niveau compatible avec les revenus. Cela concerne non seulement l'Ile-de-France, mais aussi la région Rhône-Alpes, les zones littorales, le Sud-Est, le Sud-Ouest : autour de Bayonne, par exemple, les jeunes familles sont obligées de partir faute de trouver à se loger. En dix ans, les loyers ont augmenté de 40 % à la relocation dans les zones tendues, ce qui n'a aucun rapport avec l'évolution des revenus. De nombreux ménages, y compris des classes moyennes, non concernés par le logement social, se trouvent dans des logements trop petits car les loyers sont trop élevés.

Le logement est un bien de première nécessité. L'investissement immobilier est un investissement durable, sans risques – la GUL renforcera la sécurité – mais à faible rentabilité : il faut le dire clairement. De même la défiscalisation Duflot a une contrepartie, avec le plafonnement de loyer. Or la rentabilité des investissements dans l'ancien, en Ile-de-France, dépasse aujourd'hui les 20 %. Le marché immobilier est donc déséquilibré. Nous visons la régulation, non l'administration, de ce marché. C'était l'engagement n° 22 du président de la République. Le niveau des prix de l'immobilier est d'ailleurs un facteur important de dégradation de notre compétitivité : il stérilise une partie de l'épargne et freine la mobilité professionnelle.

Tous les députés ont voté les dispositions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne. Nous ne pouvons pas laisser les élus désarmés face à des

personnes de mauvaise foi qui utilisent les failles de la loi. Je suis allée à Saint-Denis dans un immeuble où trois personnes sont mortes dans un incendie ; un pompier a été grièvement blessé. Cet immeuble était surveillé par la mairie, des procédures étaient en cours, mais le propriétaire, un avocat très habile, avait échappé à toute contrainte pendant des années. La fin de l'histoire est triste aussi : la commune a décidé de racheter l'immeuble, mais le prix estimé est deux fois et demie supérieur au prix d'acquisition. C'est indécent et scandaleux.

J'ai compris l'offensive menée par les professionnels de l'immobilier. Le dirigeant de Century 21 m'a expliqué qu'il fallait transformer les bureaux en logements et favoriser la surélévation des immeubles, plutôt que d'encadrer les loyers. Or les ordonnances sont déjà publiées ! Il ne s'agit donc que d'une volonté de faire obstacle à la régulation.

Comment pouvez-vous dire que le mouvement HLM n'est pas au rendez-vous ? Il a décidé la mutualisation de ses fonds propres, et les premiers chiffres indiqués par le président de l'USH montre que les constructions ont augmenté de 5 % au moins par rapport à l'an dernier. Ne disons pas n'importe quoi, donc ! Les professionnels savent bien que le secteur du bâtiment est l'un de ceux qui souffrent le plus en période de crise – et l'un de ceux qui repartent le plus vite ensuite. La confiance est primordiale. Un dirigeant m'a avoué qu'il regrettait d'avoir trop décrié le dispositif Duflot, car cela se ressent sur les ventes : c'est ce qu'on appelle une prophétie auto-réalisatrice ! Lorsque le projet de loi sera voté, le climat changera. Le secteur a vocation à repartir.

Nous souhaitons à la fois soutenir la construction et réformer en profondeur une situation insatisfaisante pour tout le monde. Si le marché libre avait été une solution, nous ne connaîtrions pas une crise aujourd'hui. La hausse de rentabilité a renchéri le foncier, ce qui a diminué la clientèle solvable : le système s'est embolisé. C'est ce que disent certains grands promoteurs, qui ne sont pas hostiles à l'idée d'un plafonnement du prix du foncier pour empêcher cette augmentation infernale des prix.

Nous avons tenu compte du travail de concertation sur les aides personnalisées au logement (APL), ainsi que des leçons de la conférence de lutte contre la pauvreté. Le monde HLM ne se détourne pas des plus fragiles. Ce qui est certain en revanche, c'est que les bailleurs sociaux doivent faire face à une paupérisation de leurs locataires ; et que les niveaux de loyers sont plus élevés depuis quelques années. D'où l'importance des APL et d'un super-PLAI, abondé par les amendes infligées aux communes qui ne respectent pas les 25 % de logements sociaux. Nous doublerons aussi le forfait charges dans l'APL pour rendre solvables les ménages les plus fragiles.

Notre travail tient compte des réflexions de chacune et chacun. Nous respectons l'inquiétude exprimée à propos des PLUI. Mais à l'Assemblée nationale, le débat a duré un quart d'heure et l'article a été adopté à l'unanimité. La position des députés est claire, car ce débat est ancien, depuis un rapport de 1976... Le caractère obligatoire rendra le PLUI automatique,



sauf si les élus ont de bonnes raisons de s'y opposer. Pourquoi ? Parce que lorsqu'un élu propose un PLUI, les autres peuvent avoir un doute sur sa motivation secrète. Une obligation impersonnelle rendra le débat plus serein, et il sera possible de s'opposer au projet. Gérard Bailly a lu un écrit de la DDT, qui confirme le risque de nécrose des bourgs-centres. Il ne s'agit pas d'y concentrer la population au détriment de l'espace rural, mais nous le savons tous, dans des milliers de petites villes, du fait de l'inadaptation des bâtiments, construits dans les années quarante et cinquante, les habitants partent, ainsi que les commerces : les volets sont fermés en permanence, il y a des risques de squat...

Nous travaillons sur l'idée de donner à la GUL le privilège du Trésor public, dont le taux de recouvrement est deux fois plus élevé que la normale. Cela aurait un effet dissuasif vis-à-vis des mauvais payeurs. L'Anil a réalisé une étude sur les impayés : 60 % résultent de ruptures sociales ou familiales, 40 % de comportements de mauvaise foi. Nous aurons donc un double dispositif, dont nous vérifions actuellement les modalités. Notre méthode fait une large part à vos observations. Dans quelques années, chacun se demandera comment l'on faisait avant la création de la GUL.

**M. Daniel Raoul, président.** – Merci, Madame la ministre, de votre présence lors de la discussion générale. Nous poursuivons avec l'examen des articles et des amendements déposés.

*(La ministre sort).*

#### *Article 1<sup>er</sup>*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 121 est satisfait. Retrait, ou avis défavorable.

*L'amendement n° 121 est rejeté.*

*Les amendements rédactionnels n° 312 et 308 sont adoptés.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 199 tend à supprimer le nom du propriétaire sur le bail-type. Retrait ou rejet.

*L'amendement n° 199 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 202 vise à supprimer le nom du locataire sur le bail-type. Retrait, ou avis défavorable.

*L'amendement n° 202 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 302 est adopté, ainsi que le n° 303 de cohérence et le n° 304, également rédactionnel.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les amendements n° 309, 66 et 180 proposent que l'agence ne soit pas seule à pouvoir rédiger l'état des lieux. Mon amendement n° 309 prévoit qu'il soit établi amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté, quel qu'il soit.

**M. Daniel Raoul, président.** – Pour l'état des lieux à ma permanence, j'ai fait appel à un huissier.

*L'amendement n° 309 est adopté. Les amendements n° 66 et 180 deviennent sans objet.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 203 risque de créer des contentieux. Retrait, ou avis défavorable.

*L'amendement n° 203 est rejeté.*

**M. Roland Courteau.** – Le Conseil national de la consommation (CNC) dénombre chaque année 80 000 incendies domestiques liés à des installations électriques. Sept millions de logements présentent des risques ; dans 2,3 millions d'entre eux les installations sont très dangereuses. Les propriétaires ont obligation de réaliser un diagnostic électrique reposant sur six points de sécurité préalablement à la vente de tout logement si l'installation a plus de quinze ans. Mais pour la location, il n'existe aucune obligation ! La loi du 6 juillet 1989 impose simplement au bailleur de mettre sur le marché un logement décent, ne menaçant pas la sécurité du locataire. L'amendement n° 23, et l'amendement n° 24 rectifié de repli, remédient à cette situation.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le projet de loi prévoit déjà que le diagnostic électrique intègre, à titre informatif, un état de l'installation électrique, c'est un progrès. Ce que vous proposez est lourd, complexe et coûteux. Retrait, ou avis défavorable sur les deux amendements.

**M. Daniel Raoul, président.** – Arrêtons d'empiler les normes.

**M. Roland Courteau.** – Certains logements sont dangereux !

**M. Daniel Raoul, président.** – Il y aura un diagnostic...

**M. Roland Courteau.** – S'il est négatif ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le locataire peut refuser le logement

**M. Roland Courteau.** – Allons, la location se fera tout de même. Les propriétaires sont mieux protégés que les locataires – une fois de plus.

*Les amendements n° 23 et 24 rectifié sont rejetés.*

*L'amendement rédactionnel n° 311 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les quatre amendements suivants portent sur un problème délicat. Chaque loyer en retard est frappé d'une pénalité de 5 %, mais le dernier, de 30 %, ce qui est excessif. Pour autant, il ne faut pas supprimer les pénalités. D'où mon amendement n° 536.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous retirons notre amendement. Nous ne voulons pas que des pénalités, frappant des personnes de bonne foi, doivent finalement être payées par le FSL.

*L'amendement n° 160 rectifié est retiré.*

**Mme Mireille Schurch.** – Nous sommes favorables à la suppression des pénalités, qui amputent gravement le pouvoir d'achat des ménages les plus fragiles. Je maintiens notre amendement n° 46.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement favorise les locataires par rapport à la loi actuelle. Un grand gestionnaire, dont le nom commence par F, impose systématiquement des pénalités de 10 %. Nous souhaitons donc les encadrer.

**M. Martial Bourquin.** – Ne généralisons pas : il y a aussi des mauvais payeurs.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Nous créons une simple faculté. L'interpellation des services sociaux est prévue dans le mécanisme de la GUL.

**M. Joël Labbé.** – Nous proposons 10 %, mais les 5 % du rapporteur nous conviennent.

*L'amendement n° 72 est retiré.*

*L'amendement n° 536 est adopté. L'amendement n° 46 devient sans objet.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 310 ramène de 40 à 21 jours le délai à partir duquel un propriétaire doit dédommager son locataire pour les travaux qu'il effectue.

*L'amendement n° 310 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 47 supprime le partage des honoraires entre bailleur et locataire. Cela détruit l'équilibre du texte. Retrait, ou avis défavorable.

*L'amendement n° 47 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 317 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Mon amendement n° 315 encadre le mandat de recherche. Les honoraires ne sont dus que si le bail est signé. Sinon, c'est trop facile...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il existe pourtant des services rendus aux locataires, qui peuvent être mentionnés dans le mandat de recherche. Je signale que les petites agences des villes moyennes ont surtout du mal à trouver des locataires.

*L'amendement n° 315 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Nous en arrivons aux amendements n° 201, 200 et 316. Les deux premiers, de François Calvet, sont contradictoires puisque l'un supprime la sanction prévue pour les professionnels soumis à la loi Hoguet en cas de non transmission des données à l'observatoire des loyers, tandis que l'autre impose à l'ensemble des professionnels la transmission de ces mêmes données. Avis défavorable.

Mon amendement n° 316 est rédactionnel.

*L'amendement n° 201 est rejeté ainsi que l'amendement n° 200.*

*L'amendement n° 316 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 313 est adopté, ainsi que les amendements n° 314 et 305.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 204 supprime la prescription d'un an pour l'action en révision du loyer. J'y suis défavorable car l'alinéa 76 de l'article assure une certaine stabilité au locataire et sa suppression autoriserait le propriétaire à réviser le loyer trois ans plus tard, avec application rétroactive.

*L'amendement n° 204 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 306 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 307 supprime des dispositions d'application relatives à la Nouvelle-Calédonie et à la Polynésie française, car la compétence en matière de logement dans ces deux collectivités échappe à l'État.

*L'amendement n° 307 est adopté.*

*L'amendement n° 274 est retiré, ainsi que l'amendement n° 275.*

*L'article 1<sup>er</sup> est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 1<sup>er</sup> bis (nouveau)**

*L'article 1<sup>er</sup> bis nouveau est adopté sans modification.*

#### **Article 1<sup>er</sup> ter (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Mon amendement n° 297 supprime l'article 1<sup>er</sup> ter, qui prévoit la remise d'un rapport relatif à la qualité de l'air dans les logements loués. Je vous proposerai d'ailleurs de supprimer tous les rapports prévus dans ce projet de loi.

**M. Daniel Raoul, président.** – Très bien : ces rapports, on ne les voit jamais.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La commission pour le contrôle de l'application des lois devrait se pencher sur le problème.

**M. Daniel Raoul, président.** – Notre commission examine cette question tous les ans.

*L'amendement n° 297 est adopté et l'article 1<sup>er</sup> ter (nouveau) est supprimé.*

#### **Article additionnel avant l'article 2**

**Mme Mireille Schurch.** – L'amendement n° 48 propose un rapport. Encore un, direz-vous ! Je suis prête à retirer le mot « rapport ». Ce que je

souhaite, c'est que l'on revoie le décret du 30 janvier 2002 qui fixe à 9 mètres carrés la taille minimale des logements décents.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Votons cet amendement d'appel. C'est moi qui avais pris ce décret. Le temps est venu d'en rediscuter.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – J'aimerais être favorable à cet amendement, mais s'il était adopté, tous les logements de 9 mètres carrés sortiraient du parc locatif. Imaginez les conséquences.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Prévoyons une date d'application à trois ou quatre ans afin que les biens puissent être restructurés entre temps.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Y en a-t-il beaucoup ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Il faut interroger la ministre.

**M. Daniel Raoul, président.** – Nous demanderons à la ministre de s'engager à réexaminer le décret.

*L'amendement n° 48 est retiré.*

## **Article 2**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 164 traite de la fraude au congé pour reprise : de nombreux propriétaires donnent congé à leur locataire en invoquant abusivement le besoin de loger leur fille ou leur nièce. Néanmoins, les termes « cause réelle et sérieuse » exigés par cet amendement sont flous. Les députés ont déjà durci le texte : le bailleur devra indiquer au locataire qui est le bénéficiaire de la reprise et quel est le lien de parenté ; une amende administrative est prévue en cas de congé frauduleux.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Soit, je retire l'amendement. Certains juges ont pourtant considéré que des congés pour vente n'avaient pas de « cause réelle et sérieuse ». Je m'inspirais de cette jurisprudence.

Aucun organe de contrôle, aucune police, n'ont de rôle précis et efficace en matière de logement. Nous avons tendance à nous montrer d'autant plus exigeants dans les obligations que nous votons. Ne pourrait-on créer une mission pour réfléchir aux moyens d'intervenir plus efficacement en cas de congé frauduleux ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Il est vrai que lorsqu'un locataire est victime d'un congé frauduleux, s'il se retrouve à la rue, il a autre chose à penser qu'à porter plainte, et s'il a trouvé un nouveau logement, il tourne la page. Des sanctions *ex post* n'ont guère d'efficacité. Nous avons cherché des solutions en amont, mais sans succès. En outre, les associations sont peu mobilisées sur cette question.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Les mesures doivent être dissuasives.

*L'amendement n° 164 est retiré.*

*L'amendement rédactionnel n° 301 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 205 étend le bénéfice du délai réduit de préavis à l’ensemble des bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) – il était réservé jusqu’à présent aux personnes qui perçoivent le RSA-socle. Avis favorable.

*L’amendement n° 205 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 299 réduit le délai de préavis pour les locataires qui se voient attribuer un logement social, qu’ils soient éligibles au logement locatif très social ou non.

*L’amendement n° 299 est adopté.*

*L’amendement rédactionnel n° 298 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable à l’amendement n° 206 qui rétablit un alinéa malencontreusement supprimé à l’occasion de la réécriture de l’article 2 par les députés.

*L’amendement n° 206 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Aujourd’hui le locataire de plus de 70 ans dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC est protégé : le bailleur ne peut s’opposer au renouvellement du bail, sauf s’il propose à son locataire un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités contributives à proximité. Ces dispositions ne s’appliquent pas, cependant, si le bailleur est lui-même âgé de plus de 60 ans et ses ressources inférieures à 1,5 SMIC.

Le projet de loi, lui, retient pour le locataire le seuil de 65 ans et des ressources inférieures au plafond prévu pour l’attribution de logements sociaux. Il convient d’appliquer les mêmes seuils au bailleur : tel est l’objet de l’amendement n° 300.

**M. Daniel Dubois.** – On améliore la position des locataires et on détériore celle des propriétaires. L’équilibre n’est qu’apparent.

*L’amendement n° 300 est adopté.*

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Lorsqu’un organisme HLM achète des logements en bloc, les locataires ne bénéficient pas du droit de préemption. Cela n’est pas le cas quand les organismes achètent en diffus. Or, un seul achat peut tout bloquer. L’amendement n° 168 vise à éviter ce problème.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je suis favorable au fond, mais la rédaction ne vise pas spécifiquement les organismes HLM en tant qu’acquéreurs.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je présenterai un amendement rectifié en séance.

*L’amendement n° 168 est retiré.*

*L’article 2 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

Au cours d'une deuxième réunion tenue dans l'après-midi, la commission poursuit l'examen du rapport et du texte de la commission sur le projet de loi n° 851 (2012-2013) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

*Article additionnel avant l'article 3*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 165 prévoit un rapport au Parlement. Avis défavorable.

*L'amendement n° 165 est rejeté*

*Article 3*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n° 166.

*L'amendement n° 166 est rejeté*

*L'amendement de coordination n° 333 est adopté.*

*L'amendement de clarification rédactionnelle n° 334 est adopté, ainsi que l'amendement rédactionnel n° 348.*

*L'amendement de cohérence n° 354 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 335 est adopté, ainsi que l'amendement n° 336.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 49 supprime le loyer médian de référence minoré. J'y suis défavorable, car il est contraire aux objectifs de la loi. En outre, Mme la ministre a apporté ce matin des précisions rassurantes. Rejet.

**Mme Mireille Schurch.** – Nous n'avons pas été convaincus par Mme la ministre.

*L'amendement n° 49 est rejeté*

*L'amendement rédactionnel n° 349 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 367 propose que les loyers de référence soient déterminés en fonction des niveaux de loyers constatés par les observatoires locaux des loyers, mais ceux-ci ne souhaitent pas participer à la détermination du dispositif réglementaire.

*L'amendement n° 367 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les amendements n°s 71 et 244, très proches, prévoient que l'écart entre le loyer médian de référence majoré et le loyer médian de référence correspond au plus à 10 % du parc locatif. Je ne comprends pas bien ces amendements : le loyer de référence étant un loyer médian, la moitié du parc locatif devrait avoir un loyer supérieur et l'autre moitié un loyer inférieur.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je vais retirer mon amendement, dont l'idée était d'inciter les préfets à retenir des critères ne favorisant pas la

hausse des prix afin d'éviter de trop grands écarts entre le loyer médian et le loyer majoré. Cependant, le seuil médian étant mobile, cet amendement ne règle rien sur la durée. En revanche, il faudrait que les préfets aient des consignes plus fermes pour tenir compte des revenus moyens des locataires.

*L'amendement n° 244 est retiré.*

*L'amendement n° 71 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je suis opposé à l'amendement n° 50 qui compromettrait les grands équilibres de la loi.

*L'amendement n° 50 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 51 supprimerait les majorations. Avis défavorable.

*L'amendement n° 51 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le projet de loi n'a pas fait référence aux loyers fixés au moment de la mise en location. Avec l'amendement n° 353, le dispositif s'appliquera au moment de la signature.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – L'expression « loyer médian de référence majoré » est technocratique. Pourquoi ne pas réfléchir à une autre formule ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – J'en conviens, mais je n'ai rien trouvé de mieux.

**Mme Mireille Schurch.** – Je propose « loyer médian de référence ».

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cela simplifierait tout...

*L'amendement n° 353 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Mon amendement n° 343 essaie de préciser le complément exceptionnel de loyer en faisant référence à des caractéristiques réellement exceptionnelles qui seront définies par décret en Conseil d'État pour éviter toute contestation.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Mon amendement n° 245 précisait les caractéristiques vraiment exceptionnelles, afin que cette disposition ne profite pas aux plus riches. Il est cependant préférable qu'un décret en Conseil d'État tranche la question.

*L'amendement n° 245 est retiré.*

*L'amendement n° 343 est adopté.*

*L'amendement n° 52 devient sans objet, ainsi que l'amendement n° 70.*

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – L'amendement n° 246 prévoit un droit de recours pour le complément de loyer exceptionnel qui ne soit pas seulement lié à la surface.



**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Notre collègue a eu la main un peu lourde en prévoyant un droit de recours pendant 18 mois.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'est vrai, six mois auraient suffi, mais trois mois, c'est bien trop court, surtout si on part en vacances juste après avoir pris possession de son logement.

*L'amendement n° 246 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 337 est adopté.*

*L'amendement de cohérence n° 344 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 54 propose le gel des loyers, ce qui est contraire à la loi. Avis défavorable. Même avis pour les amendements n<sup>os</sup> 53, 207 et 55.

*L'amendement n° 54 est rejeté, ainsi que les amendements n<sup>os</sup> 53, 207 et 55*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 352 est important, car la suppression de tout encadrement de l'évolution des loyers dans les zones non tendues autoriserait le bailleur à augmenter le loyer à son gré au moment du renouvellement du bail. Je propose donc d'en revenir à la règle antérieure.

*L'amendement n° 352 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 338 est adopté.*

*L'amendement de conséquence n° 339 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 350 est adopté, ainsi que l'amendement n° 340.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 56 prévoit que le dépôt de garantie est placé sur un compte individualisé qui produit des intérêts au profit du locataire. Ce système apparaît extrêmement complexe et avantageux pour les banques, mais il faudra regarder cela de plus près.

L'obligation pour le locataire d'indiquer au bailleur l'adresse de son nouveau domicile, que supprime l'amendement n° 57 constitue une protection pour le bailleur qui risquera une sanction importante en cas de non restitution du dépôt de garantie au locataire dans le délai légal. Avis défavorable.

Même avis sur l'amendement n° 58 rectifié car, s'il convient d'encadrer un peu mieux la pratique des retenues sur le dépôt de garantie, le délai de deux mois pour la restitution du dépôt est trop court pour disposer d'une facture acquittée en cas de travaux à réaliser et cet amendement interdirait au propriétaire de réaliser ces travaux par lui-même. Cela dit, nous avons tous vu des devis fantaisistes. Retrait, sinon rejet.

Mon amendement n° 345 traite des pénalités de retard en cas de non-restitution du dépôt de garantie.

**M. Daniel Dubois.** – Y a-t-il parallélisme des formes avec les 5 % ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ils ont deux mois pour payer.

*L'amendement n° 56 est rejeté, ainsi que les amendements n°s 57 et 58 rectifié.*

*L'amendement n° 345 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 208 exonère le bailleur de la sanction majorant le solde du dépôt de garantie à rendre en cas de non-restitution dans le délai légal si le locataire n'a pas indiqué l'adresse de son nouveau domicile. Le projet de loi ayant déjà prévu l'obligation pour le locataire de donner son adresse, le différend sera tranché par le juge. Avis défavorable.

*L'amendement n° 208 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avec l'amendement n° 198 rectifié le bailleur ayant souscrit une GRL pourrait demander un cautionnement dans le cas où le locataire est un étudiant, un apprenti ou un locataire dont le taux d'effort est supérieur à 25%. Avis très défavorable.

*L'amendement n° 198 rectifié est rejeté*

*L'amendement de conséquence n° 351 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 346 prévoit une sanction administrative pour le bailleur qui exigerait d'un futur locataire un document interdit. Cette disposition avait été votée par le Sénat lors de l'examen du projet de loi Lefebvre.

**M. Marc Daunis.** – Je comprends l'intention, mais comment constater l'infraction ? Un écrit serait nécessaire.

**Mme Renée Nicoux.** – Et si la demande est orale ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les agences qui font ces demandes sont connues.

**M. Daniel Raoul, président.** – Avec cet amendement, on empêchera certaines pratiques.

*L'amendement n° 346 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 347 reprend une disposition adoptée par le Sénat en 2011 lors de l'examen de la loi Lefebvre : les pièces justificatives des charges locatives sont tenues à la disposition des locataires dans des conditions normales.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – C'est-à-dire ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – C'est l'expression qu'emploie la jurisprudence.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Finalement, elle n'est pas si mal, la loi Lefebvre...

*L'amendement n° 347 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 341 supprime les alinéas relatifs à la Nouvelle-Calédonie et à la Polynésie française.

*L'amendement n° 341 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 342 est adopté.*

*L'amendement de coordination n° 355 est adopté, ainsi que l'amendement n° 356.*

*L'article 3 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 4**

*L'amendement rédactionnel n° 319 est adopté.*

*L'amendement de précision n° 318 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 324 rend applicable aux logements meublés résidence principale les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 afin de rapprocher le statut des meublés de celui des logements nus.

*L'amendement n° 324 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 320 est adopté, ainsi que l'amendement n° 321.*

*L'amendement de coordination n° 322 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 325 est adopté, ainsi que l'amendement n° 323.*

*L'article 4 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 4 bis (nouveau)**

**M. Jean-Jacques Lasserre.** – Mon amendement n° 34 autorise un foyer fiscal à proposer sa première résidence secondaire en location touristique sans déclaration préalable à la mairie afin d'accueillir une clientèle de passage.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable, car l'expression « résidence secondaire » est trop vague et l'amendement ne dit rien de la situation de ces biens les quatre mois restants.

**M. Jean-Jacques Lasserre.** – Cet avis est regrettable, car il faut laisser l'économie respirer librement.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Pourquoi, monsieur le rapporteur, priver les locataires de la souplesse que leur apporte l'amendement n° 120, identique à celui de M. Lasserre ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Quoi qu'il arrive, la déclaration en mairie est obligatoire et il est bon que les maires sachent ce qui se passe dans leur commune.

**M. Daniel Raoul, président.** – N’oubliez pas que la taxe de séjour doit être acquittée : la déclaration en mairie est donc indispensable. La prévoir ici ne change rien.

**M. Jean-Jacques Lasserre.** – Les locations se font souvent au dernier moment !

**Mme Renée Nicoux.** – Ces amendements contredisent ce que nous disions hier sur les offices de tourisme qui doivent connaître les capacités de logement de leurs territoires.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je ne vois vraiment pas ce que cet amendement apporte de plus.

**M. Daniel Raoul, président.** – Ne me dites pas que vous encouragez les locations sauvages !

**Mme Élisabeth Lamure.** – Mais non !

**M. Jean-Jacques Lasserre.** – Laissons nos concitoyens faire tranquillement du commerce.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Vous risquez alors des abus considérables.

**M. Daniel Raoul, président.** – Nous en reparlerons en séance.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 34 et 120 sont rejetés.*

*L’article 4 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 4 ter (nouveau)**

*L’amendement rédactionnel n° 358 est adopté.*

*L’article 4 ter (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 5**

*Les amendements de coordination n<sup>os</sup> 326, 327 et 328 sont successivement adoptés.*

*L’article 5 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 6**

*L’amendement rédactionnel n° 331 est adopté.*

*L’amendement de conséquence n° 329 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 330 permet l’application aux contrats en cours de meublés de l’obligation pour les locataires de souscrire une assurance.

*L’amendement n° 330 est adopté.*

*L'article 6 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 6 bis (nouveau)**

*L'article 6 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 6 ter (nouveau)**

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Avec l'amendement n° 247, nous distinguons les meublés de courte durée de ceux qui sont loués plus de trois mois à des étudiants Erasmus, à certains chercheurs, à des personnes en train de divorcer... Si la Ville de Paris est hostile à l'augmentation du nombre des meublés touristiques, il est utile d'avoir des meublés loués pour plus de trois mois afin d'accueillir ces publics qui n'ont pas d'autre solution pour se loger. Je sais que notre rapporteur n'est pas favorable à cet amendement car il craint des effets pervers et je lui propose d'en retravailler la rédaction pour parvenir à une solution satisfaisante.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je suis d'accord pour y travailler avec vous, car tel qu'il est rédigé, cet amendement met le doigt dans un engrenage qui risque d'avoir plus d'effets pervers que d'avantages. De plus, la mairie de Paris n'y est pas favorable.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La solution qu'elle préconise n'est pas la bonne, car il y a de 20 000 à 100 000 logements de ce type à Paris.

*L'amendement n° 247 est retiré.*

*L'amendement rédactionnel n° 360 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 122 est satisfait par la rédaction de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 5, pour les expatriés pour raison professionnelle, c'est-à-dire dans l'immense majorité des cas.

*L'amendement n° 122 est retiré.*

*L'amendement de coordination n° 361 est adopté.*

*L'amendement n° 35 est retiré.*

*L'article 6 ter (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 6 quater (nouveau) et article 6 quinquies (nouveau)**

*L'article 6 quater (nouveau) est adopté sans modification ainsi que l'article 6 quinquies (nouveau).*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'article 6 sexies concerne les communes de plus de 200 000 habitants et les auditions nous ont confirmé son importance. La question des locations meublées temporaires est essentielle dans les grandes villes, notamment à Paris où des rues entières sont transformées en hôtels de tourisme, alors que la crise du logement sévit. Je suis défavorable à l'amendement n° 110, car il convient d'encadrer strictement la transformation de certains logements en meublés temporaires.

**M. Ladislas Poniowski.** – Croyez-vous vraiment que ce soit à la copropriété de faire la police du logement ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Personne ne conteste le bien-fondé des règlements de copropriété. Ne pensez-vous pas préférable d'éviter qu'un voisin transforme son logement pour en faire un meublé loué à d'innombrables touristes ?

*L'amendement n° 110 est rejeté*

*L'amendement de codification n° 357 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 359 est adopté, ainsi que l'amendement n° 362.*

*L'article 6 sexies (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 7**

*L'amendement rédactionnel n° 523 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 332 applique aux hôtels meublés les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 : le locataire pourra demander au propriétaire de mettre le logement en conformité avec les règles de la décence.

*L'amendement n° 332 est adopté.*

*L'article 7 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 7 bis (nouveau)**

*L'article 7 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 8**

**M. Daniel Dubois.** – L'amendement n° 43 propose de supprimer cet article qui met en place la garantie universelle des loyers et qui crée l'agence de la GUL. Comme je l'ai dit ce matin, l'idée est intéressante mais on nous demande de signer un chèque en blanc. Nous n'aurons pas de droit de regard, la mise en place effective de la GUL se faisant par décret. L'agence de la GUL est un établissement public administratif, dont les recettes ne sont pas précisées ; il pourrait en coûter un milliard à l'État. Tout cela n'est pas acceptable.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Nous n'allons pas reprendre le débat de ce matin, mais je ne suis pas d'accord avec Daniel Dubois. Le dispositif fonctionnera, contrairement au GRL. Le président de l'APAGL nous a d'ailleurs dit lors de son audition que la GRL ne fonctionnait pas, parce qu'elle n'était pas universelle et que les assureurs ne s'étaient pas bousculés pour y entrer.

Que l'on ne vienne pas nous dire que la GUL déresponsabilisera les locataires et qu'ils ne payeront plus leurs loyers ! Les choses ne se passeront

pas ainsi et l'amendement du gouvernement prouve que les loyers seront récupérés par les organismes affiliés à l'agence de la GUL, ce qui évitera d'ailleurs aux bailleurs d'entreprendre ces démarches. Les dispositifs sociaux s'enclencheront pour les victimes d'accident de la vie, mais les locataires de mauvaise foi, qui représentent environ 40 % du total des impayés, seront poursuivis. Si la GUL était supprimée, il faudrait par esprit d'équilibre revenir sur les pénalités de retard.

Beaucoup de chiffres contradictoires ont circulé sur le coût de la mesure. Les impayés représentent 2,5% du total des loyers et j'ai été surpris d'entendre certains estimer que ce n'était pas grave. Si, ça l'est !

Je ne peux qu'être défavorable à l'amendement n° 43. L'amendement n° 248 exclut du champ de la GUL tous les logements privés non conventionnés appartenant aux organismes HLM. Je ne vois pas la raison d'une telle mesure car les loyers ne sont pas couverts par les caisses de garantie des HLM. Retrait ou rejet.

**M. Jean-Jacques Lasserre.** – J'ai été alerté par les responsables des foyers des jeunes travailleurs. L'amendement n° 25 inclut les logements locatifs et les logements foyers gérés par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte dans le champ de la GUL, afin de ne pas exclure toute une frange de la population, notamment les jeunes qui sont souvent sans ressources.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les précisions qu'apporte l'amendement n° 533 du gouvernement viennent à point nommé. Nombre d'entre nous souhaitent l'instauration d'un partenariat public privé : ce sera le cas. Des organismes de toute nature seront agréés par l'agence de la GUL et devront respecter un cahier des charges. Ces précisions tordent le cou à certaines rumeurs.

Dans un deuxième temps, le Trésor public, dont l'efficacité est connue, devrait être amené à intervenir, ce qui n'exclura pas le traitement social pour les locataires de bonne foi qui ont connu un accident de la vie. L'avis est donc favorable.

**M. Daniel Dubois.** – Mon amendement n° 44 complète le précédent. 43. La suppression de la GUL implique de prolonger la réflexion. En outre, l'amendement du gouvernement ne précise pas les choses, il se contente d'énoncer de grands principes. Comment la GUL sera-t-elle mise en œuvre sur le terrain ? Nous savons bien que le diable se cache dans les détails, d'où ma proposition d'une mission de préfiguration.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'expérimentation a déjà eu lieu avec la GRL.

**M. Daniel Dubois.** – Elle n'a pas marché !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le président de l'APAGL nous a dit que l'assiette était trop faible et qu'avec cinq assureurs privés, puis trois, le dispositif ne pouvait pas fonctionner.

**M. Daniel Dubois.** – Comment mettre en place la GUL dans tout le pays ? C'est une usine à gaz !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Vous ne pouvez pas dire à la fois que c'est une usine à gaz et que l'on ne sait rien.

**M. Daniel Dubois.** – Rendez-vous chez les Shadoks !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Pas du tout ! Si nous vous avons présenté un dispositif clé en main, vous auriez dit la même chose. L'amendement du gouvernement apporte des précisions importantes sur le paiement des loyers.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Jean-Louis Borloo a mis beaucoup d'énergie en son temps pour que les assurances s'intéressent à la GRL, mais il s'est heurté à la question de l'universalité. Certaines assurances ont commandé un sondage qui paraîtra demain et qui démontre que la GUL n'est pas rentable, mais curieusement, les sondages varient en fonction de ceux qui les commandent... Y a-t-il anguille sous roche ?

Il faut voter le principe de la création de la GUL. Nous en ajusterons ensuite le mécanisme. Le coût sera sans doute inférieur aux évaluations. Tout dépend du mode de calcul des impayés. Selon les études au bout de trois ans les impayés qui ne résultent pas d'une accumulation de difficultés sociales sont recouverts. Aujourd'hui en cas d'impayé, les APL s'arrêtent ; avec la GUL, l'APL sera versée et le volume des impayés diminuera mécaniquement. L'autre difficulté est de déclencher l'aide sociale rapidement. La GUL n'est pas qu'un mécanisme assurantiel, les aides arriveront plus tôt ; or l'essentiel des impayés est le fruit d'une réaction tardive des propriétaires. Au bout de deux mois les impayés ne sont souvent plus recouverts. Un déclenchement rapide des aides les réduira. Le Conseil national de l'habitat avait abouti en 2000 à un chiffre raisonnable en prenant en compte cette rotation. Pourquoi bloquer ce beau principe dès la commission ? Il sera temps de l'améliorer en séance.

Monsieur le rapporteur, votons également la disposition sur les HLM sous réserve de vérification. Les statuts HLM prévoient un relogement obligatoire dans le parc. Les organismes HLM mutualiseront le risque d'impayé sur la partie de leur parc non conventionnée, ancienne en général. Il faut tenir compte du coût de gestion. Si seulement 3% du parc n'est pas conventionné, il est moins cher de laisser les organismes HLM gérer les impayés ; c'est d'ailleurs leur souhait. Si l'amendement crée une distorsion de concurrence, je le retirerai.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 59 prévoit la présence d'un représentant des associations de consommateurs au conseil d'administration de l'agence de la GUL. Avis défavorable. La compétence du



conseil d'administration étant financière, il est préférable que les associations siègent au conseil d'orientation.

*L'amendement n° 43 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 248 est en contradiction avec l'alinéa 5 de l'article 8. Retrait sinon avis défavorable.

**M. Ladislas Poniatowski.** – Cet amendement est une erreur. Les HLM sont des propriétaires plus vertueux que la moyenne des propriétaires. Ils réalisent des travaux de rénovation. Les impayés atteignent parfois des niveaux dramatiques. J'ai été président d'un office HLM. Avec 17 % d'impayés, on n'a plus de moyens pour construire de nouveaux logements ou faire des travaux. Les HLM ont besoin d'être aidés. Ils doivent bénéficier de la GUL pour tout leur parc. L'hypothèse de 2,5% d'impayés est une hypothèse basse. Mais si la GUL fonctionne, le chiffre risque d'exploser. Comment la financerons-nous alors ?

**M. Bruno Retailleau.** – M. Christophe Caresche a déposé à l'Assemblée nationale un amendement pour inclure le privé dans le dispositif. Pourquoi ne pas concevoir une GUL à deux étages avec un premier étage formé par les assurances privées à destination des publics moins fragiles, et un autre à destination des publics fragiles ? Le gouvernement y est-il opposé ? La FFSA serait peut-être intéressée.

**M. Daniel Raoul, président.** – Il n'y a pas assez d'entrants.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – L'amendement du gouvernement précise qu'il sera possible d'inclure tous les types d'organismes.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Excepté les assurances.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Un dispositif à deux étages est impossible. Les assureurs capteraient la clientèle solvable.

**M. Bruno Retailleau.** – Il serait possible de s'inspirer du mécanisme en vigueur pour les catastrophes naturelles.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ce mécanisme existe déjà : c'est la GRL. Mais dès que le taux d'effort frôle les 50% les assureurs ne sont plus intéressés. Un mot sur les HLM : en outre-mer aucun logement social n'est conventionné. Il faudra régler ce problème.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La GUL n'a pas vocation à remplacer le FSL. Elle ne garantit que les impayés. Son rôle n'est pas d'apporter une aide dans les situations de précarité sociale.

*L'amendement n° 248 est retiré.*

*L'amendement n° 25 est rejeté.*

*L'amendement n° 533 est adopté.*

*L'amendement n° 44 devient sans objet.*

*L'amendement n° 59 est rejeté.*

*L'article 8 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 9**

**M. Roland Courteau.** – La loi autorise certains professionnels à pratiquer des activités de gestion immobilière sans garantie financière. Or la gestion immobilière implique l'autorisation de percevoir un loyer ou des charges pour le compte d'autrui. Le risque de fraude est élevé. L'amendement n° 36 apporte des clarifications.

**M. Yannick Vaugrenard.** – L'amendement n° 179 est identique.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 36 et 179 sont adoptés, ainsi que les amendements rédactionnels n<sup>os</sup> 287, 288, 289, 279 et 290.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n° 240 : il n'est pas opportun de supprimer le plafonnement de la clause pénale liée au mandat d'exclusivité.

*L'amendement n° 240 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 291 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 285 prévoit que les honoraires des professionnels de l'immobilier, seront, dans le cas d'une vente, exprimés en pourcentage.

*L'amendement n° 285 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Conservons l'alinéa 8 qui rend obligatoire de préciser sur toute publicité relative à une opération de transaction immobilière si le professionnel exerce sous le statut d'agent commercial. Avis défavorable à l'amendement n° 31.

*L'amendement n° 31 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 282 est adopté, ainsi que les amendements n<sup>os</sup> 281, 286 et 292.*

**M. Daniel Raoul, président.** – Que d'amendements rédactionnels !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Nous perfectionnons un texte qui résulte en grande partie d'amendements adoptés en séance publique à l'Assemblée nationale.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'est tout l'intérêt du bicamérisme !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La fixation de la composition du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière relève du domaine réglementaire. Avis défavorable aux amendements n<sup>os</sup> 241 et 32. L'amendement n° 280 supprime la précision relative à la présence de représentants des co-contractants.

*Les amendements n° 241 et 32 ne sont pas adoptés.*

*L'amendement n° 280 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 243 remplace les commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière par une commission nationale et l'amendement n° 242 en fixe la composition. Avis défavorable.

*L'amendement n° 243 est rejeté, ainsi que l'amendement n° 242.*

*L'amendement rédactionnel n° 283 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 284 supprime une disposition redondante et une autre de niveau réglementaire.

*L'amendement n° 284 est adopté.*

*Les amendements rédactionnels n°s 293, 294, 295 et 296 sont adoptés.*

**M. Daniel Dubois.** – Nous nous abstenons sur le vote de l'article 9.

*L'article 9 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 10 A nouveau**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n° 272 qui étend le bénéfice de la trêve hivernale aux squatters. Tel n'est pas l'objet de ce texte.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Cet amendement revient à la situation qui prévalait jusqu'aux années 2000 à l'égard des squatters. Sans doute n'est-ce pas dans l'air du temps... J'avance également la trêve hivernale au 15 octobre, quelle que soit la météo.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je suis favorable à l'allongement de la trêve hivernale mais les deux parties de l'amendement sont liées.

*L'amendement n° 272 est retiré.*

*L'article 10 A nouveau est adopté sans modification.*

#### **Article additionnel avant l'article 10**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable, malheureusement, à l'amendement n° 60 qui rend de fait impossible les expulsions.

**Mme Mireille Schurch.** – Il ne s'agit que de personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales particulières. Elles sont de bonne foi.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La notion de difficultés économiques et sociales particulières est incertaine. Quant au fond, les organismes locaux en charge de la GUL aideront ces personnes à conserver leur logement.

**Mme Mireille Schurch.** – Précisons-le !

**M. Daniel Raoul, président.** – Laissons la GUL faire son travail. La rédaction de l'amendement est trop floue.

*L'amendement n° 60 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable à l'amendement n° 61 instaurant une nouvelle incrimination pénale pour les expulsions illégales, quoiqu'un peu redondant avec le droit actuel.

*L'amendement n° 61 est adopté.*

*L'article additionnel avant l'article 10 est inséré.*

### **Article 10**

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis de la commission des affaires sociales.** – Pour prévenir les expulsions, il faut renforcer les alertes en amont. L'article 10 prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 les bailleurs personnes physiques et les SCI familiales devront signaler aux commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, les commandements de payer adressés à leurs locataires en situation d'impayés. Ce signalement ne sera obligatoire qu'au-delà d'un certain montant de dette fixé par arrêté préfectoral. L'amendement n° 84 propose d'ajouter à ce critère celui du nombre des impayés.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Favorable sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 278 qui remplace « le nombre de termes impayés » par « le montant et l'ancienneté de la dette ».

**Mme Mireille Schurch.** – Pourquoi ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Pour des raisons juridiques ; il faut que l'huissier puisse intervenir.

**M. Ladislav Poniatowski.** – Le montant de la dette et le nombre de termes impayés sont deux notions différentes. Seule la dernière est pertinente.

**M. Daniel Raoul, président.** – Nous nous calons sur la jurisprudence.

*Le sous-amendement n° 278 est adopté.*

*L'amendement n° 84, sous-amendé, est adopté.*

*L'amendement de conséquence n° 85 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 460 précise que l'organisme compétent pour la réalisation du diagnostic social est celui qui aura été désigné dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

*L'amendement n° 460 est adopté.*

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis.** – Avec l'amendement n° 86 la notification de la décision d'expulsion doit mentionner les coordonnées de la commission de médiation.

*L'amendement n° 86 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je propose aux auteurs de l'amendement n° 62 de se rallier à l'amendement n° 271.

**Mme Mireille Schurch.** – Je suis d'accord.

*Les amendements identiques n° 62 rectifié et 271 sont adoptés.*

*L'article 10 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 11**

*L'amendement rédactionnel n° 461 est adopté.*

*L'article 11 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 11 bis (nouveau)**

*L'article 11 bis nouveau est adopté sans modification.*

#### **Article 12**

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis.** – Afin de favoriser la réinsertion des anciens détenus, l'amendement n° 87 inclut les services pénitentiaires d'insertion et de probation (SPIP) dans la liste des organismes avec lesquelles les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) pourront passer des conventions.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je comprends l'esprit de cet amendement mais les SPIP font partie des SIAO.

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis.** – Il est important de mentionner dans la loi ces services souvent oubliés.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

**M. Daniel Raoul, président.** – Nous demanderons néanmoins en séance l'avis du gouvernement.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Cet amendement révèle les difficultés dues à l'absence d'un statut précis des SIAO.

*L'amendement n° 87 est adopté.*

*L'article 12 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 12 bis (nouveau)**

*L'article 12 bis nouveau est adopté sans modification, le groupe UC s'abstenant.*

#### **Article 13**

L'article 13 est adopté sans modification, le groupe UC s'abstenant.

**Article 14**

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis.** – L'amendement n° 88 est rédactionnel.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

*L'amendement n° 88 est adopté.*

*L'article 14 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission, le groupe UC s'abstenant.*

**Article 15**

*L'amendement rédactionnel n° 462 est adopté.*

**M. Daniel Dubois.** – Nous nous abstenons sur l'article 15, parce que nous sommes inquiets du financement du fonds de solidarité pour le logement.

*L'article 15 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 15 bis (nouveau)**

**M. Daniel Dubois.** – Nous nous abstenons sur le vote de l'article 15 bis (nouveau).

*L'article 15 bis nouveau est adopté.*

**Article 16 et Article 16 bis (nouveau)**

*L'article 16 est adopté, ainsi que l'article 16 bis (nouveau).*

**Article 16 ter (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Ne supprimons pas cet article qui allège des contraintes en matière d'hébergement. D'après mon expérience de terrain, cette souplesse me paraît utile. Avis défavorable à l'amendement n° 169.

*L'amendement n° 169 est rejeté.*

**M. Daniel Dubois.** – Nous nous abstenons.

*L'article 16 ter nouveau est adopté sans modification.*

**Article 17**

**M. Daniel Dubois.** – Nous nous abstenons sur le vote de l'article 17.

*L'article 17 est adopté.*

**Article additionnel avant l'article 18**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable : la circulaire a porté ses fruits.

*L'amendement n° 124 est rejeté.*

**Article 18**

**Mme Aline Archimbaud, rapporteure pour avis.** – L’amendement n° 89 ouvre le bail glissant aux seules personnes reconnues prioritaires au droit à l’hébergement opposable (DAHO).

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Voulue par les associations confrontées à la difficulté de trouver des solutions pour des personnes en hébergement, cette mesure aide-t-elle à mieux intégrer les personnes éligibles au droit au logement opposable ? Certaines familles éligibles au DALO ont autant de difficultés que celles éligibles au DAHO. Le bail glissant est un outil pour réussir l’insertion par le logement. Il rend plus facile les changements de lieu en cas de difficulté d’intégration d’une personne.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je partage cet avis. Je comprends les réticences de certaines associations. Avis défavorable. Dès lors que le préfet peut obliger le bailleur à signer un bail au bout de six mois, il ne peut y avoir de dérive.

*L’amendement n° 89 est rejeté.*

*L’article 18 est adopté sans modification.*

#### **Article 19**

**Mme Aline Archimbaud.** – L’amendement n° 90 précise que la place d’hébergement proposée par le préfet au demandeur reconnu prioritaire présente un caractère de stabilité. Cet hébergement constitue une étape vers l’accès à un logement autonome. Cet objectif a été rappelé par une décision du Conseil d’État du 22 avril 2013.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

*L’amendement n° 90 est adopté.*

**Mme Mireille Schurch.** – Eviter que des communes accueillant déjà plus de 50 % de logements sociaux aient à accueillir davantage de populations fragiles, voilà l’objet de l’amendement n° 125.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable.

*L’amendement n° 125 est rejeté.*

*L’article 19 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 20 et Article 20 bis (nouveau)**

*L’article 20 est adopté sans modification, ainsi que l’article 20 bis (nouveau).*

#### **Articles additionnels après l’article 20 bis (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable aux amendements n°s 91 et 123 rectifié.

*Les amendements identiques n°s 91 et 123 rectifié sont adoptés ; l’article additionnel est inséré.*

**Mme Aline Archimbaud.** – Il serait bon de dresser un bilan des dispositifs existants pour le logement adapté, et de proposer des pistes d'évolution s'inspirant des initiatives les plus innovantes en faveur des populations les plus fragiles. L'amendement n° 92 propose un rapport en ce sens.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable. Il sera plus efficace d'interpeller la ministre.

*L'amendement n° 92 est rejeté.*

### **Article 21**

**Mme Aline Archimbaud.** – L'amendement n° 93 inscrit dans la loi le rôle du préfet en matière de couverture des besoins de domiciliation. En dernière analyse, c'est lui le responsable.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Une grande hétérogénéité entre communes est à craindre. Une circulaire du préfet devrait satisfaire cet amendement. Avis défavorable.

*L'amendement n° 93 est rejeté.*

**Mme Mireille Schurch.** – L'amendement n° 128 concerne le droit à la domiciliation pour les personnes dépourvues de titre de séjour.

**Mme Aline Archimbaud.** – L'amendement n° 94 ajoute l'exercice des droits civils aux trois raisons pour lesquelles une personne en situation irrégulière peut demander la domiciliation. Une étude d'impact récente indique que 83 % des domiciliations sont réalisées par des associations et 17 % par les CCAS, lesquels ne seront pas surchargés.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Sauf que l'UNCCAS n'est pas satisfaite des domiciliations. Parce qu'il s'agit des droits fondamentaux, je donne donc un avis favorable à l'amendement n° 94, mais défavorable à l'amendement n° 128, qui étendrait le travail des CCAS. C'est facile d'être généreux avec l'argent des autres...

*L'amendement n° 128 est rejeté.*

*L'amendement n° 94 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n° 129.

*L'amendement n° 129 est rejeté.*

*L'article 21 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article additionnel après l'article 21**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 126 abroge la possibilité d'occuper à titre transitoire un local qui n'est pas un local d'habitation en attendant qu'il le devienne. Ce débat est sain. Avis défavorable. Chaque opération devait être agréée par le préfet dans un laps de temps très court. Nous



proposons que les opérateurs deviennent agréés, donc responsables du devenir du bâtiment. Ce sera l'objet d'un amendement ultérieur.

**Mme Mireille Schurch.** – Je retire le nôtre.

*L'amendement n° 126 est retiré.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n° 127.

*L'amendement n° 127 est rejeté.*

#### **Article 22**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 74 rendrait obligatoire l'association des personnes morales à la gestion en supprimant les mots « le cas échéant ». Avis défavorable : la plupart des associations souhaitent conserver ces mots.

**M. Joël Labbé.** – Certaines souhaitent les retirer... C'est la base même du participatif

*L'amendement n° 74 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 263 opère une déliaison entre la participation financière des organismes HLM dans les sociétés d'habitat participatif et leur droit à occuper des logements. Avis favorable.

*L'amendement n° 263 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 464 est adopté.*

**M. Joël Labbé.** – L'amendement n° 75 favorise l'intégration de l'habitat partagé dans un quartier, qui est un facteur de dynamisme pour les territoires.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable.

*L'amendement n° 75 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – S'agissant du calcul de la majoration des parts sociales de coopératives en cas de cession, l'amendement n° 463 remplace le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A par l'indice de référence des loyers, ce qui convient mieux à la philosophie anti-patrimoniale des sociétés d'habitat participatif.

*L'amendement n° 463 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n° 264.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je le retire.

*L'amendement n° 264 est retiré.*

*L'article 22 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Articles additionnels avant l'article 22 bis A (nouveau)**

**Mme Mireille Schurch.** – Les résidents dans les logements-foyers, qui sont exclus des dispositifs de droits communs, ont droit à une vie privée et familiale, ils doivent être protégés, d'où l'amendement n° 130.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Nous partageons ces préoccupations, mais la loi de 1989 ne concerne pas ces logements. Avis défavorable. Les comités de résidents constituent déjà une avancée.

*L'amendement n° 130 est rejeté, ainsi que l'amendement n° 131.*

**Article 22 bis A (nouveau)**

*L'article 22 bis A (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article additionnel après l'article 22 bis A (nouveau)**

**Mme Mireille Schurch.** – L'amendement n° 171 clarifie la situation des logements-foyers au regard de la TVA. La direction générale des impôts a adopté une position très claire.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le gouvernement a indiqué le 22 mai 2013 que la législation actuelle permet à des gestionnaires de logements-foyers de taxer leur redevance au titre de la TVA à partir du moment où leur activité est assortie de prestations rendues dans des conditions similaires à celles de l'hôtellerie, c'est-à-dire lorsque trois au moins des quatre prestations suivantes sont fournies par le gestionnaire : nettoyage régulier des locaux, fourniture du petit-déjeuner, fourniture de linge, réception des usagers. La ministre de l'égalité des territoires et du logement avait envisagé de prendre des mesures fondées sur une analyse approfondie de ce dossier. Retrait, ou avis défavorable. Il faut interpellier la ministre.

**Mme Mireille Schurch.** – Je l'ai déjà fait. Nous sommes loin des trois prestations : ils doivent donc être exonérés. Je maintiens mon amendement.

*L'amendement n° 171 est rejeté.*

**Article 22 bis (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 28 prévoit un retrait de droit lorsque l'associé d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé perçoit des minimas sociaux ou une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance. Avis favorable, mais je crains que cela ne fasse débat : en cas de sortie, les autres associés devront payer davantage, et l'immeuble sera racheté petit à petit.

**M. Daniel Raoul, président.** – Il y aura des effets collatéraux !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Oui, mais il est difficile de refuser : la situation sociale est très délicate.

*L'amendement n° 28 est adopté.*

*L'article 22 bis (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 22 ter (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 465 prévoit l'agrément par l'État dont je vous ai parlé, s'agissant des organismes menant des opérations relatives à l'occupation des bâtiments par des résidents temporaires.

*L'amendement n° 465 est adopté.*

*L'article 22 ter (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 23**

*L'amendement rédactionnel n° 372 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'excellent amendement n° 96 apporte des précisions sur l'objectif assigné au registre d'immatriculation des syndicats de copropriété. Avis favorable.

*L'amendement n° 96 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 97 est superflu : le décret sera clair. Retrait, ou avis défavorable.

*L'amendement n° 97 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les amendements n°s 373, 374, et 375 sont rédactionnels.

*L'amendement rédactionnel n° 373 est adopté, ainsi que les amendements n°s 374 et 375.*

*L'article 23 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 24**

*L'article 24 est adopté sans modification.*

### **Article 25**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 365 supprime la transmission par le syndic de la fiche synthétique à chaque acquéreur, qu'il ne connaît pas...

**Mme Élisabeth Lamure.** – Nous nous alignons sur cet amendement.

*Les amendements identiques n°s 365 et 215 rectifié sont adoptés.*

*L'amendement rédactionnel n° 376 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Je suis très hostile à l'amendement n° 213, qui supprime une avancée très importante du projet de loi, s'agissant des informations devant figurer dans les annonces immobilières.

*L'amendement n° 213 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 377 est de précision.

*L'amendement n° 377 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 379 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 214 est contraire à l’esprit de ce projet de loi. L’amendement n° 378 est rédactionnel.

*L’amendement n° 214 est rejeté.*

*L’amendement n° 378 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 366 est important : lors d’une vente l’acquéreur doit savoir combien le vendeur a cotisé au fonds de prévoyance.

*L’amendement n° 366 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 453 précise que le diagnostic technique est annexé quand il existe.

*L’amendement n° 453 est adopté.*

*L’amendement rédactionnel n° 458 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La fiche synthétique mérite qu’on lui consacre du temps, d’où l’amendement n° 363.

*L’amendement n° 363 est adopté.*

*L’article 25 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 26**

*L’amendement de précision n° 380 est adopté, ainsi que les amendements rédactionnels n°s 419, 381 et 382.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 450 apporte une précision importante.

*L’amendement n° 450 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 391 est de cohérence rédactionnelle.

*L’amendement n° 391 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 217 et quelques autres traitent du compte séparé. Celui-ci est une obligation, à laquelle il existe des dérogations, que les syndicats ont habilement exploitées pour en faire le droit commun. Il n’y a presque plus de comptes séparés. L’Anah a souligné leur utilité. Sans eux, il est quasiment impossible de retracer la comptabilité de la copropriété en cas de difficulté. Le rapport de notre ancien collègue Dominique Braye propose de supprimer les dérogations. L’amendement n° 217 supprime la possibilité d’ouvrir le compte séparé dans une autre banque que celle proposée par le syndic : cela semble excessif. Nous pourrions imposer une majorité de tous les lots. Avis défavorable.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Il s’agit de clarifier les choses : l’assemblée générale confie une mission à un syndic qu’elle laisse libre de choisir la banque.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Puisque le compte bancaire n'est pas ouvert au nom du syndic mais du syndicat, il est normal que celui-ci choisisse sa banque et que les bénéfices de l'argent déposé lui reviennent. Je comprends les syndics, cela dit.

**M. Marc Daunis.** – Cela favoriserait la mise en concurrence et la dénonciation d'accords antérieurs...

*L'amendement n° 217 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 216 rendrait payant le choix d'une autre banque. Avis défavorable. Une telle pénalité serait anormale.

*L'amendement n° 216 est rejeté, ainsi que l'amendement n° 210.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 218 supprime la première phrase de l'alinéa 26. Avis défavorable. Si la copropriété n'a plus de syndic, la loi du 10 juillet 1965 impose, pour convoquer une assemblée générale, de passer par un administrateur judiciaire. Le texte autorise le président du conseil syndical à convoquer l'assemblée générale. Je ne suis pas favorable à ce qu'on revienne sur cette avancée.

*L'amendement n° 218 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 383 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 219 est surprenant. Avis défavorable.

*L'amendement n° 219 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 220 prévoit que lorsque les copropriétaires ne sont que des personnes morales, c'est-à-dire des commerces, leur liberté d'organisation soit accrue. L'avis pourrait être favorable, à condition qu'il n'y ait aucun local d'habitation. J'invite François Calvet à retirer son amendement pour le récrire.

*L'amendement n° 220 est rejeté, ainsi que l'amendement n° 209.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 211 est satisfait.

*L'amendement n° 211 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 212 rectifié supprime l'interdiction des barèmes, même indicatifs, des syndics. C'est ce qu'on appelle trancher ! Avis défavorable.

*L'amendement n° 212 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 259 déséquilibre le rapport entre syndic et assemblée générale en faveur de celle-ci. Avis défavorable.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Le vote de l'assemblée générale est plus simple qu'un décret.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Elle peut être influencée. Ce sont les assemblées générales, par exemple, qui ont décidé de déroger aux comptes séparés.

*L'amendement n° 259 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 395 supprime un doublon.

*L'amendement n° 395 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 384 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 221 remplace « six mois » par « trois mois ». Avis favorable.

*L'amendement n° 221 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 222 pourrait favoriser les marchands de sommeil : avis défavorable.

*L'amendement n° 222 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 385 est adopté, ainsi que l'amendement n° 420.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis défavorable aux mandats en blanc qu'autoriserait l'amendement n° 276.

*L'amendement n° 276 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 388 prévient des conflits d'intérêts.

*L'amendement n° 388 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Pour des décisions importantes, il serait laxiste que le président d'un syndicat secondaire ne dispose pas d'un mandat clair de celui-ci à l'assemblée générale du syndicat primaire, d'où l'amendement n° 454.

*L'amendement n° 454 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 386 supprime une redondance.

*L'amendement n° 386 est adopté.*

*L'amendement n° 387 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 223 limite l'utilisation de la transmission par voie électronique, ce que je ne comprends pas. Elle me semble inutile et imprécise.

*L'amendement n° 223 est rejeté.*

*L'article 26 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 26 bis (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 389 est de cohérence.

*L’amendement n° 389 est adopté.*

*L’article 26 bis (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Au cours d’une troisième réunion tenue dans la soirée, la commission termine l’examen du rapport et du texte de la commission sur le projet de loi n° 851 (2012-2013) pour l’accès au logement et un urbanisme rénové.**

### **Examen des amendements (suite)**

#### *Article 27*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 535 rend obligatoire l’assurance pour les copropriétaires et confie au syndic le contrôle du respect de cette obligation.

**M. Daniel Raoul , président.** – Je soutiens cet amendement : le fait qu’un seul copropriétaire ne soit pas assuré peut créer de nombreux problèmes.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Oui, tous ceux qui connaissent le fonctionnement des copropriétés s’accordent sur ce point. L’obligation concerne tous les copropriétaires, bailleurs comme occupants.

*L’amendement n° 535 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 526 étend le champ du fonds de prévoyance prévu par cet article sur la proposition du rapport Braye, en abaissant le seuil de 50 à 10 lots, ce qui placerait 30 % des copropriétés dans son champ d’application. L’amendement n° 98 supprime tout seuil : l’objectif est louable, mais il pose des problèmes de constitutionnalité.

*L’amendement n° 526 est adopté.*

*L’amendement n° 98 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 527 introduit une précision inutile.

*L’amendement n° 527 est rejeté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L’amendement n° 277 supprime la disposition en vertu de laquelle la cotisation annuelle au fonds de prévoyance créé par la loi ne peut être inférieure à 5% du budget prévisionnel. Ce fonds doit avoir une certaine consistance : avis défavorable.

**Mme Élisabeth Lamure.** – L’assemblée générale pourrait décider elle-même du montant de la cotisation.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Elle pourrait la fixer à 0,5 %, ce qui n’est pas beaucoup.

**M. Daniel Raoul , président.** – On comprend alors que les copropriétés se dégradent.

*L'amendement n° 277 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 390 est adopté, ainsi que les amendements rédactionnels n°s 392 et 393.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 255 supprime l'interdiction de compensation du compte séparé relatif au fonds de prévoyance avec un autre compte. Nous en avons déjà parlé. Avis défavorable.

*L'amendement n° 255 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 394 est adopté, ainsi que l'amendement rédactionnel n° 421.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 532 oblige les assemblées générales à se prononcer sur l'opportunité de faire réaliser un diagnostic technique global.

*L'amendement n° 532 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 396 est adopté, ainsi que l'amendement n° 397.*

*L'article 27 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 28**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 14 dispose que les modalités de réalisation des travaux d'un local destiné au stationnement des vélos sont approuvées à la majorité prévue par l'article 24 de la loi de 1965. Or pour tous les autres travaux, la majorité de l'article 25 est requise. De plus, ces travaux peuvent être d'importance. Avis défavorable.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Les vélos sont parfois interdits dans les cours intérieures des immeubles.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La loi assouplit déjà les règles relatives à la majorité. Si on s'engage dans cette voie, il faudra également prévoir une dérogation pour les poussettes, et ainsi de suite.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Pourquoi pas ?

*L'amendement n° 14 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 423 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La loi Warsmann de 2012 était censée être de simplification ; en fait, en obligeant les prêts des copropriétés à être assortis d'une caution, elle a complexifié la vie des copropriétés puisque les prêts destinés à préfinancer des subventions accordées pour travaux sont également concernés. Dans certains cas, faute de cautionnement, la Caisse des dépôts s'est désengagée de ces financements. Certains travaux s'en sont



trouvés bloqués, provoquant la dégradation des copropriétés. L'amendement n° 364 supprime ce cautionnement.

*L'amendement n° 364 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 424 est adopté.*

*L'article 28 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 28 bis (nouveau)**

*L'article 28 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 29**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Le projet de loi impute les frais du mandataire *ad hoc* au syndic. Nous souhaitons plutôt que le juge impute les frais comme il l'entend.

*L'amendement n° 525 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Les amendements n<sup>os</sup> 455 et 456 sont de précision. L'amendement n° 398 est de cohérence.

*L'amendement n° 455 est adopté, ainsi que les amendements n<sup>os</sup> 456 et 398.*

*L'article 29 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 30**

*L'amendement rédactionnel n° 459 est adopté, ainsi que les amendements rédactionnels n<sup>os</sup> 399, 425, 400, 401, 426, 402, 403, 404 et 405.*

*L'article 30 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 31**

*L'amendement rédactionnel n° 406 est adopté, ainsi que les amendements rédactionnels n<sup>os</sup> 407, 408 et 368.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 369 apporte une précision importante, relative au rôle des collectivités territoriales dans la mise en œuvre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national.

*L'amendement n° 369 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 370 lie les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national à la lutte contre l'insalubrité.

*L'amendement n° 370 est adopté.*

*L'article 31 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 32**

*L'amendement rédactionnel n° 409 est adopté, ainsi que les amendements rédactionnels n°s 410 et 411.*

*L'article 32 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 33**

*L'amendement rédactionnel n° 371 est adopté.*

*L'article 33 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 34**

*L'amendement rédactionnel n° 412 est adopté, ainsi que l'amendement rédactionnel n° 427.*

*L'article 34 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 35**

*L'amendement rédactionnel n° 413 est adopté, ainsi que les amendements rédactionnels n°s 428 et 414.*

*L'article 35 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 36**

*L'article 36 est adopté conforme.*

### **Article 36 bis (nouveau)**

*L'amendement rédactionnel n° 415 est adopté, ainsi que l'amendement rédactionnel n° 416.*

*L'article 36 bis (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 37**

*L'amendement rédactionnel n° 417 est adopté, ainsi que l'amendement rédactionnel n° 418.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 451 précise que la procédure d'expropriation des parties communes constitue une dérogation à l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965.

*L'amendement n° 451 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 457 est adopté.*

*L'article 37 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 38**

*L'article 38 est adopté sans modification.*

#### **Article 39**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement de suppression n° 452 est de coordination avec l'amendement adopté à l'article 37.

*L'amendement n° 452 est adopté.*

*L'article 39 est supprimé.*

#### **Article 40**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 422 est de cohérence.

*L'amendement n° 422 est adopté.*

*L'article 40 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 41**

*L'amendement rédactionnel n° 529 est adopté.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 480 renforce la procédure de délégation aux intercommunalités des pouvoirs de police spéciale des maires en matière d'habitat. L'opposition d'un seul maire ne pourra désormais plus y faire obstacle.

*L'amendement n° 480 est adopté.*

*L'article 41 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 41 bis (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 487 instaure une obligation de traitement sur place des matériaux contaminés par la mэрule dans les zonages identifiant présence de foyers de mэрules. Nous avons davantage d'ambition pour unifier les procédures applicables aux parasites xylophages, mais c'est un sujet compliqué.

*L'amendement n° 487 est adopté.*

*L'article 41 bis (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article additionnel après l'article 41 bis (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 29 rend obligatoire le constat préalable de la décence d'un logement avant le versement de l'aide personnalisée au logement. Ce n'est guère pertinent. Restons-en au dispositif de l'article 46 du projet de loi qui autorise les organismes prestataires à conserver l'allocation logement tant que les travaux prescrits ne sont pas réalisés. Avis de retrait, sinon défavorable.

*L'amendement n° 29 est rejeté.*

### **Article 42**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 488 punit d'une peine complémentaire interdisant l'acquisition d'un bien immobilier les personnes condamnées pour n'avoir pas fait cesser une situation d'insécurité dans un établissement recevant du public à usage d'hébergement.

*L'amendement n° 488 est adopté.*

*L'article 42 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 42 bis (nouveau)**

*L'article 42 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

### **Article 43**

*L'amendement rédactionnel n° 489 est adopté, ainsi que les amendements rédactionnels n<sup>os</sup> 490, 491, 482, 494, 499, 483, 497, 484, 534, et 485.*

*L'article 43 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 43 bis A (nouveau)**

*L'amendement de suppression n° 486 est adopté.*

*L'article 43 bis A (nouveau) est supprimé.*

### **Article 43 bis B (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 507 regroupe l'ensemble des dispositions relatives aux prescriptions de police sur un immeuble en indivision.

*L'amendement n° 507 est adopté.*

*L'article 43 bis B (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 43 bis C (nouveau)**

*L'amendement rédactionnel n° 481 est adopté.*

*L'article 43 bis C (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 43 bis D (nouveau)**

*L'amendement de suppression n° 492 est adopté.*

*L'article 43 bis D (nouveau) est supprimé.*

### **Article 43 bis E (nouveau)**

*L'amendement de suppression n° 493 est adopté.*

*L'article 43 bis E (nouveau) est supprimé.*

**Article 43 bis**

*L'article 43 bis est adopté sans modification.*

**Article 44**

*L'amendement rédactionnel n° 495 est adopté.*

*L'amendement de cohérence n° 496 est adopté.*

*L'article 44 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 45**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 498 est de cohérence ; il reprend et codifie les dispositions du VII de l'article 43.

*L'amendement n° 498 est adopté.*

*L'article 45 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 46**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 500 supprime la mention « procès-verbal » pour le constat sur la décence car les personnes l'établissant ne sont pas assermentées. Cet article fait ensuite l'objet de nombreuses modifications formelles.

*L'amendement n° 500 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 501 est adopté, ainsi que les amendements rédactionnels n<sup>os</sup> 502, 503, 504 et 505.*

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 530 coordonne le nouveau dispositif de lutte contre l'indécence des logements avec les dispositions existantes concernant les logements sociaux non conventionnés à l'APL.

*L'amendement n° 530 est adopté, ainsi que les amendements n<sup>os</sup> 531, 506 et 528.*

*L'article 46 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 46 bis A (nouveau)**

*L'amendement rédactionnel n° 508 est adopté.*

*L'article 46 bis A (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 46 bis (nouveau)**

*L'amendement rédactionnel n° 509 est adopté.*

*L'article 46 bis (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 46 bis ter**

*L'article 46 bis ter est adopté sans modification.*

**Article 46 quater (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 511 clarifie la distinction entre expulsion et évacuation : la première ne peut être ordonnée que par un juge, tandis que l'évacuation est une mesure de police administrative.

*L'amendement n° 511 est adopté.*

*L'article 46 quater (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 46 quinquies (nouveau)**

*L'article 46 quinquies (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 46 sexies A (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 513 revient sur la prise en compte des installations et pièces communes dans la surface et le volume des locaux à usage d'habitation. Il y a aujourd'hui deux surfaces de référence : la superficie habitable et la superficie Carrez. Je souhaite qu'il n'en demeure qu'une, et espère y parvenir en séance.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ? C'est bien la France !

*L'amendement n° 513 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 515 est adopté.*

*L'article 46 sexies A (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 46 sexies (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 517 supprime un rapport au Parlement.

*L'amendement n° 517 est adopté.*

**Article 46 septies (nouveau)**

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – L'amendement n° 518 supprime l'autorisation préalable de mise en location, à laquelle l'Association des maires de France est très opposée. En effet, la délivrance d'une autorisation préalable devrait valoir constat de décence du logement par la collectivité : la responsabilité de celle-ci pourrait donc être mise en cause si le logement s'avérait ultérieurement insalubre. En outre, cet amendement est juridiquement fragile. Je travaillerai sur ce dispositif à nouveau avec René Vandierendonck dans la perspective de la séance.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Les maires ne savent pas comment l'appliquer.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – De plus, il crée la suspicion.

*L'amendement n° 518 est adopté.*

*L'article 46 septies (nouveau) est supprimé.*

**Article 46 octies (nouveau)**

*L'amendement rédactionnel n° 520 est adopté, ainsi que l'amendement rédactionnel n° 522.*

*L'article 46 octies (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 46 nonies (nouveau)**

*L'article 46 nonies (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 46 decies (nouveau)**

*L'article 46 decies (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 46 undecies (nouveau)**

*L'article 46 undecies (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 47 A (nouveau)**

*L'article 47 A (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 47**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 132 relève de 10,3 % les plafonds de ressources qui s'imposent pour l'accès au logement social. Avis défavorable car cela augmenterait les listes d'attente dans les zones tendues.

*L'amendement n° 132 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 541 est de coordination.

*L'amendement n° 541 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 559 confie la gestion du système national d'enregistrement des demandes à un groupement d'intérêt public.

*L'amendement n° 559 est adopté, ainsi que l'amendement n° 249.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 543 associe les communes à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social.

*L'amendement n° 543 est adopté.*

*L'amendement n° 133 est retiré.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 545 associe également les bailleurs sociaux à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande.

*L'amendement n° 545 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 544 précise que l'obligation de recevoir le demandeur de logement social prévue par le plan partenarial de gestion de la demande ne vaut que si le demandeur le demande.

*L'amendement n° 544 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 547 est de bon sens : dès lors qu'un plan partenarial propose l'expérimentation d'un système de cotation des demandes, il faut que les demandeurs en soient informés et puissent connaître la grille. C'est une question de transparence.

*L'amendement n° 547 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable sur l'amendement n° 136, supprimant la possibilité d'expérimenter un système de cotation de la demande, ainsi qu'au n° 137.

*L'amendement n° 136 est rejeté, ainsi que le n° 137.*

*L'article 47 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article additionnel après l'article 47**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis favorable à l'amendement n° 253 sous réserve qu'il ne soit qu'expérimental.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – D'accord pour cette précision et concentré sur les zones non tendues, notamment rurales.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – C'est déjà le cas.

*L'amendement n° 253 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

#### **Article 47 bis (nouveau)**

*L'article 47 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article additionnel après l'article 47 bis (nouveau)**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis favorable au n° 267.

*L'amendement n° 267 est adopté et devient un article additionnel.*

#### **Article 47 ter (nouveau)**

*L'article 47 ter (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 48**



**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis favorable à l'amendement n° 250 sous réserve de sa modification : après l'alinéa 22, il conviendrait d'ajouter que « la mission d'évaluation de l'agence est effectuée à travers des études transversales ».

*L'amendement n° 250 rectifié est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 548 impose la production par l'Ancols d'un rapport public annuel et prévoit que les organismes visés puissent faire valoir leur point de vue, observations qui sont jointes au rapport.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – ...suivant ainsi l'exemple de la Cour des comptes. C'est une très bonne idée.

*L'amendement n° 548 est adopté.*

*L'amendement rédactionnel n° 549 est adopté, ainsi que l'amendement rédactionnel n° 551.*

*L'article 48 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 49**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis favorable aux amendements n°s 251 et 256, mais défavorable au n° 252.

*Les amendements n°s 251 et 256 sont adoptés.*

*L'amendement n° 252 est retiré.*

*L'article 49 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Articles additionnels après l'article 49**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis favorable aux amendements n°s 99, 238, 265, 100, 239 et 266. Nous continuons à traiter un problème auquel s'attaquait déjà la première loi Duflot. Cette question fait consensus au sein de tous les partis.

*Les amendements identiques n°s 99, 238 et 265 sont adoptés et deviennent un article additionnel.*

*Les amendements identiques n°s 100, 239 et 266 sont adoptés et deviennent un article additionnel.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je demande le retrait de l'amendement n° 254 afin de retravailler la question d'ici à la séance publique.

*L'amendement n° 254 est retiré.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis favorable à l'amendement n° 262 sous réserve que ses trois derniers alinéas soient supprimés.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Entendu.

*L'amendement n° 262 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

**Article 49 bis** (nouveau)

*L'article 49 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 49 ter** (nouveau)

*L'article 49 ter (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 49 quater** (nouveau)

*L'article 49 quater (nouveau) est adopté sans modification.*

**Articles additionnels après l'article 49 quater (nouveau)**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n° 138 qui propose une augmentation du taux de centralisation du livret A, ce qui n'est pas recommandé par le rapport de juillet 2013 de l'observatoire de l'épargne réglementée.

*L'amendement n° 138 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 562 rectifié encourage l'usufruit locatif social.

*L'amendement n° 562 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

**Article 50**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 555 facilite les opérations de restructuration entre bailleurs sociaux.

*L'amendement n° 555 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Les amendements identiques n°s 10, 22, 26 et 167 suppriment l'agrément prévu pour les sociétés d'économie mixte (SEM). Ils seront satisfaits en grande partie par un amendement que je propose ultérieurement et qui offre aux SEM, en contrepartie de cette obligation, plusieurs améliorations qui rapprochent leur situation de celle des offices publics d'habitat (OPH).

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'est bien, ils ont les mêmes contraintes.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Mais cet agrément n'est en rien justifié ! Cet alourdissement n'apporte rien. Il faut également supprimer l'alinéa sur l'obligation de fournir un compte-rendu d'activité : les SEM en fournissent déjà un à leurs collectivités actionnaires.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je crois que la raison de cette mention d'un agrément est à rechercher dans la définition d'un service d'intérêt économique général (SIEG) de logement ; selon la nouvelle législation européenne, un agrément est nécessaire pour bénéficier de

financement public. C'est la raison pour laquelle les conventions d'utilité sociale (CUS) ont été créées.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Il n'y a pas d'obligation.

**M. Marc Daunis.** – Je ne crois pas. L'amendement n° 561 du rapporteur que nous examinerons bientôt précise que les sociétés d'économie mixte bénéficient d'avantages fiscaux, « en conformité à la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général. » Dès lors, pourquoi un agrément ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je suis presque sûre qu'il faut un agrément spécifique.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Il ne faut pas que les SEM aient moins de droits que les OPH, mais il ne faut pas non plus qu'elles en aient davantage : les amendements que j'ai déposés et que nous examinerons bientôt pour compenser ce désavantage devraient être retirés en cas de suppression de l'agrément. Je vous propose plutôt de rejeter ces amendements de suppression en attendant la séance, au cours de laquelle je vous proposerai un agrément simplifié.

**M. Marc Daunis.** – Parfait !

*Les amendements n<sup>os</sup> 10, 22, 26 et 167 sont rejetés.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 561 consolide les SEM en rendant les règles qui lui sont applicables conformes aux exigences du droit européen.

*L'amendement n° 561 est adopté.*

*L'article 50 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 51**

*L'article 51 est adopté sans modification.*

#### **Article additionnel après l'article 51**

*L'amendement n° 268 est adopté et devient un article additionnel.*

#### **Article 51 bis (nouveau)**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 558 supprime une demande de rapport.

*L'amendement n° 558 est adopté.*

*L'article 51 bis est supprimé.*

#### **Article 52**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je suis défavorable à l'amendement n° 139, totalement opposé à l'esprit de l'article 52, qui consiste à rattacher les offices communaux aux intercommunalités. J'ajoute que le dispositif de l'article 52 précise qu'il y a rattachement de l'office public à l'intercommunalité, mais pas de fusion des offices existants sur le territoire, qui conserveront leur identité. Il ne s'agit pas d'une fusion mais d'un rattachement.

**M. Gérard Le Cam.** – Vous jouez sur les mots. Vous voulez en finir avec les petites communes, nous le savons bien !

*L'amendement n° 139 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je préférerais que soit retravaillé l'amendement n° 40 pour aboutir à un dispositif pertinent, respectant l'esprit de l'article 52 tout en l'adaptant aux spécificités franciliennes.

*L'amendement n° 40 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 554 constitue un avantage en contrepartie des obligations des SEM en les faisant bénéficier des avantages des offices publics de l'habitat (OPH).

*L'amendement n° 554 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 140 interdit la vente de logements sociaux dans les communes sous arrêté de carence ne respectant pas le seuil minimal de logements sociaux. Il pénalise surtout les bailleurs, et non les communes en carence. Avis défavorable.

*L'amendement n° 140 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 556 réduit le droit d'enregistrement pour les transferts de patrimoine d'un bailleur social vers une société d'économie mixte. Il s'agit encore d'une contrepartie offerte aux SEM.

*L'amendement n° 556 est adopté.*

*L'article 52 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article additionnel après l'article 52**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Les amendements n°s 33, 104, 30 et 37 permettent aux directeurs généraux d'OPH de bénéficier des mêmes droits que ceux accordés aux personnels salariés des offices.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je suis impressionnée par le large soutien obtenu par les revendications des directeurs !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – ...qui sont un peu déplacées : ils ne sont pas à plaindre ! Elles ont néanmoins été relayées par de nombreuses personnes.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les associations de directeurs les ont portées, l'Union sociale de l'habitat les a soutenues en première lecture à l'Assemblée nationale, la ministre les a rejetées, mais les directeurs continuent leur pression, et nos collègues la relaient... Sauf le groupe socialiste.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Certains salariés pourraient demander eux aussi à partager les avantages des directeurs...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'est ce qui a dissuadé le groupe socialiste de relayer ces revendications, malgré notre sympathie pour leurs auteurs.

**M. Daniel Raoul, président.** – Cela manque un peu de décence.

*Les amendements n<sup>os</sup> 33, 104, 30 et 37 sont rejetés.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Les amendements n<sup>o</sup> 257 et n<sup>o</sup> 258 sont satisfaits par mon amendement n<sup>o</sup> 540, que nous examinerons tout à l'heure, après l'article 55 bis. Je demande leur retrait.

*Les amendements n<sup>o</sup> 257 et n<sup>o</sup> 258 sont retirés.*

#### **Article 53**

*L'article 53 est adopté sans modification.*

#### **Article 54**

*L'article 54 est adopté sans modification.*

#### **Article 54 bis (nouveau)**

*L'amendement de précision n<sup>o</sup> 542 est adopté.*

*L'article 54 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 54 ter (nouveau)**

*L'article 54 ter (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article additionnel après l'article 54 ter**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n<sup>o</sup> 134 autorise la prise en charge de la compétence logement étudiant par la métropole du Grand Paris. Comme nous sortons d'un grand débat sur les métropoles, je suggère à Philippe Kaltenbach, l'auteur de cet amendement, de poser la question à la ministre.

*L'amendement n<sup>o</sup> 134 est rejeté.*

#### **Article 55**

*Les amendements de coordination n<sup>o</sup> 560 et n<sup>o</sup> 552 sont adoptés.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n<sup>o</sup> 261 neutralise les soldes nets reçus dans le cadre de la mutualisation dans le calcul de l'autofinancement sur lequel est calculée la deuxième cotisation due à la

Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Une telle disposition est plutôt d'ordre réglementaire. Retrait, sinon rejet.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – J'insiste lourdement. On pourrait certes considérer que cela relève du règlement. Mais Bercy essaie de mettre la main, par l'intermédiaire de circulaires, sur le produit de la mutualisation.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cela poserait la question du traitement des ressources provenant de transferts d'autres bailleurs pour le calcul de la deuxième cotisation à la CGLLS. Car si l'on retire de l'assiette de cotisation les soldes nets reçus dans le cadre de la mutualisation pour les organismes qui en sont bénéficiaires, il s'agirait, en contrepartie, d'imputer sur les organismes contributeurs nets du dispositif de mutualisation des ressources qu'ils n'ont plus, et de majorer donc leur cotisation à la CGLLS.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous insisterons lourdement en séance.

*L'amendement n° 261 est retiré*

*L'amendement de cohérence n° 550 est adopté.*

*L'article 55 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 55 bis (nouveau)**

*L'amendement rédactionnel n° 539 est adopté.*

*L'article 55 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article additionnel après l'article 55 bis (nouveau)**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 540 reprend, comme le demandait Marie-Noëlle Lienemann, le contenu du pacte d'objectifs et de moyens entre l'Union sociale de l'habitat et l'État sur la mutualisation entre organismes HLM, qui prévoit de mettre à contribution les organismes disposant d'importants moyens financiers, ce qu'il faut toutefois encadrer juridiquement.

*L'amendement n° 540 est adopté et devient un article additionnel.*

#### **Article 56**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je suis défavorable à l'amendement n° 141 qui supprime l'article 56. Cela va à l'encontre des objectifs du texte. La délégation par l'État aux collectivités territoriales de ses compétences en matière d'aide à la pierre est une réussite. Il faut amplifier le mouvement et non le stopper.

*L'amendement n° 141 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 190 supprime l'alinéa 40 qui induisait une redondance dans le code de la construction et de l'habitation.

*L'amendement n° 190 est adopté.*

*L'article 56 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 57**

*L'amendement de précision n° 537 est adopté.*

*Les amendements de coordination n°s 557, 553 et 538 sont adoptés.*

*L'article 57 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article additionnel après l'article 57**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 142 abaisse le seuil de la participation des employeurs à l'effort de construction – le « 1% logement » – de vingt à dix salariés et relève le taux de 0,45 % à 1 % de la masse salariale. C'est intéressant pour certains, mais pas pour d'autres ! Rappelons toutefois que cela représente déjà 1,5 milliard d'euros aujourd'hui. Avis défavorable.

*L'amendement n° 142 est rejeté.*

#### **Article 57 bis (nouveau)**

*L'article 57 bis est adopté sans modification.*

#### **Article 58 AA (nouveau)**

*L'article 58 AA (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 58 A (nouveau)**

*L'article 58 A (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 58 B (nouveau)**

*L'article 58 B (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 58**

*L'amendement rédactionnel n° 430 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je propose de réserver l'examen de l'amendement n° 469 à M. Jean-Luc Fichet, rapporteur pour avis de la commission du développement durable.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 11, qui prévoit la prise en compte du schéma national des véloroutes et voies vertes par le SCoT, complexifie la hiérarchie des normes dans le domaine de l'urbanisme en ajoutant une couche supplémentaire au mille-feuille administratif. Avis défavorable.

*L'amendement n° 11 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je suis défavorable à l'amendement n° 175 pour les mêmes raisons.

*L'amendement n° 175 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Les amendements identiques n° 27 et n° 95 intègrent dans les SCoTs les dispositions des chartes de parcs naturels régionaux et leur délimitation cartographique. Cela revient à modifier la hiérarchie des normes d'urbanisme pour donner aux SCoT un caractère très prescriptif tout en les fragilisant juridiquement. Les échanges avec le cabinet du ministre montrent qu'une réflexion est à l'étude sur cette question. Je demande leur retrait, en attendant l'expertise en cours.

**M. Marc Daunis.** – Les chartes ont une durée de douze ans. Un travail de fond doit être fait avant d'écarter cet amendement qui vise à la simplification.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je préfère que ce travail de fond ait lieu avec le cabinet de la ministre sur le sujet avant de prendre une décision.

**M. Joël Labbé.** – Le cabinet de Cécile Duflot, le ministère de l'environnement et la fédération des parcs travaille effectivement en ce moment. Le risque est une perte de substance des parcs.

**M. Marc Daunis.** – Ce serait un imbroglio juridique impossible à dénouer !

**M. Joël Labbé.** – Dans une semaine, on trouvera une solution.

**Mme Valérie Létard.** – Je souhaite vérifier un point. Le périmètre des SCoTs et des parcs ne coïncident pas forcément. Celui du territoire que je représente couvre trois arrondissements et une partie seulement de mon agglomération. Ce sera partout aussi compliqué.

**M. Marc Daunis.** – C'est exactement ces cas que l'amendement veut couvrir. L'intégration des chartes de parcs dans les SCoTs couvrira les risques de chevauchements de SCoTs ou de plans locaux d'urbanisme (PLU) intercommunaux avec les parcs.

*L'amendement n° 27 est retiré.*

*L'amendement n° 95 est rejeté.*

*L'amendement rédactionnel n° 466 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je suis défavorable à l'amendement n° 191, contraire aux règles de légistique.

*L'amendement n° 191 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 429 propose une voie médiane concernant le délai de mise en conformité du SCoT avec le PLU entre trois ans – droit actuel rétabli par les députés – et un an, comme dans le projet de loi initial : un an pour une simple modification, et trois ans pour une révision.

**M. Claude Dilain.** – Très bien.



*L'amendement n° 429 est adopté.*

*Les amendements n°s 181 rectifié, 467 et 192 deviennent sans objet.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 471 unifie le plafond de parking par mètre carré de bâtiment commercial à 0,75 m<sup>2</sup>, au lieu de prévoir des plafonds différents selon la surface de l'ensemble, ce qui risquait de créer une incitation aux implantations en solo.

*L'amendement n° 471 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 438 supprime les communes limitrophes du SCoT de la liste des personnes publiques associées à son élaboration, car elles auraient dans ce cas des prérogatives plus importantes que les communes qui en font partie.

**M. Claude Dilain.** – C'est vrai.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Elles seront donc consultées, et non associées.

*L'amendement n° 438 est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Les amendements identiques n°s 8 et 18 et l'amendement n° 182 proposent de maintenir les schémas de secteur au motif que leur suppression rendrait beaucoup plus complexe la création d'unités touristiques nouvelles (UTN). Je ne vois pas en quoi. Dans la plupart des cas, une modification du SCoT, voire une modification simplifiée, est suffisante pour les autoriser.

*Les amendements n°s 8, 18 et 182 sont rejetés.*

*L'amendement rédactionnel n° 176 est adopté.*

*L'amendement n° 193 est rejeté.*

*L'amendement n° 183 rectifié est adopté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 226 autorise la dérogation à la règle selon laquelle le périmètre d'un SCoT ne peut correspondre à un seul EPCI, après avis de la commission départementale de coopération intercommunale. Il est satisfait par l'article L. 123-7 du code de l'urbanisme. Avis défavorable.

**M. Marc Daunis.** – Vous dites qu'il est satisfait : un SCoT peut donc toujours être porté par un seul EPCI, dès lors qu'il a un territoire cohérent ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – C'est possible s'il est pertinent selon l'appréciation du préfet. Autrement, il faut deux EPCI au moins.

**M. Marc Daunis.** – C'est donc le préfet qui apprécie la pertinence.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Nous avons voté il y a deux jours dans la loi métropole que deux EPCI pouvaient fusionner. Il faut être cohérent !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il faut au moins que ceux qui fusionnent puissent avoir leur propre SCoT.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Un SCoT n'est pas prévu pour une échelle trop petite.

**M. Daniel Raoul, président.** – Il faut que le périmètre soit pertinent.

*L'amendement n° 226 est rejeté.*

*Les amendements n°s 228 rectifié, 145 et 184 rectifié sont rejetés.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 439 clarifie les conditions dans lesquelles la charte d'un parc naturel régional peut faire office de SCoT. L'amendement n° 185 rectifié lui est contraire. Si vous ne votez pas l'amendement du rapporteur, cela signifie que vous revenez au texte du Gouvernement.

**M. Daniel Raoul, président.** – Mais il faudra revisiter tout cela.

**M. Marc Daunis.** – Certaines communes au sein d'un parc ont un SCoT, d'autres n'en ont pas...

*L'amendement n° 439 est adopté.*

*L'amendement n° 185 rectifié est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 440 borne dans le temps la dérogation ajoutée par l'Assemblée nationale pour les communes se retirant d'un SCoT du fait des remaniements de la carte intercommunale, en ajoutant un délai de six ans.

*L'amendement n° 440 est adopté.*

*Les amendements n°s 186 et 187 demeurent sans objet.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 564 supprime les alinéas relatifs au volet commercial des SCoT. Ce projet de loi fait entrer des dispositions d'urbanisme commercial par voie d'amendement, sans vision d'ensemble, tandis qu'au printemps prochain, la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme présentera un projet de loi sur la question. Le Sénat s'est penché il y a quelques années sur cette problématique avec cohérence, comme en témoigne la proposition de loi de Dominique Braye et Michel Piron.

Nous avons deux solutions pour remédier à cette situation : soit introduire des dispositions cohérentes dans ce projet de loi, en nous appuyant sur nos travaux antérieurs, soit supprimer les ajouts de l'Assemblée nationale et revenir à une page blanche. C'est ce que j'ai choisi, après entretien avec le cabinet de la ministre – et même avec certains collègues de l'Assemblée, de toutes tendances. Un autre amendement supprime l'article 58 bis. La ministre est d'accord pour proposer soit d'ici la séance, soit dans un futur projet de loi un nouveau texte. Les *drives*, qui avaient justifié l'introduction de ce sujet dans la loi, sont déjà en place dans la plupart des villes, et nous arrivons trop tard.

**M. Daniel Raoul.** – Ce n'est pas le seul sujet où nous faisons figure de carabiniers...

*L'amendement n° 564 est adopté.*

*Les amendements n°s 144 et 79 deviennent sans objet.*

*L'amendement n° 188 rectifié est rejeté.*

**M. Joël Labbé.** – L'amendement n° 68 vise à redéfinir l'échelle de définition des schémas de carrière, créés par la loi du 4 janvier 1993 pour améliorer l'approvisionnement en matériaux de construction, et à assurer leur prise en compte par les schémas de cohérence territoriale.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Il nous faut plus d'éléments pour nous prononcer sur le dispositif proposé par cet amendement. Je propose que celui-ci soit retiré et représenté en séance.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je ne vois pas ce qu'une telle attente peut apporter !

*L'amendement n° 68 est retiré.*

*Les amendements n°s 143 et 195 sont rejetés.*

*Les amendements n°s 194 et 196 sont adoptés.*

*L'article 58 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article additionnel après l'article 58**

*Les amendements identiques n°s 575 rectifié et 19 rectifié sont adoptés et deviennent un article additionnel.*

#### **Article 58 bis (nouveau)**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Comme avec l'amendement n° 564, il s'agit de supprimer des dispositions qui risquent de préempter la réforme de l'urbanisme.

*L'amendement n° 565 est adopté.*

*L'article 58 bis (nouveau) est supprimé.*

#### **Article 58 ter (nouveau)**

*Les amendements n°s 441, 189 rectifié bis et 229 sont adoptés.*

*L'amendement n°76 devient sans objet.*

*L'article 58 ter est supprimé.*

#### **Article additionnel après l'article 58 ter (nouveau)**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – J'ai été alerté sur l'importance des amendements n° 468 et n° 470 mais il faudrait qu'ils soient présentés tout de même ! Je m'en remets à votre sagesse, grande et additionnée, mes chers collègues, pour vous suggérer de représenter ces

amendements en séance publique. Je vous rappelle toutefois que la commission du développement durable a supprimé l'ensemble des amendements déposés par notre collègue Jean-Luc Fichet, à l'exception de ces deux amendements qu'elle a adopté à l'unanimité !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je suis également d'avis que notre collègue représente ses amendements en séance !

*Les amendements n<sup>os</sup> 468 et 470 sont rejetés.*

*Par corrélation, l'amendement n<sup>o</sup> 469 déposé à l'article 58 est rejeté.*

#### **Article 59**

*L'amendement n<sup>o</sup> 230 est rejeté.*

*L'article 59 est adopté sans modification.*

#### **Article 60**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Les amendements n<sup>os</sup> 231 et 177 font l'objet d'une discussion commune. Le premier propose de supprimer l'avis des chambres d'agriculture sur les projets de carte communale et le second propose de soumettre les projets de carte communale à l'avis du centre régional de la propriété forestière.

**M. Daniel Raoul, président.** – Je suis étonné par l'objet de ce premier amendement car il vise la suppression de l'avis de la Chambre d'agriculture ! En tant qu'institution, la chambre d'agriculture n'est pas représentée : on demande l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles, à laquelle elle participe mais ce n'est pas celui de la chambre d'agriculture !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Si l'on veut lutter contre l'étalement urbain, la chambre d'agriculture doit pouvoir donner son avis. Je suis également pour maintenir ces deux avis !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La commission, constituée d'autres personnes, exprime bel et bien un avis qui n'est pas forcément celui de la chambre d'agriculture !

**Mme Élisabeth Lamure.** – Pourquoi fournissez-vous une même réponse négative pour ces deux amendements ? Pour quels motifs ne souhaitez-vous pas que le centre régional de la propriété forestière, déjà associé pour avis à la rédaction du PLU, ne le soit pas à l'élaboration de la carte communale ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'avis de notre commission est défavorable ; mais on peut le réexaminer en séance.

**M. Marc Daunis.** – Il faudrait qu'on aligne les mêmes statuts pour que pour les personnes publiques associées.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Prenons garde à ne pas démultiplier les personnes associées pour avis. On a vu un certain nombre de

nouvelles associations arriver dans ce processus, mais prenons garde à ne pas multiplier le nombre des acteurs impliqués dans ce dispositif !

**M. Daniel Raoul, président.** – En plus, théoriquement, les intérêts des propriétaires forestiers sont déjà représentés par les chambres d’agriculture. Cet ajout serait donc inutile !

*Les amendements n<sup>os</sup> 231 et 177 sont rejetés.*

*L’article 60 est adopté sans modification.*

### **Article 61**

*L’amendement n<sup>o</sup> 442 est adopté et l’amendement n<sup>o</sup> 146 devient sans objet.*

*L’article 61 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### **Article 62**

**M. Claude Bérit-Débat, Rapporteur.** – L’amendement n<sup>o</sup> 147 propose de maintenir les POS en vigueur sans limite de date et l’amendement n<sup>o</sup> 232 vise la prolongation du délai, fixé par la loi en 2017, jusqu’à 2019 pour réviser les POS. Avis défavorable.

**M. Daniel Raoul, président.** – La date de 2017 constitue un délai suffisant ! Allonger ce délai constitue un encouragement à ne pas débiter la procédure du PLU !

*Les amendements n<sup>os</sup> 147 et 232 sont rejetés.*

*L’article 62 est adopté sans modification.*

### **Article 63**

**M. Daniel Raoul, président.** – Mes chers collègues, je vous remercie d’examiner en priorité l’amendement présenté par notre rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L’amendement n<sup>o</sup> 472 a pour objet de transférer la compétence du PLU avec minorité de blocage et clause de revoyure. Il contient ainsi quatre dispositions : d’une part, le transfert automatique de la compétence en matière de PLU aux communautés de communes et d’agglomération dans un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi, sauf si une minorité de blocage s’y oppose, d’autre part, l’établissement d’une clause de revoyure en cas d’opposition d’une minorité de blocage à ce transfert de compétence après chaque renouvellement du conseil communautaire. Troisièmement, lorsque le transfert de la compétence PLU a eu lieu, la communauté élabore son PLUI quand elle le souhaite ou bien quand un PLU applicable dans son périmètre doit être mis en révision. Il fixe enfin un délai de trois ans suivant la publication de la loi, à une commune, pour achever l’élaboration ou la révision d’un PLU ou d’une carte communale sur le périmètre de la communauté.

**M. Marc Daunis.** – Je souhaiterais obtenir un éclaircissement sur la clause de revoyure. Celle-ci joue-t-elle à chaque renouvellement des conseils, soit tous les six ans ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Si vous avez d'autres propositions, il est toujours possible d'adapter ce dispositif ! J'ai été au plus simple...

**M. Daniel Raoul, président.** – Si à l'intérieur d'un EPCI, les communes veulent y aller au minimum une fois tous les six ans, la situation est la même que maintenant ? Car il convient de ne pas toujours être sur la défensive !

**M. Marc Daunis.** – On aurait pu préciser plutôt « à chaque révision du PLU »...mais tous les six ans, c'est-à-dire à chaque renouvellement, c'est plus net. Mais une telle échéance n'empêche pas que l'intercommunalité puisse le décider à tout moment. Ce qui signifie que les maires en ont le pouvoir !

**M. Daniel Raoul, président.** – Mais avec moins de pouvoir concédé aux minorités !

**Mme Valérie Létard.** – Je préfère m'abstenir.

*L'amendement n° 472 est adopté, les amendements n°s 38, 102, 148, 9, 42 et 227 deviennent sans objet.*

*L'article 63 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 64**

*Les amendements n°s 103, 6, 4, 17 sont rejetés. L'amendement n° 431, rédactionnel, est adopté.*

**Mme Élisabeth Lamure.** – L'amendement n° 12 a pour objectif de consulter les représentants des usagers cyclistes ou piétons lors de l'élaboration du PLUI valant plan de déplacement urbain.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – De fait, les piétons sont déjà associés à la concertation par le texte du projet de loi qui prévoit la consultation des professions et des usagers des voies et modes de transport ! Pourquoi pas les joueurs de boule ?

**M. Daniel Raoul, président.** – Comme tout à l'heure, vous démultipliez les acteurs de la concertation !

*L'amendement n° 12 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 473 renforce les garanties des communes contre les éventuels risques d'un PLUI gravement contraire à leurs intérêts qui avaient été introduites par la loi Grenelle II. Ainsi, cet amendement améliore la sécurité juridique des communes en faisant intervenir un tiers médiateur dans le processus

d'adoption du PLUI et en relevant la majorité requise au sein de de l'intercommunalité pour passer outre l'avis défavorable de la commune.

**M. Daniel Raoul, président.** – Sauf que ce n'est pas l'avis du maire qui prime, mais celui du conseil municipal ! J'en ai fait l'expérience !

*L'amendement n° 473 est adopté.*

*L'amendement n° 225 est adopté. Les amendements n°s 149 et 150 sont rejetés.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 443 permet d'encadrer les pouvoirs du préfet lorsqu'il demande qu'un Plan local d'urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme local de l'habitat, soit modifié

**M. Daniel Raoul, président.** – Acceptez-vous, mes chers collègues Dubois et Létard, que votre amendement n° 234 soit rectifié d'après les termes utilisés par l'amendement n° 443 présenté par notre rapporteur, puisque vos objectifs recourent les siens ?

*L'amendement n° 443 et l'amendement n° 234 ainsi rectifié sont adoptés.*

*Les amendements n°s 78 et 233 sont rejetés.*

*L'article 64 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 64 bis (nouveau)**

*L'amendement n° 432, rédactionnel, est adopté.*

*L'article 64 bis (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 65**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 444 réintroduit l'obligation pour le SCoT de procéder à une analyse du potentiel de densification des principaux secteurs à enjeux de son territoire. Il vise ainsi à restaurer un dispositif qui a été supprimé par l'Assemblée nationale en première lecture.

*L'amendement n° 444 est adopté.*

*L'amendement n° 197 est rejeté.*

**M. Joël Labbé.** – L'amendement n° 69 introduit dans les PLU et les futurs PLU intercommunaux la possibilité d'élaborer un projet agricole et alimentaire territorial dans le cadre de la stratégie foncière arrêtée par les collectivités. Ce projet devrait définir de façon qualitative la stratégie de préservation des terres agricoles en prenant en compte l'approvisionnement alimentaire durable du territoire, la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau, les effets sur l'emploi et la préservation de l'environnement et des paysages.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Un document d’urbanisme n’a pas à intégrer des zones où sont précisées les différentes destinations agricoles ! Un tel document n’a pas vocation à être un document de projets !

**M. Joël Labbé.** – Effectivement, une telle désignation ne relève pas de l’urbanisme, mais elle donne tout son sens à la densification et à la limitation de l’étalement urbain ! Ma démarche est celle que j’ai conduite en tant que maire.

**M. Marc Daunis.** – La démarche que vous soutenez, mon cher collègue, peut déjà être conduite dans le Projet d’aménagement et de développement durable (PADD) !

**M. Joël Labbé.** – Certes, mais le PADD ne permet pas de préciser l’utilisation des terres agricoles, et pas avec la finesse d’un projet agricole communal !

**M. Daniel Raoul, président.** – Pourquoi soutenez-vous une telle démarche, mon cher collègue ? Est-ce pour favoriser le développement de l’agriculture biologique dans certaines zones bien identifiées ?

**M. Joël Labbé.** – En effet, ma démarche entend contribuer à la réalisation d’une agriculture de qualité et la mise en œuvre de circuits courts de distribution !

**M. Marc Daunis.** – Ce que vous préconisez ne relève pas de l’urbanisme ! Mais vous pouvez très bien, dans le PADD et via le zonage, réserver des zones de maraichage et générer des circuits courts de distribution. Comment est-il possible d’insérer un modèle économique dans un PLU ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je pense que notre collègue Labbé souhaite rendre possible la définition d’une stratégie renforçant les circuits courts. Cette démarche, c’est un peu comme le PLH pour l’habitat qui n’est pas dans le PLU, mais qui doit cependant y demeurer conforme ! Je préconise la rédaction d’un article additionnel qui précise les conditions pour que les élus puissent développer une telle culture de projets ! Mais d’un point de vue juridique, on ne peut transformer un PLU en un document de projet.

**M. Daniel Raoul, président.** – C’est tout à fait clair. Comme nous l’avons souligné depuis le début, ce n’est pas une démarche que peut accueillir le PLU !

**M. Marc Daunis.** – Un tel dispositif pose deux problèmes. D’une part, à quelle échelle ce document est-il établi ? En effet, dans ma commune, lorsqu’on a fait le PADD, on y a intégré les données du SCoT, en fonction des retombées de la politique foncière agricole que nous avons conduite au niveau de l’agglomération. Insérer obligatoirement de telles données dans le PLU me paraît compliqué tandis qu’elles peuvent prendre tout leur sens dans le PADD. D’autre part, afin d’éviter de créer des « dispositifs gadgets » en insérant ces zones agricoles, il faut étudier le potentiel agraire des communes, pour mieux réserver des zones de maraichages qui permettent d’alimenter les circuits



courts. Comment pouvez-vous évaluer la capacité de production alimentaire d'une commune comme la mienne, lorsque ses capacités de maraîchage sont inexistantes ? Car la terre et son potentiel sont des données importantes ! Le risque de l'amendement que vous proposez, mon cher collègue, c'est d'imposer une norme à toutes les communes, sans évaluation de leur potentiel agricole ! Faisons plutôt confiance aux maires sur cette question et impulsions, dans le PADD, cette préoccupation sur le foncier agricole !

**M. Martial Bourquin.** – Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme, c'est tout cela, mais rien n'est que cela ! Il comprend d'autres documents. Dans ma commune par exemple, j'ai plusieurs champs agricoles traités aux pesticides, proches des bâtiments scolaires, et dans le PLU, je vais les transformer en zones naturelles et veiller à ce qu'elles soient converties en zones de maraîchage. Je ne peux qu'inscrire cette conversion comme une intention dans le document d'urbanisme, mais pas comme projet ! On peut être d'accord avec ce que propose notre collègue, mais on ne peut pas faire dire au PLU ce qu'il ne peut pas dire !

*L'amendement n° 69 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 13 propose que le PLU établisse un inventaire des capacités de stationnement pour les vélos.

**M. Daniel Raoul, président.** – Cet amendement est déjà satisfait par l'alinéa 10 de l'article 65.

*L'amendement n° 13 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 445 clarifie la rédaction de la disposition relative au reclassement en zone agricole ou naturelle des zones à urbaniser créées depuis neuf ans ou plus, et qui n'ont toujours pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. La mesure proposée ne s'applique pas aux zones AU qui ont fait l'objet d'une politique d'acquisition foncière et elle ne devrait entrer en vigueur que le 1<sup>er</sup> juillet 2015. Un tel délai doit permettre aux communes qui le souhaitent de modifier l'actuelle délimitation des zones AU.

**M. Jean-Claude Lenoir, rapporteur.** – Un terrain redevient zone agricole s'il est réservé...

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Lorsqu'il y a révision du PLU. Un tel terrain reste en zone AU, et il faut rouvrir le PLU pour qu'il soit de nouveau urbanisé.

**M. Daniel Dubois.** – Les services de l'État ne sont plus d'accord pour maintenir les terrains constructibles dans les communes ! Je ne vais pas relancer le débat que nous avons déjà eu l'occasion d'aborder. On veut réaliser les PLUI, et les communes se voient retirer des terrains constructibles après avoir commandé et réglé des études de faisabilité !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Mais les terrains agricoles fondent comme neige au soleil !

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Mais est-ce justifié ou pas ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – On laisse 9 ans aux communes pour acheter des terrains, car une telle durée est suffisante pour conduire un projet. Mais à l'issue de ces neuf années, les terres demeurent en AU et ne redeviennent pas zones naturelles mais pour les rouvrir à l'urbanisation, il faudra réviser le PLU ! Ce n'est donc pas une spoliation ! En outre, toute révision du PLU implique de prendre en compte les réalisations des communautés de communes.

**M. Marc Daunis.** – Il serait judicieux de proroger ce délai de 9 ans, en cas de recours abusif.

**M. Claude Bérit-Débat, Rapporteur.** – Je vous propose d'évoquer cette problématique du recours lors de l'examen du texte en séance publique.

*L'amendement n° 445 est adopté et les amendements n<sup>os</sup> 45, 151 et 235 deviennent sans objet.*

*L'amendement n° 446, rédactionnel, est adopté et l'amendement n°119 est rejeté.*

*L'article 65 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 66**

*L'article 66 est adopté sans modification.*

#### **Article additionnel après l'article 66**

*L'amendement n° 77 est adopté et devient un article additionnel.*

#### **Article 66 bis (nouveau)**

*L'article 66 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 67**

*L'article 67 est adopté sans modification.*

#### **Division additionnelle après le chapitre IV**

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – L'amendement n° 269 déroge à la règle des cinq ans applicable en cas de cessions de terrains avec décote pour des opérations d'aménagement.

**M. Claude Bérit-Débat, Rapporteur.** – Ma chère collègue, je vous demande de retirer votre amendement sinon avis défavorable. Est-ce un amendement d'appel ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – J'accepte le retrait de cet amendement mais je le représenterai en séance. Il ne s'agit pas d'un amendement d'appel. En effet, nombre d'élus conduisent de grosses

opérations d'urbanisme qui requièrent un délai supérieur à cinq ans. Il faut alors que les collectivités puissent acquérir des terrains au tout début de ces opérations. Compte tenu des difficultés rencontrées par celles-ci, il faudrait leur accorder des délais supplémentaires, par tranches quinquennales en fonction desquelles serait conduite l'évaluation de l'état d'avancement de leurs projets. L'amendement que j'ai déposé a d'ailleurs fait l'objet d'une concertation entre le cabinet du ministre et les maires de grandes villes confrontés à cette problématique. En ce sens donc, c'est un amendement, qu'il convient certes de retravailler, mais en aucun cas un amendement d'appel !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'idée de cet amendement est bonne ! Il convient cependant d'en proposer une nouvelle rédaction.

**M. Martial Bourquin.** – S'agissant de la valeur des terrains, il serait bon de savoir si le service des domaines est habilité à fournir des estimations ou pas ! Comme nombre de mes collègues, je suis confronté au problème de la vente par Réseau Ferré de France de ses terrains proposés à 90 euros du mètre, tandis que le service des domaines les évalue à 8 euros ! Il faut que le service des domaines tranche.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Nous sommes tous confrontés à cette difficulté.

*L'amendement n° 269 est retiré.*

#### **Article 68**

*L'amendement n° 3 est rejeté.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 1 entend subordonner la superposition d'un établissement public foncier (EPF) d'État sur le périmètre d'EPF locaux à l'accord de l'ensemble des collectivités concernées. Je souhaite l'adopter avec des rectifications. Avis défavorable en revanche sur l'amendement n° 2.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je comprends l'état d'esprit qui anime les rédacteurs de cet amendement, mais comment est-il possible, techniquement, de constituer un établissement public foncier national qui ne comprenne pas en son sein d'établissement public foncier local ?

**M. Yannick Vaugrenard.** – Dans l'actuel projet de loi, il y a la possibilité d'intégrer des établissements publics fonciers qui ont été créés depuis trois ans, sans poser aucune difficulté avec les établissements publics fonciers d'État. L'amendement laisse la possibilité aux établissements publics fonciers, dès lors qu'ils sont créés, de ne pas devoir attendre ces trois ans pour se retirer en faveur d'un établissement public foncier d'État. Mais les collectivités peuvent décider d'elles-mêmes de se retirer sans que l'État ne le leur impose. Elles en ont ainsi la faculté. Et c'est la raison, du reste, de l'amendement n° 1.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Il faudrait ainsi reformuler la rédaction de cet amendement de façon marginale, qui satisfait ainsi le dispositif présenté dans l'amendement n° 111.

**Mme Valérie Létard.** – En effet, l'amendement n° 111 partage cette même finalité de ne pas opposer EPF local et EPF d'État.

*L'amendement n° 1 est adopté avec modification et l'amendement n° 111 devient sans objet.*

*L'amendement n° 2 est rejeté.*

*L'article 68 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 69**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable sur l'amendement n° 115 car le droit en vigueur permet déjà aux collectivités de déléguer par convention aux EPF locaux leur droit d'intervention. Avis défavorable également sur les amendements n°s 112, 113 et 114.

*Les amendements n° 115, 112, 113 et 114 sont rejetés.*

*L'article 69 est adopté sans modification.*

#### **Article additionnel avant l'article 70**

**Mme Mireille Schurch.** – L'amendement n° 154 vise l'instauration d'un encadrement des prix fonciers dans les zones concernées par une opération d'aménagement.

**M. Claude Bérit-Débat, Rapporteur.** – Ma chère collègue, je vous propose de retirer votre amendement, car son contenu constitue une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

**Mme Mireille Schurch.** – Je maintiens mon amendement !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Mais à défaut d'accord amiable, c'est le juge qui fixe le prix en matière d'expropriation. Il arbitre ! On peut d'ailleurs obtenir des jugements différents des estimations faites par le service des domaines.

**M. Daniel Raoul, président.** – Méfiez-vous des accords amiables, car il arrive parfois que les vendeurs excipent, après coup, de jugements pour assigner les collectivités en justice ! Et de telles pratiques ont des conséquences financières désastreuses pour les collectivités !

*L'amendement n° 154 est rejeté.*

#### **Article 70**

**Mme Mireille Schurch.** – L'amendement n° 156 entend inscrire dans le code de l'urbanisme la lutte contre la spéculation immobilière et foncière au titre des motifs justifiant l'exercice des droits de préemption.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Le terme de spéculation n'a pas de fondement juridique.

*L'amendement n° 156 est rejeté.*

*L'amendement n° 116 rejeté.*

*L'amendement n° 566 de cohérence est adopté et les amendements n°s 83 et n° 105 deviennent sans objet.*

*Les amendements n°s 117 et 155 sont rejetés.*

**M. Claude Bérit-Débat, Rapporteur.** – L'amendement n° 567 introduit la cession des parts de SCI dans le régime général du droit de préemption. Cette mesure devrait permettre de clore certaines polémiques, autour de l'article 70 quater.

*L'amendement n° 567 est adopté, ainsi que les amendements n°s 568, 569 et 157.*

*Les amendements n°s 158 et n° 118 sont rejetés.*

*L'article 70 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article additionnel après l'article 70**

**Mme Mireille Schurch.** – L'amendement n° 159 reprend à son compte la proposition faite par les sénateurs socialistes qui souhaitent introduire, en leur temps, des critères d'estimation des terrains à bâtir en fonction de leur destination réelle.

**M. Claude Bérit-Débat, Rapporteur.** – Une telle disposition constitue une atteinte disproportionnée au droit de propriété, ne serait-ce que parce que la date d'estimation du bien peut s'avérer très ancienne par rapport à la date de mise en vente du bien. En outre, faire référence aux sénateurs socialistes à l'origine de cette proposition, c'est évoquer une autre époque que celle d'aujourd'hui !

*L'amendement n° 159 est rejeté.*

*L'amendement n° 236 est adopté et devient un article additionnel.*

#### **Article 70 bis (nouveau)**

*L'article 70 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 70 ter (nouveau)**

*L'article 70 ter (nouveau) est adopté sans modification.*

#### **Article 70 quater (nouveau)**

*Les amendements identiques de suppression n°s 570, 39 rectifié, 65, 67, 81, 108 rectifié et 135 sont adoptés.*

*Les amendements n° 82 et n° 109 rectifié deviennent sans objet.*

*L'article 70 quater (nouveau) est supprimé.*

**Article 71**

*L'article 71 est adopté sans modification.*

**Article 72**

*L'amendement n° 571, de cohérence, est adopté.*

*L'article 72 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 72 bis (nouveau)**

*L'article 72 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 73**

*L'article n° 433, rédactionnel, est adopté.*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – L'amendement n° 64 vise à rendre possible, dans des cas strictement spécifiés et afin de tenir compte du caractère dispersé de l'habitat dans certaines zones géographiques, la délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cet amendement conduit à supprimer les garde-fous érigés par le projet de loi qui prévoit que les secteurs pastillés en zone N ou A ne pourront être délimités qu'à titre exceptionnel, avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Mes chers collègues, je souhaite insister sur cette proposition. La recomposition des territoires agricoles conduit souvent à laisser en déshérence des bâtiments agricoles qui ne peuvent être transformés en habitation alors qu'ils pourraient échapper à la ruine et être habités par des personnes extérieures au monde agricole.

**M. Marc Daunis.** – C'est en effet un vrai problème !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – J'ai également été confronté à ce même problème. Aussi vous propose l'amendement n° 448, qui permet d'identifier les bâtiments agricoles implantés en zone agricole susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Mais je vais plus loin que ce que propose le rapporteur en fixant notamment des conditions plus précises que les siennes. La problématique que j'aborde dans cet amendement est aussi plus vaste !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – On risque toutefois de transformer des fermes ou des étables en résidences secondaires... Nous sommes d'accord avec le fondement de l'amendement de notre collègue Lenoir...

**M. Daniel Raoul, président.** – Mais l'amendement que vous proposez pose toutefois un problème de forme. Peut-on ainsi se donner du temps pour réécrire cet amendement qui répond à de réelles préoccupations tout en évitant de modifier le texte du projet de loi ?

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je suis d'accord avec vous. Mais tâchons d'éviter de se faire dessaisir, comme élus du peuple, de notre compétence au profit du préfet !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Mais le pastillage existe et conduit à de réelles aberrations, faute d'être encadré.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Dégageons une synthèse entre les deux amendements ! Mais il me semble que les préfets doivent pouvoir se prononcer.

**M. Daniel Raoul, président.** – Il y a tout de même des abus ...

**M. Martial Bourquin.** – Lorsqu'on parle des abus des élus, parlons également de ceux des DREAL qui nous mettent des bâtons dans les roues ! Les abus sont partout !

**M. Claude Bérit-Débat, Rapporteur.** – Vous vous exprimerez avec force sur ces points en séance !

**M. Daniel Raoul, président.** – Notre collègue Lenoir accepte de retirer son amendement, et un prochain amendement, qui fera l'objet d'une rédaction conjointe avec notre rapporteur, sera présenté en séance publique.

*L'amendement n° 64 est retiré et les amendements n°s 448, n° 178 et n° 477 sont adoptés.*

*Les amendements n°s 161 et 101 sont rejetés.*

*L'amendement n° 478 est adopté.*

*L'article 73 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 74**

*L'article 74 est adopté sans modification.*

#### **Article 75**

*L'amendement n° 447 et l'amendement n° 434, rédactionnel, sont adoptés.*

*L'article 75 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 76**

*L'amendement n° 435, rédactionnel, est adopté.*

*L'article 76 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article additionnel après l'article 76**

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 5 et 15, et les amendements identiques n<sup>os</sup> 7 et 16 sont rejetés.*

**Article 77**

*L'article 77 est adopté sans modification.*

**Article 77 bis (nouveau)**

*L'article 77 bis (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 78**

*Les amendements n<sup>os</sup> 436, rédactionnel, et 237 sont adoptés.*

*L'article 78 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 78 bis (nouveau)**

*L'amendement n<sup>o</sup> 162 est rejeté.*

*L'amendement n<sup>o</sup> 437, rédactionnel, est adopté.*

*L'article 78 bis (nouveau) est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 78 ter (nouveau)**

*L'article 78 ter (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 79**

*L'article 79 est adopté sans modification.*

**Article 80**

*L'amendement n<sup>o</sup> 572, de suppression, est adopté.*

*L'article 80 est supprimé.*

**Article 81**

*L'article 81 est adopté sans modification.*

**Article 82**

*Les amendements n<sup>os</sup> 573, rédactionnel, et 574, de cohérence, sont adoptés.*

*L'article 82 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 83**

*L'article 83 est adopté sans modification.*

**Article 84**

*L'article 84 est adopté sans modification.*



**Article additionnel après l'article 84**

*L'amendement n° 80 rectifié est rejeté.*

**Article 85 (nouveau)**

*L'article 85 (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article 86 (nouveau)**

*L'article 86 (nouveau) est adopté sans modification.*

**Article additionnel après l'article 86 (nouveau)**

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'amendement n° 41 propose la remise au Gouvernement et au Parlement d'un rapport sur la localisation et le métrage des lignes haute ou très haute tension afin d'évaluer les éventuels risques sanitaires liés à l'exposition des populations les plus fragiles et chiffrer le coût de déplacement ou d'enfouissement de ces lignes. Puisque l'examen du projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, présenté lors de la précédente mandature, n'a pas été conduit à son terme et que cet amendement, dont je partage les objectifs, s'y rapportait, je propose de le reprendre à l'occasion du projet de loi que nous examinons actuellement.

**M. Daniel Raoul, président.** – A l'inverse, je propose à de ne pas reprendre cet amendement dans le texte de la commission car il me paraît totalement hors-sujet avec les objectifs de ce projet de loi.

*L'amendement n° 41 n'est pas adopté.*

*L'amendement n° 270 est adopté et devient un article additionnel.*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – S'agissant du vote final du projet de loi sur lequel la commission a beaucoup travaillé, le groupe UMP ne prendra néanmoins pas part au vote. Il lui faut en effet reprendre l'ensemble des amendements qui ont été adoptés pour se forger une nouvelle opinion.

**M. Daniel Raoul, Président.** – Je ne doute pas de votre créativité !

**M. Daniel Dubois.** – Même position pour le groupe UDI-UC.

*Le projet de loi est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

*Le sort des amendements est retracé dans le tableau suivant.*

TITRE I <sup>ER</sup>			
CHAPITRE I <sup>ER</sup>			
Article 1 <sup>er</sup>			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
Mme GARRIAUD-	121	Spécificité des Français expatriés pour la définition de la résidence principale	Rejeté

MAYLAM			
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	312	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	308	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	199	Suppression de l'obligation de faire figurer le nom ou la dénomination du bailleur sur le contrat de location quand le bailleur a un mandataire	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	202	Suppression de la précision de la dénomination du locataire sur le contrat de location	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	302	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	303	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	304	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	309	Etablissement de l'état des lieux par les parties ou par un tiers mandaté par elles	<b>Adopté</b>
M. BEAUMONT	66	Possibilité de recourir à un huissier de justice pour l'état des lieux	<b>Rejeté</b>
M. LENOIR	180	Possibilité de recourir à un huissier pour réaliser l'état des lieux	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	203	Suppression de la possibilité pour le locataire de demander à compléter l'état des lieux	<b>Rejeté</b>
M. COURTEAU	23	Obligation pour le bailleur de justifier d'une attestation relative à l'installation électrique	<b>Rejeté</b>
M. COURTEAU	24 rect.	Opposabilité de l'état d'installation d'électricité au bailleur	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	311	Suppression d'une référence inutile	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	536	Encadrement des pénalités pour impayés de loyer	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	160 rect.	Identique au précédent	<b>Retiré</b>
Mme SCHURCH	46	Suppression de la pénalité en cas d'impayés de loyers.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. LABBÉ	72	Réduction des pénalités applicables en cas d'impayés de loyer	<b>Retiré</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	310	Réduction de 40 à 21 jours de la durée de travaux au terme de laquelle le locataire obtient la diminution du loyer	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	47	Suppression du partage entre bailleur et locataire des honoraires liés à la réalisation de l'état des lieux	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	317	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	315	Encadrement du mandat de recherche	<b>Adopté</b>
M. CALVET	201	Suppression de la sanction prévue pour les professionnels soumis à la "loi Hoguet" en cas de non transmission des données à l'observatoire des loyers	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	200	Extension de la possibilité de saisine de la commission de contrôle régionale ou interrégionale à l'ensemble	<b>Rejeté</b>

		des professionnels	
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	316	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	313	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	314	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	305	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	204	Suppression de la prescription d'un an pour l'action en révision du loyer	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	306	Suppression d'un doublon	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	307	Suppression des dispositions d'application relatives à la Nouvelle-Calédonie et à la Polynésie française	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	274	Institution d'une sanction pénale en cas de travaux réalisés abusivement ou au mépris des droits des occupants.	<b>Retiré</b>
Mme LIENEMANN	275	Rédaction proche du précédent, portant sur les logements soumis à la loi de 1948	<b>Retiré</b>

**Article 1<sup>er</sup> ter (nouveau)**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	297	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>

**Article(s) additionnel(s) avant Article 2**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	48	Rapport sur l'opportunité de réviser le "décret décence"	<b>Retiré</b>

**Article 2**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LIENEMANN	164	Justification par le bailleur d'une cause réelle et sérieuse pour la reprise du logement	<b>Retiré</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	301	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	205	Extension du bénéfice du délai réduit de préavis à l'ensemble des bénéficiaires du RSA	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	299	Extension du bénéfice du délai réduit de préavis à l'ensemble des attributions de logements sociaux	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	298	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	206	Conditions de forme du congé	<b>Adopté</b>

<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	300	Précision relative aux dispositions protectrices en cas de congé	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	168	Extension de l'exemption des ventes aux organismes HLM du droit de préemption des locataires dans le cadre des ventes à la découpe aux acquisitions de logements diffus.	<b>Retiré</b>

<b>Article(s) additionnel(s) avant Article 3</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	165	Rapport au Parlement sur la possibilité d'instaurer un moratoire sur les loyers du parc public	<b>Rejeté</b>
<b>Article 3</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	166	Collecte des baux d'habitation pour élaborer le loyer médian ; utilisation des données de l'administration fiscale	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	333	Coordination avec l'article 13	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	334	Clarification rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	348	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	354	Amendement de cohérence avec l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	335	Simplification rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	336	Suppression d'une redondance	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	49	Suppression du loyer médian de référence minoré	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	349	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	367	Fixation du loyer médian de référence sur la base des niveaux des loyers constatés par les observatoires	<b>Adopté</b>
M. LABBÉ	71	Limitation du nombre de logements dont le loyer est situé au-dessus du loyer médian de référence majoré à 10 % du parc locatif total	<b>Rejeté</b>
Mme LIENEMANN	244	Rédaction proche de l'amendement 71	<b>Retiré</b>
Mme SCHURCH	50	Réduction du loyer médian de référence majoré à 110 % du loyer médian de référence	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	51	Plafonnement des loyers par le loyer médian de référence	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	353	Possibilité d'engager une action en diminution de loyer si le loyer fixé au moment de la mise en location est supérieur au loyer médian de référence majoré.	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	343	Encadrement du complément de loyer	<b>Adopté</b>

Mme SCHURCH	52	Suppression du complément de loyer exceptionnel	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. LABBÉ	70	Précision des éléments permettant l'application d'un complément de loyer exceptionnel ; plafonnement de ce complément	<b>Satisfait ou sans objet</b>
Mme LIENEMANN	245	Rédaction proche de l'amendement 70	<b>Retiré</b>
Mme LIENEMANN	246	Extension du champ et de la durée de la contestation prévue pour le complément de loyer exceptionnel	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	337	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	344	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	54	Interdiction de la révision des loyers dans les zones tendues	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	53	Modification des modalités de calcul de l'IRL	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	207	Suppression de la prescription annuelle de l'action en révision du loyer	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	55	Suppression de l'action en réévaluation du loyer	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	352	Rétablissement du dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers au renouvellement en "zones non tendues"	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	338	Simplification rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	339	Rédaction de conséquence	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	350	Suppression d'une précision inutile	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	340	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	56	Placement sur un compte individualisé du dépôt de garantie	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	57	Suppression de l'obligation pour le locataire d'indiquer au bailleur, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	58 rect.	Obligation pour le bailleur, en cas de retenue sur le dépôt de garantie correspondant à des travaux supérieurs à 150 euros, de présenter une facture acquittée	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	345	Application de la sanction en cas de non restitution du solde du dépôt de garantie dès le premier jour de retard.	<b>Adopté</b>
M. CALVET	208	Non majoration du dépôt de garantie en cas de non restitution dans le délai légal du fait du locataire	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	198 rect.	Possibilité pour un bailleur ayant souscrit une GRL de demander un cautionnement à un étudiant, un apprenti ou un locataire présentant un taux d'effort supérieur à 25 %	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	351	Rédaction de conséquence	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	346	Sanction administrative en cas de demande de "document interdit"	<b>Adopté</b>

<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	347	Mise à disposition des pièces justificatives des charges locatives dans des conditions normales	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	341	Suppression des alinéas relatifs à la Nouvelle-Calédonie et à la Polynésie française	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	342	Suppression d'un doublon	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	355	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	356	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 4</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	319	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	318	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	324	Extension de l'application de certaines dispositions de la loi de 1989 aux logements meublés	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	320	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	321	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	322	Coordination.	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	325	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	323	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 4 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. LASSERRE	34	Exonération de déclaration préalable pour les meublés de tourisme quand il s'agit de l'unique résidence secondaire du foyer qui le loue pour une durée de 8 mois maximum par an.	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	120	Identique à l'amendement 34	<b>Rejeté</b>

<b>Article 4 ter (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>

<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	358	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
----------------------------------	-----	------------------------------	---------------

<b>Article 5</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	326	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	327	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	328	Harmonisation rédactionnelle et de coordination	<b>Adopté</b>

<b>Article 6</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	331	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	329	Conséquence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	330	Application aux contrats de meublés en cours des dispositions du projet de loi relatives aux obligations du locataire en matière d'assurance.	<b>Adopté</b>

<b>Article 6 ter (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LIENEMANN	247	Précision que les locaux meublés pour des durées inférieures à trois mois ne peuvent être considérés comme des locaux destinés à l'habitation	<b>Retiré</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	360	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
Mme GARRIAUD-MAYLAM	122	Exonération de demande de changement d'usage pour les Français de l'étranger	<b>Retiré</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	361	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. LASSERRE	35	Exonération d'autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires	<b>Retiré</b>

<b>Article 6 sexies (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. CALVET	110	Suppression de l'article.	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	357	Codification de l'article au sein du code de la construction et de l'habitation	<b>Adopté</b>

<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	359	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	362	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 7</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	523	Clarification rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	332	Application aux hôtels meublés des dispositions relatives à la possibilité pour le locataire de demande au propriétaire de mettre son logement en conformité avec les normes en matière de décence.	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE II</b>			
<b>Article 8</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. DUBOIS	43	Suppression de l'article	<b>Rejeté</b>
Mme LIENEMANN	248	Exclusion du champ de la garantie universelle des loyers (GUL) de l'ensemble des logements des organismes HLM	<b>Retiré</b>
M. LASSERRE	25	Inclusion du parc HLM dans le champ de la GUL	<b>Rejeté</b>
Le Gouvernement	533	Précisions relatives à la GUL	<b>Adopté</b>
M. DUBOIS	44	Substitution d'une mission de préfiguration à l'Agence de la GUL	<b>Satisfait ou sans objet</b>
Mme SCHURCH	59	Présence d'un représentant des associations de consommateurs et des bailleurs dans le conseil d'administration	<b>Rejeté</b>

<b>CHAPITRE III</b>			
<b>Article 9</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. COURTEAU	36	Limitation de la possibilité d'exercer sans garantie financière aux personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds exerçant uniquement des activités de transaction immobilière.	<b>Adopté</b>
M. M. BOURQUIN	179	Identique à l'amendement 36	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	287	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	288	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN,</b>	289	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>



<b>rapporteur</b>			
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	279	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	290	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	240	Suppression du plafonnement de la clause pénale en cas non-respect de la clause d'exclusivité.	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	291	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	285	Affichage des honoraires des professionnels, dans le cas d'une vente, en pourcentage du prix et non pas en valeur absolue	<b>Adopté</b>
M. COUDERC	31	Suppression de l'obligation d'indiquer sur la publicité quand le professionnel exerce sous le statut d'agent commercial	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	282	Correction d'une erreur de référence	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	281	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	286	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	292	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	241	Précision dans la loi de la composition du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	280	Suppression de la précision relative à la présence de représentants des cocontractants au sein du Conseil national	<b>Adopté</b>
M. COUDERC	32	Précision que toutes les organisations professionnelles représentatives siègent au sein du Conseil national	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	243	Création d'une commission nationale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	242	Composition d'une commission nationale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	283	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	284	Suppression d'une disposition redondante et d'une disposition réglementaire	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	293	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	294	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	295	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	296	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>

**CHAPITRE IV**

<b>Article 10 A (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LIENEMANN	272	Possibilité pour le juge d'accorder le bénéfice de la trêve hivernale aux personnes dont l'expulsion a été ordonnée et qui sont entrées dans les locaux par voie de fait.	<b>Retiré</b>
<b>Article(s) additionnel(s) avant Article 10</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	60	Interdiction des expulsions pour les personnes en grande difficultés économiques et sociales	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	61	Incrimination des expulsions illégales.	<b>Adopté</b>

<b>Article 10</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	84	Critères de saisine des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	278	Déclenchement de l'obligation de signalement par les huissiers des impayés en fonction de l'ancienneté de la dette.	<b>Adopté</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	85	Critères de saisine de la CCAPEX.	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	460	Désignation de l'organisme compétent pour la réalisation du diagnostic social.	<b>Adopté</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	86	Amélioration de l'information du locataire en situation d'expulsion.	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	62	Prise en compte par le juge de l'expulsion du délai prévisible de relogement.	<b>Adopté avec modification</b>
Mme LIENEMANN	271	Prise en considération par le juge de l'expulsion du délai prévisible de relogement des intéressés	<b>Adopté</b>

<b>Article 11</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	461	Clarification rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE V</b>			
<b>Article 12</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	87	Liaison entre services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) et services pénitentiaires d'insertion et de probation (SPIP).	<b>Adopté</b>

<b>Article 14</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	88	Clarification rédactionnelle relative au nouveau plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).	<b>Adopté</b>

<b>Article 15</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	462	Précision rédactionnelle.	<b>Adopté</b>

<b>Article 16 ter (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	169	Suppression de l'article relatif à l'élargissement de la possibilité de confier à des organismes extérieurs la gestion de deniers publics dans le domaine de l'aide sociale à l'enfance.	<b>Rejeté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) avant Article 18</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	124	Interdiction d'expulser des personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO).	<b>Rejeté</b>

<b>Article 18</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	89	Limitation du recours au bail glissant aux seules personnes reconnues prioritaires au droit à l'hébergement opposable.	<b>Rejeté</b>

<b>Article 19</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	90	Caractère de stabilité de la place d'hébergement proposée par le préfet au demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO).	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	125	Limitation de l'orientation de personnes issues du dispositif d'hébergement vers les communes situées en zone sensible.	<b>Rejeté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 20 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de</b>

			<b>l'amendement</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	91	Clarification des critères d'orientation vers une structure d'hébergement d'urgence.	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	123 rect.	Clarification des critères d'orientation vers une structure d'hébergement d'urgence.	<b>Adopté</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	92	Demande de rapport au Gouvernement sur le logement adapté	<b>Rejeté</b>

<b>Article 21</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	93	Rôle du préfet en matière de couverture des besoins de domiciliation sur le territoire de son département	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	128	Droit à la domiciliation pour les personnes sans titre de séjour	<b>Rejeté</b>
<b>Mme ARCHIMBAUD</b>	94	Domiciliation des personnes étrangères en situation irrégulière pour l'exercice de leurs droits civils.	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	129	Garantie d'accès à une domiciliation à toutes les personnes sans domicile stable par le préfet	<b>Rejeté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 21</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	126	Abrogation de l'article 101 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 créant à titre expérimental le statut de « résident temporaire »	<b>Retiré</b>
Mme SCHURCH	127	Suppression du dispositif d'expulsion des locataires solvables en cas de sous-occupation d'un logement social.	<b>Rejeté</b>

<b>CHAPITRE VI</b>			
<b>Article 22</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. LABBÉ	74	Affirmation de l'importance de la gestion de l'immeuble dans les projets d'habitats participatifs.	<b>Rejeté</b>
Mme LIENEMANN	263	Implication des organismes d'Hlm dans les projets d'habitat participatif et coopératif.	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	464	Précision rédactionnelle : toute forme de société est autorisée à évoluer dans un sens participatif.	<b>Adopté</b>
M. LABBÉ	75	Autorisation, pour les sociétés d'habitat participatif, de développer des activités à titre accessoire avec des tiers non associés, et faisant l'objet d'une comptabilité séparée.	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	463	Encadrement de la majoration de la valeur des parts sociales sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers.	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	264	Attribution en priorité des logements locatifs sociaux réalisés par une société d'habitat participatif aux demandeurs qui se sont investis dans le projet.	<b>Retiré</b>

<b>Article(s) additionnel(s) avant Article 22 bis A (nouveau)</b>
---

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	130	Clarification du statut ainsi que des droits et obligations concernant la vie dans les logements-foyers	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	131	Interdiction des clauses instituant des limitations, autres que celles fixées par la loi, à la jouissance à titre privé du local privatif mis à la disposition des habitants des logements-foyers.	<b>Rejeté</b>
<b>Article(s) additionnel(s) après Article 22 bis A (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	171	Clarification fiscale : les logements-foyers sont exonérés de plein droit de la TVA.	<b>Rejeté</b>

<b>Article 22 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. VAUGRENARD	28	Retrait des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé facilité pour les associés à faibles ressources	<b>Adopté</b>

<b>Article 22 ter (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	465	Encadrement du dispositif d'occupation de bâtiments par des résidents temporaires.	<b>Adopté</b>

<b>TITRE II</b>			
<b>CHAPITRE I<sup>ER</sup></b>			
<b>Article 23</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	372	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
Mme LÉTARD	96	Précision sur l'objectif du registre des syndicats de copropriété	<b>Adopté</b>
Mme LÉTARD	97	Précision sur le contenu du registre des syndicats de copropriétaires	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	373	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	374	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	375	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 25</b>			
-------------------	--	--	--

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	365	Suppression de la transmission par le syndic de la fiche synthétique à chaque acquéreur	<b>Adopté</b>
M. CALVET	215	Suppression de l'obligation pour le syndic de transmettre la fiche synthétique à tout nouvel acquéreur	<b>Adopté avec modification</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	376	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	213	Suppression de l'obligation de faire figurer certaines informations dans les annonces à l'occasion de la vente d'un lot d'une copropriété	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	377	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	379	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	214	Substitution d'une fiche récapitulative à certains documents devant être annexé à la promesse de vente	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	378	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	366	Annexion à l'acte de vente du montant cumulé des cotisations au fonds de prévoyance versées par le vendeur	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	453	Annexion du diagnostic technique global et du plan pluriannuel des travaux	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	458	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	363	Modalités d'entrée en vigueur de l'article 25	<b>Adopté</b>

<b>Article 26</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	380	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	419	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	381	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	382	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	450	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	391	Cohérence rédactionnelle avec l'article 27	<b>Adopté</b>
M. CALVET	217	Suppression de la possibilité pour l'assemblée générale de décider l'ouverture du compte séparé dans	<b>Rejeté</b>

		une autre banque que celle proposée par le syndic	
M. CALVET	216	Rémunération spécifique du compte séparé	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	210	Rétablissement d'une dérogation à l'obligation de compte séparé pour les syndicats de moins de dix lots et dont le budget prévisionnel est inférieur à 15 000 euros	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	218	Suppression, en cas d'empêchement du syndic, pour le président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau syndic	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	383	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	219	Possibilité pour l'assemblée générale de prévoir la continuation du mandat du syndic malgré l'élection d'un nouveau syndic	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	220	Mise en place d'une régime particulier pour les syndicats de copropriétaires composés uniquement de personnes morales	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	209	Négociation paritaire sur les prestations particulières	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	211	Définition du contrat type de syndic en concertation avec le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	212 rect.	Suppression de l'interdiction des barèmes, même indicatifs, des syndicats dans les contrats de syndic	<b>Rejeté</b>
M. CALVET	259	Définition des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété par l'assemblée générale	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	395	Suppression d'un doublon avec l'article 27	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	384	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	221	Possibilité, en cas de désaccord entre le syndic et le vendeur, lors d'une mutation, pour le notaire de libérer les fonds au profit du syndicat dans un délai de trois mois	<b>Adopté</b>
M. CALVET	222	Suppression du contrôle par le syndic de la situation de tout candidat acquéreur vis à vis de la copropriété	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	385	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	420	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	276	Suppression de l'obligation de désigner le mandataire à qui un copropriétaire délègue son droit de vote par son nom	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	388	Insertion dans la loi de 1965 des dispositions de l'article 26 bis	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	454	Encadrement de la possibilité pour une assemblée générale d'un syndicat secondaire de mandater le président du conseil syndical pour représenter les copropriétés à l'AG du syndicat principal	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	386	Suppression d'une redondance	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	387	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>

M. CALVET	223	Limitation de l'utilisation de la voie électronique aux notifications et mises en demeure	<b>Rejeté</b>
-----------	-----	---	---------------

**Article 26 bis (nouveau)**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	389	Suppression de l'article	<b>Adopté</b>

**Article 27**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	535	Obligation d'assurance pour les copropriétaires	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	526	Abaissement de 50 à lots du seuil pour la constitution du fonds de prévoyance	<b>Adopté</b>
Mme LÉTARD	98	Extension du fonds de prévoyance à l'ensemble des copropriétés	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	527	Suppression d'une précision inutile	<b>Adopté</b>
M. CALVET	277	Suppression du seuil de 5 % du budget prévisionnel pour la cotisation au fonds de prévoyance	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	390	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	392	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	393	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. CALVET	255	Suppression de l'interdiction de compensation du compte séparé relatif au fonds de prévoyance avec un autre compte	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	394	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	421	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	532	Obligation pour l'assemblée générale de se prononcer sur le diagnostic technique global	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	396	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	397	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

**Article 28**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
---------------	-----------	--------------	-----------------------------



Mme PRIMAS	14	Approbation à la majorité de l'article 24 des modalités de réalisation et d'exécution des travaux d'un local destiné au stationnement des cycles	<b>Rejeté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	423	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	364	Suppression du cautionnement pour les prêts destinés à préfinancer des subventions accordées.	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	424	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

## CHAPITRE II

### Article 29

Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	525	Liberté du juge pour fixer l'imputation des frais du mandataire ad hoc	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	455	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	456	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	398	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>

### Article 30

Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	459	Correction d'une ambiguïté rédactionnelle.	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	399	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	425	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	400	Suppression d'une référence inutile à un décret	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	401	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	426	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	402	Correction d'une erreur de référence	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	403	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	404	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	405	Suppression d'un doublon	<b>Adopté</b>

<b>Article 31</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	406	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	407	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	408	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	368	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	369	Précision des conditions de mise en oeuvre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	370	Lien entre les opérations de requalification d'intérêt national et la politique de lutte contre l'insalubrité	<b>Adopté</b>

<b>Article 32</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	409	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	410	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	411	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 33</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	371	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 34</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	412	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	427	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
----------------------------------	-----	--------------------------	---------------

<b>Article 35</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	413	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	428	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	414	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 36 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	415	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	416	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 37</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	417	Suppression d'un doublon	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	418	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	451	Précision sur le caractère dérogatoire de la procédure expérimentale d'expropriation des parties communes	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	457	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 39</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	452	Suppression de l'article	<b>Adopté</b>

<b>Article 40</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	422	Coordination liée à l'abrogation par l'article 27 de l'article L. 111-6-2 du CCH	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE III</b>			
<b>Article 41</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	529	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	480	Renforcement de la procédure de délégation aux EPCI des pouvoirs de police spéciale des maires en matière d'habitat.	<b>Adopté</b>

<b>Article 41 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	487	Obligation d'incinérer ou de traiter sur place les bois ou matériaux contaminés par la mэрule.	<b>Adopté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 41 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. COUDERC	29	Obligation de vérifier la décence d'un logement préalablement au versement de l'aide personnalisée au logement.	<b>Rejeté</b>

<b>Article 42</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	488	Instauration d'une peine complémentaire interdisant d'acquérir un bien à usage d'habitation à la condamnation au titre de l'article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation.	<b>Adopté</b>

<b>Article 43</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	489	Simplification rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	490	Simplification rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	491	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	482	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	494	Clarification rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	499	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	483	Simplification rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	497	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	484	Correction d'une erreur de référence	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	534	Correction d'une erreur de référence	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	485	Réorganisation de dispositions supprimées au sein de l'article L. 541-3 du code de la construction et de l'habitation.	<b>Adopté</b>

**Article 43 bis A (nouveau)**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	486	Coordination rédactionnelle avec l'amendement 499	<b>Adopté</b>

**Article 43 bis B (nouveau)**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	507	Regroupement de l'ensemble des dispositions relatives aux prescriptions de police sur un immeuble en indivision.	<b>Adopté</b>

**Article 43 bis C (nouveau)**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	481	Harmonisation rédactionnelle avec l'amendement 482	<b>Adopté</b>

**Article 43 bis D (nouveau)**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	492	Coordination avec l'amendement 491	<b>Adopté</b>

<b>Article 43 bis E (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	493	Amendement de cohérence avec l'amendement 507	<b>Adopté</b>

<b>Article 44</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	495	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	496	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 45</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	498	Cohérence rédactionnelle avec l'amendement 485	<b>Adopté</b>

<b>Article 46</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	500	Suppression de la mention « procès-verbal » pour le constat sur la décence.	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	501	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	502	Cohérence rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	503	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	504	Correction technique	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	505	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	530	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	531	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	506	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	528	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
----------------------------------	-----	-----------------------------	---------------

<b>Article 46 bis A (nouveau)</b>			
-----------------------------------	--	--	--

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	508	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article 46 bis (nouveau)</b>			
---------------------------------	--	--	--

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	509	Mesures de coordination	<b>Adopté</b>

<b>Article 46 quater (nouveau)</b>			
------------------------------------	--	--	--

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	511	Clarification de la distinction entre expulsion et évacuation	<b>Adopté</b>

<b>Article 46 sexies A (nouveau)</b>			
--------------------------------------	--	--	--

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	513	Non prise en compte des installations et pièces communes dans la surface et le volume des locaux à usage d'habitation	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	515	Ajustements rédactionnels	<b>Adopté</b>

<b>Article 46 sexies (nouveau)</b>			
------------------------------------	--	--	--

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	517	Suppression d'un rapport au Parlement	<b>Adopté</b>

<b>Article 46 septies (nouveau)</b>			
-------------------------------------	--	--	--

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	518	Suppression de l'autorisation préalable de mise en location.	<b>Adopté</b>

<b>Article 46 octies (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	520	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. DILAIN, rapporteur</b>	522	Périmètre d'application de la déclaration de mise en location	<b>Adopté</b>

<b>TITRE III</b>			
<b>CHAPITRE I<sup>ER</sup></b>			
<b>Article 47</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	132	Majoration de 10,3 % du plafond de ressources pour l'accès aux logements sociaux	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	541	Coordination	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	559	Gestion du système national d'enregistrement par un GIP spécifique et non par l'ANIL	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	249	Conformité en Ile-de-France du dispositif de gestion partagée des dossiers à un cahier des charges régional	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	543	Association des communes à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	133	Association des communes à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social	<b>Retiré</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	545	Association d'un représentant des bailleurs sociaux à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	544	Obligation de recevoir les demandeurs de logements sociaux uniquement s'ils le souhaitent	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	547	Grille de cotation mise à disposition des demandeurs de logement	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	136	Suppression de la possibilité d'expérimenter un système de cotation de la demande	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	137	Avis conforme de la commune sur le plan partenarial de gestion de la demande de logement social	<b>Rejeté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 47</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LIENEMANN	253	Possibilité de réunions virtuelles des commissions d'attribution de logements sociaux en zone détendue	<b>Adopté avec modification</b>



<b>Article(s) additionnel(s) après Article 47 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LIENEMANN	267	Suppression du double plafonnement du supplément de loyer de solidarité	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE II</b>			
<b>Article 48</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LIENEMANN	250	Caractère collectif et transversal de la mission d'évaluation de l'ANCOLS	<b>Adopté avec modification</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	548	Rapport annuel public de l'ANCOLS et possibilité pour les organismes visés de publier des observations	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	549	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	551	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE III</b>			
<b>Article 49</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LIENEMANN	251	Ouverture aux organismes d'habitations à loyer modéré de l'activité de syndic solidaire	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	252	Ouverture aux organismes d'habitations à loyer modéré du statut d'intermédiaire en opérations de banque	<b>Retiré</b>
Mme LIENEMANN	256	Possibilité pour les offices publics de l'habitat de nouer des partenariats locaux dans le cadre de leurs missions	<b>Adopté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 49</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LÉTARD	99	Exonération d'impôt sur les sociétés lors du changement de statut de la SOGINORPA	<b>Adopté</b>
Mme BLANDIN	238	Exonération d'impôt sur les sociétés lors du changement de statut de la SOGINORPA	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	265	Exonération d'impôt sur les sociétés lors du changement de statut de la SOGINORPA	<b>Adopté</b>
Mme LÉTARD	100	Poursuite du maintien de l'exonération de taxe foncière pour les logements conventionnés de la SOGINORPA ayant reçu une subvention de l'ANAH	<b>Adopté</b>
Mme BLANDIN	239	Poursuite du maintien de l'exonération de taxe foncière pour les logements conventionnés de la SOGINORPA ayant reçu une subvention de l'ANAH	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	266	Poursuite du maintien de l'exonération de taxe foncière pour les logements conventionnés de la SOGINORPA ayant reçu une subvention de l'ANAH	<b>Adopté</b>

Mme LIENEMANN	254	Expérimentation de la vente, à titre accessoire, par des bailleurs à des personnes privées de logements construits sur des terrains libérés par la loi de janvier 2013	<b>Retiré</b>
Mme LIENEMANN	262	Ouverture aux organismes d'habitations à loyer modéré de la possibilité de construire et gérer des résidences hôtelières à vocation sociale	<b>Adopté avec modification</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 49 quater (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	138	Augmentation du taux de centralisation de la collecte du livret A	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	562 rect.	Facilitation des opérations d'usufruit locatif social	<b>Adopté</b>

<b>Article 50</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	555	Possibilités d'échanges de patrimoines entre SEM de logements sociaux et organismes HLM	<b>Adopté</b>
M. DUBOIS	10	Suppression de l'agrément des SEM pour l'activité de logement social	<b>Rejeté</b>
Mme LAMURE	22	Suppression de l'agrément des SEM pour l'activité de logement social	<b>Rejeté</b>
M. DAUNIS	26	Suppression de l'agrément des SEM pour l'activité de logement social	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	167	Suppression de l'agrément des SEM pour l'activité de logement social et de la transmission de leurs comptes à l'autorité administrative	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	561	Conformité des règles applicables aux SEM aux exigences du droit européen	<b>Adopté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 51</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme LIENEMANN	268	Validité du bail locatif d'habitation au-delà de la date d'expiration du bail à construction	<b>Adopté</b>

<b>Article 51 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	558	Suppression de l'article	<b>Adopté</b>

<b>Article 52</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	139	Suppression du rattachement des offices publics de l'habitat aux intercommunalités	<b>Rejeté</b>
M. KALTENBACH	40	Absence de rattachement obligatoire des offices publics de l'habitat communaux à la métropole du Grand Paris	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	554	Possibilité de transfert du boni de liquidation d'un office public de l'habitat à une société d'économie mixte	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	140	Interdiction de vente de logements sociaux dans les communes sous arrêté de carence ne respectant pas le seuil minimal de logements sociaux	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	556	Application d'un droit d'enregistrement réduit pour les transferts de patrimoine d'un bailleur social vers une société d'économie mixte	<b>Adopté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 52</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. CLÉACH	33	Attribution au directeur d'office public de l'habitat des mêmes droits que les salariés de l'office	<b>Rejeté</b>
M. DUBOIS	104	Attribution au directeur d'office public de l'habitat des mêmes droits que les salariés de l'office	<b>Rejeté</b>
M. COUDERC	30	Attribution au directeur d'office public de l'habitat des mêmes droits que les salariés de l'office	<b>Rejeté</b>
M. MARSEILLE	37	Attribution au directeur d'office public de l'habitat des mêmes droits que les salariés de l'office	<b>Rejeté</b>
Mme LIENEMANN	257	Possibilité d'étendre les conventions entre l'État et l'Union sociale de l'habitat aux non adhérents	<b>Retiré</b>
Mme LIENEMANN	258	Définition d'un contenu précis aux conventions entre l'État et l'Union sociale de l'habitat mettant en place une péréquation financière entre bailleurs	<b>Retiré</b>

<b>Article 54 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	542	Amendement de précision	<b>Adopté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 54 ter (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. KALTENBACH	134	Possibilité de prise en charge par la métropole du Grand Paris de la compétence logement étudiant	<b>Rejeté</b>

<b>Article 55</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	560	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	552	Coordination rédactionnelle	<b>Adopté</b>
Mme LIENEMANN	261	Neutralisation des soldes nets reçus dans le cadre de la mutualisation dans le calcul de l'autofinancement sur lequel est calculée la deuxième cotisation due à la Caisse de garantie du logement locatif social	<b>Retiré</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	550	Élargissement de l'assiette de cotisation à la CGLLS	<b>Adopté</b>

<b>Article 55 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	539	Amélioration rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 55 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	540	Contenu des conventions entre l'Union sociale de l'habitat et l'État	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE IV</b>			
<b>Article 56</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	141	Suppression de l'article	<b>Rejeté</b>
M. HUSSON	190	Suppression d'une redondance	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE V</b>			
<b>Article 57</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	537	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	557	Compte rendu d'exécution de la convention État - UESL tous les semestres et non tous les trimestres	<b>Adopté</b>

<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	553	Énumération des champs d'intervention prioritaires de l'ANAH	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	538 rect.	Coordination avec l'alinéa 57	<b>Adopté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 57</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	142	Extension de l'assiette et relèvement du taux de de la participation des employeurs à l'effort de construction	<b>Rejeté</b>

<b>TITRE IV</b>			
<b>CHAPITRE I<sup>ER</sup></b>			
<b>Article 58</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	430	Amendement rédactionnel.	<b>Adopté avec modification</b>
<b>M. FICHET</b>	469	Amendement de coordination.	<b>Rejeté</b>
Mme PRIMAS	11	Prise en compte du schéma national des véloroutes et voies vertes par le Scot.	<b>Rejeté</b>
M. P. LEROY	175	Prise en compte par le Scot des directives d'aménagement, des schémas régionaux d'aménagement et directives d'aménagement, les schémas régionaux d'aménagement et les schémas régionaux de gestion sylvicoles schémas régionaux de gestion sylvicole.	<b>Rejeté</b>
M. DAUNIS	27	Intégration dans les Scot de certaines dispositions des chartes de parcs naturels régionaux.	<b>Retiré</b>
M. VIAL	95	Intégration dans les Scot de certaines dispositions des chartes de parcs naturels régionaux.	<b>Rejeté</b>
<b>M. FICHET</b>	466	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. HUSSON	191	Harmonisation rédactionnelle	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	429	Délais de mise en compatibilité du PLU avec le Scot.	<b>Adopté</b>
M. HUSSON	181 rect.	Délibération sur l'opportunité de mettre le PLU en compatibilité avec le Scot.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
<b>M. FICHET</b>	467	Calcul du délai de la mise en compatibilité du PLU avec le Scot.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. HUSSON	192	Calcul du délai de mise en compatibilité du Scot.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	471	Plafond de surface pour les aires de stationnement relativement à la surface de plancher des commerces.	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	438	Association des communes limitrophes du Scot à l'élaboration du schéma.	<b>Adopté</b>

M. VIAL	8	Maintien de la possibilité d'élaborer des schémas de secteurs.	<b>Rejeté</b>
M. VAIRETTO	18	Suppression des schémas de secteur	<b>Rejeté</b>
M. HUSSON	182 rect.	Suppression des schémas de secteurs.	<b>Rejeté</b>
M. P. LEROY	176	Prise en compte des zones forestières pour l'application de l'urbanisation limitée.	<b>Adopté</b>
M. HUSSON	193	Conditions d'application de la règle de l'urbanisation limitée.	<b>Rejeté</b>
M. HUSSON	183 rect.	Avis de l'organisme en charge du Scot pour les dérogations à la règle d'urbanisation limitée.	<b>Adopté</b>
M. JARLIER	226	Dérogation à la règle selon laquelle le périmètre d'un Scot ne peut correspondre à un seul EPCI.	<b>Rejeté</b>
M. JARLIER	228 rect.	Suppression de l'obligation pour le Scot de couvrir au moins deux EPCI.	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	145	Suppression de l'obligation d'élaborer un Scot à l'échelle d'au moins deux EPCI	<b>Rejeté</b>
M. HUSSON	184 rect.	Suppression de l'obligation pour le Scot de couvrir au moins deux EPCI.	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	439	Charte de parc naturel régional faisant office de Scot.	<b>Adopté</b>
M. HUSSON	185 rect.	Charte de parc naturel régional faisant office de Scot.	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	440	Limitation dans le temps de la dérogation à la règle d'urbanisation limitée.	<b>Adopté</b>
M. HUSSON	186	Maintien en vigueur des dispositions du Scot sur le territoire d'une commune, ou d'un EPCI, se retirant de l'établissement élaborant le Scot	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. HUSSON	187	Même dispositif appliqué aux communes ou EPCI compétent en matière de Scot	<b>Satisfait ou sans objet</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	564	Volet commercial des Scot.	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	144	Référence aux transports par fleuve et par rail pour la maîtrise des flux de déplacements et de marchandises.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. DANTEC	79	Possibilité pour le Scot de poser des conditions à l'implantation des commerces relatives à la performance énergétique, à la biodiversité et à la gestion des eaux et des sols.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. HUSSON	188 rect.	Avis du Scot sur les autorisations d'urbanisme pour lesquelles le Scot est directement opposable.	<b>Rejeté</b>
M. LABBÉ	68	Schéma régional des carrières.	<b>Retiré</b>
Mme SCHURCH	143	Abaissement du seuil de saisine de la CDAC à 300 m <sup>2</sup> .	<b>Rejeté</b>
M. HUSSON	194	Mise en cohérence de références dans le code de commerce.	<b>Adopté</b>
M. HUSSON	195	Avis simple de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles dans les départements d'outre-mer.	<b>Rejeté</b>
M. HUSSON	196	Amendement rédactionnel de correction de références	<b>Adopté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 58</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	575 rect.	Association des chambres consulaires à l'évolution des documents d'urbanisme	<b>Adopté</b>
M. BÉCOT	19 rect.	Association des chambres consulaires à l'évolution des documents d'urbanisme	<b>Adopté</b>

<b>Article 58 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	565	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>

<b>Article 58 ter (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	441	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>
M. HUSSON	189 rect. bis	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>
M. JARLIER	229	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>
M. DANTEC	76	Inscription dans la loi de la possibilité de la démarche inter-scot.	<b>Satisfait ou sans objet</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 58 ter (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. FICHET</b>	468	Charte régionale d'aménagement pilotée par le Conseil régional	<b>Rejeté</b>
<b>M. FICHET</b>	470	Coordination avec la création des chartes régionales d'aménagement.	<b>Rejeté</b>

<b>CHAPITRE II</b>			
<b>Article 59</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. JARLIER	230	Alignement du régime d'autorisation des résidences démontables sur le régime de droit commun	<b>Rejeté</b>

<b>Article 60</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. JARLIER	231	Avis des chambres d'agriculture sur les projets de carte communale	<b>Rejeté</b>
M. P. LEROY	177	Avis du centre régional de la propriété forestière sur le projet de carte communale.	<b>Rejeté</b>

<b>Article 61</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	442	Fin de la mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	146	Fin de la mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme	<b>Satisfait ou sans objet</b>

<b>Article 62</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	147	Caducité des POS	<b>Rejeté</b>
M. JARLIER	232	Délai pour mettre les POS en forme de PLU.	<b>Rejeté</b>

<b>Article 63</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	472	Transfert de la compétence PLU avec minorité de blocage et clause de revoyure.	<b>Adopté</b>
Mme LAMURE	38	Suppression de l'article	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. DUBOIS	102	Suppression de l'article	<b>Satisfait ou sans objet</b>
Mme SCHURCH	148	Suppression de l'article	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. VIAL	9	Suppression du transfert automatique de la compétence PLU	<b>Satisfait ou sans objet</b>
Mme LAMURE	42	Transfert facultatif de la compétence PLU aux intercommunalités	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. JARLIER	227	Transfert facultatif de la compétence PLU aux intercommunalités	<b>Satisfait ou sans objet</b>



<b>Article 64</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. DUBOIS	103	Suppression de l'article 64	<b>Rejeté</b>
M. VIAL	6	Couverture partielle du territoire de l'EPCI par le PLU intercommunal	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	431	Corrections rédactionnelles.	<b>Adopté</b>
M. VIAL	4	PLUI valant schéma de secteur	<b>Rejeté</b>
M. VAIRETTO	17	PLUI valant schéma de secteur	<b>Rejeté</b>
Mme PRIMAS	12	Consultation des représentants des usagers cyclistes ou piétons lors de l'élaboration du PLUID	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	473	Opposition d'une commune au projet de PLUI	<b>Adopté</b>
M. JARLIER	225	Consultation deu conseil des maires sur le projet de PLU arrêté.	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	149	Approbation du PLUI par les communes	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	150	Analyse des résultats du PLUI par les communes	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	443	Modification du PLUI tenant lieu de PLH à la demande du préfet.	<b>Adopté</b>
M. JARLIER	234	Encadrement des modifications que le préfet peut imposer sur les dispositions du PLUI tenant lieu de PLH	<b>Adopté avec modification</b>
M. JARLIER	233	Application de l'article L.600-7 à la modification des documents d'urbanisme	<b>Rejeté</b>
M. DANTEC	78	Délai de contestation d'un document d'urbanisme ne comportant pas l'évaluation environnementale requise.	<b>Rejeté</b>

<b>Article 64 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	432	Rédactionnel	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE III</b>			
<b>Article 65</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	444	Analyse du potentiel de densification par le Scot	<b>Adopté</b>
M. HUSSON	197	Suppression de la possibilité pour le scot d'imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées	<b>Rejeté</b>

M. LABBÉ	69	Projet agricole et alimentaire visant à établir une stratégie territoriale en matière d’approvisionnement alimentaire durable	<b>Rejeté</b>
Mme PRIMAS	13	Parcs destinés au stationnement des vélos	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	445	Ouverture à l’urbanisation des zones AU créées depuis plus de neuf ans	<b>Adopté</b>
M. DUBOIS	45	Non reclassement en zone naturelle des zones à urbaniser	<b>Satisfait ou sans objet</b>
Mme SCHURCH	151	Non reclassement en zone naturelle des zones à urbaniser	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. JARLIER	235	Reclassement en zone naturelle des zones à urbaniser	<b>Satisfait ou sans objet</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	446	Précision rédactionnelle	<b>Adopté</b>
M. TANDONNET	119	Dérogation au droit de préférence pour la vente d’une parcelle classée au cadastre en nature de bois et forêts	<b>Rejeté</b>

**Article(s) additionnel(s) après Article 66**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l’amendement</b>
M. DANTEC	77	Relèvement du montant des astreintes en cas de condamnation pour des travaux irréguliers ou une utilisation irrégulière du sol	<b>Adopté</b>

**CHAPITRE IV**

**Division(s) additionnel(s) après CHAPITRE IV**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l’amendement</b>
Mme LIENEMANN	269	Dérogation à la règle des cinq ans en cas de cession de terrains publics avec décote.	<b>Retiré</b>

**Article 68**

<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l’amendement</b>
M. VAUGRENARD	3	Interdiction de créer la création un EPF d’État sur un territoire où des opérateurs fonciers existent déjà.	<b>Rejeté</b>
M. VAUGRENARD	2	Accord préalable des collectivités concernées par la superposition d’un EPF d’État sur le périmètre d’EPF locaux existants	<b>Rejeté</b>
M. VAUGRENARD	1	Accord préalable de l’ensemble des collectivités concernées par la superposition d’un EPF d’État sur le périmètre d’EPF locaux existants.	<b>Adopté avec modification</b>
M. TANDONNET	111	Accord préalable des collectivités concernées à la superposition d’EPF d’État sur le périmètre d’EPF locaux existants	<b>Satisfait ou sans objet</b>

<b>Article 69</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. TANDONNET	115	Délégation aux EPF locaux du droit d'intervention des collectivités dans les emplacements réservés et les procédures de délaissement.	<b>Rejeté</b>
M. TANDONNET	112	Modalités d'adhésion d'une nouvelle collectivité à un EPF local existant.	<b>Rejeté</b>
M. TANDONNET	113	Prise en compte du caractère évolutif du périmètre et du nombre prévisionnel de membres dans la création d'un EPF local.	<b>Rejeté</b>
M. TANDONNET	114	Suppression de la possibilité pour le préfet de refuser, par un avis motivé, la création d'un EPF local.	<b>Rejeté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) avant Article 70</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	154	Encadrement des prix fonciers dans les zones concernées par une opération d'aménagement.	<b>Rejeté</b>

<b>Article 70</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	156	Inscription de la lutte contre la spéculation immobilière et foncière au titre des motifs justifiant l'exercice des droits de préemption.	<b>Rejeté</b>
M. TANDONNET	116	Exemption au profit de la collectivité du paiement des honoraires de négociation dans le cas de la mise en œuvre des droits de préemption et des droits de délaissement.	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	566	Amendement de cohérence	<b>Adopté</b>
M. ZOCCHETTO	83	Rectification d'une erreur matérielle	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. CALVET	105	Rectification d'une erreur matérielle.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. TANDONNET	117	Exemption au profit de la collectivité du paiement des honoraires de négociation dans le cas de la mise en œuvre des droits de préemption.	<b>Rejeté</b>
Mme SCHURCH	155	Avis conforme des communes préalablement à la création d'une ZAD par un EPCI.	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	567	Introduction de la cession des parts de SCI dans le régime général du droit de préemption.	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	568	Dématérialisation de la déclaration d'intention d'aliéner	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	569	Prise en compte du refus par le propriétaire de la visite du bien pour la reprise du délai d'exercice du droit de préemption	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	157	Validation de tout changement d'affectation du bien préempté par une délibération de la collectivité.	<b>Adopté</b>

Mme SCHURCH	158	Suppression de la faculté d'exercer une action en dommages et intérêts pour les propriétaires du bien préempté.	<b>Rejeté</b>
M. TANDONNET	118	Acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé par une autre personne publique que la collectivité.	<b>Rejeté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 70</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	159	Estimation du prix des terrains à bâtir en fonction de leur destination réelle.	<b>Rejeté</b>
M. JARLIER	236	Extension du champ du droit de préemption aux donations.	<b>Adopté</b>

<b>Article 70 quater (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	570	Suppression de l'article	<b>Adopté</b>
M. LONGUET	39 rect.	Suppression de l'article	<b>Adopté</b>
M. BEAUMONT	65	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>
M. CLÉACH	67	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>
M. ZOCCHETTO	81	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>
M. CALVET	108 rect.	Suppression de l'article	<b>Adopté</b>
M. TUHEIAVA	135	Suppression de l'article.	<b>Adopté</b>
M. ZOCCHETTO	82	Formalités de publicité foncière applicables aux cessions de parts de SCI.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
M. CALVET	109 rect.	Formalités de publicité foncière applicables aux cessions de parts de SCI	<b>Satisfait ou sans objet</b>

<b>Article 72</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	571	Amendement de cohérence	<b>Adopté</b>

<b>Article 73</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	433	Rédactionnel	<b>Adopté</b>

M. LENOIR	64	Constructions autorisées en zones naturelles, agricoles ou forestières	<b>Retiré</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	448	Identification des bâtiments agricoles en zones agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination	<b>Adopté</b>
M. P. LEROY	178	Extension de la faculté de changement de destination liée à l'exploitation agricole à l'exploitation forestière.	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	477	Délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces	<b>Adopté</b>
Mme SCHURCH	161	Maintien de la possibilité d'utiliser des COS	<b>Rejeté</b>
M. DANTEC	101	Règles du PLU relatives aux continuités écologiques	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	478	Destination des locaux identifiées par le règlement des PLU	<b>Adopté</b>

#### Article 75

Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	447	Modification des dispositions non approuvées d'un cahier des charges de lotissements	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	434	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

#### Article 76

Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	435	Harmonisation rédactionnelle	<b>Adopté</b>

#### Article(s) additionnel(s) après Article 76

Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. VIAL	5	Déclaration d'utilité publique des opérations de réhabilitation d'immeubles affectés à des logements locatifs touristiques.	<b>Rejeté</b>
M. VAIRETTO	15	Déclaration d'utilité publique des opérations de réhabilitation d'immeubles affectés à des logements locatifs touristiques	<b>Rejeté</b>
M. VIAL	7	Déclaration d'utilité publique des opérations de réhabilitation d'immeubles affectés à des logements locatifs touristiques	<b>Rejeté</b>
M. VAIRETTO	16	Déclaration d'utilité publique des opérations de réhabilitation d'immeubles affectés à des logements locatifs touristiques	<b>Rejeté</b>

<b>Article 78</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	436	Rédactionnel	<b>Adopté</b>
M. JARLIER	237	Débat sur les projets avant la conclusion d'un proje urbain partenarial.	<b>Adopté</b>

<b>Article 78 bis (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme SCHURCH	162	Suppression de l'article 78 bis	<b>Rejeté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	437	Clarification rédactionnelle	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE V</b>			
<b>Article 80</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	572	Mise en cohérence avec le droit en vigueur	<b>Adopté</b>

<b>Article 82</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	573	Rédactionnel	<b>Adopté</b>
<b>M. BÉRIT-DÉBAT, rapporteur</b>	574	Amendement de cohérence	<b>Adopté</b>

<b>CHAPITRE VI</b>			
<b>Article(s) additionnel(s) après Article 84</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. DANTEC	80 rect.	Création de zones de vigilance en matière de pollution	<b>Rejeté</b>

<b>Article(s) additionnel(s) après Article 86 (nouveau)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. KALTENBACH	41	Demande de rapport sur localisation et le métrage des lignes haute ou très haute tension	<b>Rejeté</b>

M. S. LARCHER	270	Prolongation de la durée de vie des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques	<b>Adopté</b>
---------------	-----	---	---------------





## LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LES RAPPORTEURS

### I. AUDITIONS DE M. CLAUDE DILAIN, RAPPORTEUR

Lundi 16 septembre 2013

– *Confédération générale du logement (CGL)* : **MM. Michel Frechet**, président et **Stéphane Pavlovic**, directeur ;

– *Confédération nationale du logement (CNL)* : **MM. Eddie Jacquemart**, président et **Marc Ruer**, secrétaire général ;

– *Collectif des associations unies pour une nouvelle politique du logement des personnes sans-abris ou mal logés* : **M. Florent Gueguen**, directeur général de la FNARS et porte-parole du collectif et **Mmes Ninon Overhoff**, chargée de mission FNARS et **Florine Siganos**, coordinatrice du collectif ;

– *Syndicat des professionnels de la location meublée (SPLM)* : **MM. Jean-Marc Agnès**, président, **Alain Cartraud**, vice-président et **Mme Gaëlle Rigou**, trésorière ;

– *Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)* : **M. Bernard Vorms**, directeur général.

Mardi 17 septembre 2013

– *Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)* : **MM. Jean-François Buet**, président, **Jacky Chapelot**, président adjoint et **Lionel Peynet**, secrétaire général.

Vendredi 20 septembre 2013

– *Cabinet de la ministre de l'égalité des territoires et du logement* : **Mme Blanche Guillemot**, directrice adjointe de cabinet, **M. Alexis Masse**, conseiller, **M. Bastien Dolla**, conseiller, **Mme Agnès El Majeri**, conseillère, **Mmes Pauline Lavaud**, et **Claire Pierot-Bichat**, conseillères parlementaires, **Mme Constance Devillers**, chargée de mission et **M. Gaspard d'Allens**, chargé de mission.

Vendredi 27 septembre 2013

– *Direction des Affaires civiles et du sceau* : **Mmes Aude Ab-der-Halden**, magistrate et **Marie Walazyc**, adjointe au chef du bureau du droit de l'immobilier et du droit de l'environnement ;

– *Association des responsables de copropriétés (UNARC)* : **MM. Bruno Dhont**, directeur, **Flavien Bonnelle**, sous-directeur et **Mme Estelle Baron**, responsable des copropriétés fragiles ;

– *UFC Que Choisir* : **MM. Marcel Faivre-Chevrier**, administrateur et **Frédéric Blanc**, juriste ;

– *Conseil supérieur du notariat (CSN)* : **Me Eliane Fremeaux**, notaire et **Mme Christine Mandelli**, administrateur chargée des relations avec les institutions ;

– *Fédération des syndicats coopératifs de copropriétés (FSCC)* : **M. Michel Phierselin**, président ;

– *Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement* : **M. Michel Polge**, directeur du pôle national de lutte contre l'habitat indigne ;

– **Me Bernard Cheysson**, avocat et associé ;

– *Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM* : **M. Vincent Lourier**, directeur ;

– *Habicoop* : **M. Olivier David**, président et **Mme Valérie Maurel**, accompagnatrice de projets ;

– *Coordin'action nationale* : **M. François Desrues**, président de l'association de Strasbourg, **M. Pierre-Yves Jan**, président, *Eco habitat groupé*, **Mme Martine Scrive**, administratrice, *Hesp'ere 21* ;

– *Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP)* : **MM. Jean-Yves Mano**, adjoint au maire de Paris, chargé du logement, **Daniel Mosmant**, adjoint au maire de Montreuil, membre du comité de pilotage et **Pierre Zimmermann**, coordinateur ;

– *Chambre nationale des huissiers de justice* : **MM. Jean-Daniel Lachkar**, président, **François Bauvin**, vice-président, **Patrick Sannino**, vice-président, **Thierry Bary**, délégué général, **Gabriel Mercarelli**, directeur des affaires juridiques ;

– *Union sociale pour l'habitat (USH)* : **Mmes Francine Albert**, conseiller et **Béatrix Mora**, directrice du service des politiques urbaines ;

– *Droit au logement (DAL)* : **MM. Jean-Baptiste Eyraud**, président, **Jean-Baptiste Lecerf**, juriste, **Mme Micheline Unger**, porte-parole ;

– *Union nationale des centres communaux d'action sociale (UNCCAS)* : **MM. Daniel Zielinski**, délégué général et **Claude Gascard**, trésorier.

Lundi 30 septembre 2013

– *Fondation Abbé Pierre* : **M. Christophe Robert**, délégué général adjoint et **Mme Noria Derdek**, chargée d'études ;

– *Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD)* : **MM. Xavier Emmanuelli**, président et **René Dutrey**,

– *Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI)* : **MM. Alain Duffoux**, président et **Steven Zunz**, délégué général ;

– *Union des syndicats de l'immobilier (UNIS)* : **M. Géraud Delvolvé**, délégué général ;

– *Assemblée des communautés de France (ADCF)* : **M. Dominique Braye**, président de la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, **M. Atte Oksanen**, chargé des relations parlementaires et **Mme Claire Delpech**, responsable habitat, logement ;

– *Agence nationale de l'habitat (ANAH)* : **M. Dominique Braye**, président et **Mmes Isabelle Rougier**, directrice générale et **Soraya Daou**, responsable du service des études ;

– *Fédération française des sociétés d'assurance (FFSA)* : **MM. Jean-François Lequoy**, délégué général, **Mmes Christine Tarral**, directrice adjointe des affaires économiques et financières et **Nathalie Robin**, présidente du comité immobilier, **Stéphane Pénét**, directeur des assurances biens et responsabilité, **Philippe Poiget**, directeur des affaires juridiques, fiscales et de la concurrence, **Jean-Paul Laborde**, directeur des affaires parlementaires ;

– *Caisse des Dépôts* : **MM. Yves Chazelle**, directeur général, **Josselin Kalifa**, directeur adjoint prêts et habitat, **André Yché**, président du directoire, groupe SNI, **Vincent Mahé**, secrétaire général, groupe SNI, **Mme Marie-Michèle Cazenave**, responsable du pôle Affaires publiques ;

– *Plurience* : **MM. François Davy**, président de Plurience et de Foncia, **Maurice Ferferman**, directeur juridique, Foncia et **Benjamin Martin**, directeur conseil Publicis.

Mardi 1<sup>er</sup> octobre 2013

– *Union nationale de la propriété immobilière (UNPI)* : **MM. Auguste Lafon**, vice-président et **Paul Philippot**, délégué général ;

– *CLCV* : **MM. François Carlier**, délégué général et **David Rodrigues**, juriste ;

– *Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL)* : **M. Jean-Jacques Denizard**, président et **Mme Lucie Cahn**, directrice générale ;

– *Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires (CNAJMJ)* : **M. Xavier Huertas**, vice-président et **M. Alexandre de Montesquiou**, conseil ;

– *Fédération bancaire française (FBF)* : **Mme Nicole Chavrier**, directrice des relations institutionnelles du Crédit Foncier, **MM. Patrick Stocker**, responsable logement – Fédération nationale du Crédit Agricole, **Guillaume Soler**, conseiller – Banque de détail et banque à distance et **Mme Estelle Toullec-Marquot**, chargée des relations politiques et parlementaires ;

– *Assemblée des départements de France (ADF)* : **MM. Frédéric Pettita**, vice-président du Conseil général de l'Essonne, **Jean-Pierre Hardy**, chef du service politiques sociales, **Mme Marylène Jouvien**, chargée des relations avec le Parlement ;

– *Association des maires de France (AMF)* : **Mmes Annie Guillemot**, maire de Bron, **Valérie Brassart**, et **Florence Masson**, conseillers techniques AMF ;

– *Fédération française du bâtiment (FFB)* : **MM. Didier Ridoret**, président, **Bernard Coloos**, directeur des affaires économiques, **Mme Béatrice Guenard-Salaun**, chef du service droit des affaires et de la construction, **M. Benoît Vanstavel**, directeur des relations institutionnelles ;

– *Confédération syndicale des familles (CSF)* : **MM. Daniel Bonnot**, responsable du secteur « habitat », **Romain Biessy**, chargé de mission et **Mme Elodie Fumet**, secrétaire confédérale.

## II. AUDITIONS DE M. CLAUDE BÉRIT-DÉBAT, RAPPORTEUR

Mercredi 18 septembre 2013

– *Conseil supérieur des géomètres experts* : **MM. François Mazuyer**, président, **Hervé Grelard**, directeur général, et **Sébastien Lamy-Willing**, chargé de mission juridique ;

– *Fédération nationale des SAFER (FNSAFER)* : **M. Michel Heimann**, directeur général ;

– *France Nature Environnement et Humanité et Biodiversité* : **Mmes Solène Demonet**, chargée de mission « Environnement », **Sarah Vaillant**, chargée de mission « Questions urbaines », et **Justine Roulot**, chargée de mission « Politiques de la biodiversité », et **M. Patrick Gautier**, chargé de mission « Politiques de la biodiversité » ;

– *Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)* : **MM. François Payelle**, président, et **Jean-Michel Mangeot**, directeur général ;

– *Association des régions de France (ARF)* : **Mmes Emmanuelle Cosse**, vice-présidente en charge du logement de la région Ile-de-France, et **Myriam Cau**, vice-présidente en charge du développement durable et de l'aménagement du territoire de la région Pas-de-Calais.

Jeudi 19 septembre 2013

– *Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC)* : **M. Pascal Martin-Gousset**, directeur général ;

– *Cabinet de la ministre de l'égalité des territoires et du logement* : **Mmes Blanche Guillemot**, directrice adjointe de cabinet, **Pauline Lavaud** et **Claire Pierot-Bichat**, conseillères parlementaires, **Valérie Lasek** et **Alexandra Carpentier**, conseillères, et **Kim Chiusano**, chargée de mission, et **M. Bastien Dola**, conseiller.

– *Action Logement* : **MM. Philippe Van de Maele**, président du directoire, **Hervé Capdevielle**, vice-président, et **Guillaume Bordelais**, consultant.

– *Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)* : **Mmes Catherine Aubey-Berthelot**, directrice générale, et **Marie-Noëlle Echivard**, directrice financière, et **M. Jean-Michel Fietier**, secrétaire général ;

– *Union sociale pour l'habitat (USH)* : **MM. Frédéric Paul**, directeur général, et **Dominique Hoorens**, directeur des études économiques et financières, et **Mme Francine Albert**, conseillère chargée des relations institutionnelles.

Mercredi 25 septembre 2013

– *PROCOS* : **M. Pascal Madry**, directeur, **Mme Caroline Rigaud**, directrice des études, et **M. Gabriel Daubech**, chargé de mission ;

– *Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH)* : **MM. François Priet**, directeur, et **Norbert Foulquier**, directeur délégué ;

– *Caisse des dépôts et consignations* : **M. Vincent Mahé**, secrétaire général du groupe SNI, et **Mme Marie-Michèle Cazenave**, responsable du pôle Affaires publiques ;

– *Fédération française du bâtiment (FFB)* : **MM. Didier Ridoret**, président, et **Loïc Chapeaux**, chef du service des études économiques, et **Mmes Béatrice Guenard-Salaün**, chef du service droit des affaires et de la construction, et **Klervi Le Lez**, chargée des relations institutionnelles ;

– *Association des Maires de France (AMF) et Association des Petites Villes de France (APVF)* : **MM. Pierre Jarlier**, sénateur du Cantal, **François**

**Pupponi**, député du Val d'Oise, et **Florent-Yann Lardic**, conseiller à l'APVF.

– *Conseil supérieur du notariat* : **Mme Eliane Frémeaux**, notaire, **M. Pierre-Jean Meyssan**, notaire, et **Mme Christine Mandelli**, administratrice chargée des relations avec les institutions ;

– *Fédération des établissements publics locaux (FEPL)* : **MM. Jacques Chiron**, sénateur de l'Isère, et **Pierre de la Ronde**, responsable du département logement ;

– *Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU)* : **Mme Brigitte Bariol-Mathais**, déléguée générale ;

– *Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCI Paris)* : **M. Dominique Mocquax**, rapporteur sur le texte, et **Mmes Dominique Moreno**, secrétaire générale de la commission « Commerce », et **Véronique Etienne-Martin**, chargée des relations institutionnelles ;

– *Conseil français des urbanistes* : **MM. Jacques Vialettes**, président de la SFU et délégué au conseil d'administration du CFDU, **Denis Caraire**, secrétaire de la SFU et délégué au conseil d'administration de l'OPQU, **Jean-Pierre Mispelon**, président du CFDU, et **Mme Anne-Michèle Donnet**, vice-présidente de la SFU et présidente de l'agence d'urbanisme Bourgogne Sud ;

– *Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)* : **M. Roger Bélier**, président, et **Mme Isabelle Baer**, déléguée générale.

Jeudi 26 septembre :

– *Association des maires ruraux de France (AMRF)* : **M. Vanik Berberian**, président ;

– *Assemblée des communautés de France (AdCF)* : **Mme Corinne Casanova**, vice-présidente chargée de l'urbanisme et vice-présidente de la communauté d'agglomération du Lac du Bourget, **MM. Nicolas Portier**, délégué général, **Philippe Schmit**, délégué général adjoint chargé de l'urbanisme, et **Atte Oksanen**, chargé des relations parlementaires ;

– *Fédération du commerce et de la distribution (FCD)* : **M. Antoine Sauvagnargues**, chargé des relations institutionnelles ;

– *Association des établissements publics fonciers locaux (AEPFL)* : **M. Philippe Vansteenkiste**, chargé des relations institutionnelles ;

– *Association des études foncières (ADEF)* : **Mme Caroline Gerber**, directrice, et **MM. Marc Kaszynski**, président et **Yann Gérard**, rédacteur en chef.

– *Fédération nationale des SCoT (FNSCOT)* : **MM. Jean-Philippe Strebler**, directeur, **Jean-François Husson**, sénateur de Meurthe-et-Moselle, et **David Pagnier**, délégué général technique ;

– *Etablissement public foncier d’Ile-de-France (EPFIF)* : **M. Gilles Bouvelot**, directeur général ;

– *Fédération du commerce de France (FDCF)* : **Mmes Fanny Favorel-Pige**, secrétaire générale et **Sofy Mulle**, déléguée générale.

Mardi 1<sup>er</sup> octobre 2013 :

– *Association des départements de France (ADF)* : **MM. Jean-Pierre Hardy**, chef du service « Politiques sociales », **Augustin Rossi**, chargé de mission « Logement/insertion », et **Mme Marylène Jouvien**, chargée des relations avec le Parlement.