

**MARDI 27 FÉVRIER 2024**

**Congrès et assemblées de province  
de la Nouvelle-Calédonie  
(*Procédure accélérée*)**

**Rénovation de l'habitat dégradé  
(*Procédure accélérée*)**

## SOMMAIRE

<b>MISES AU POINT AU SUJET DE VOTES .....</b>	<b>1</b>
<b>ACCORD EN CMP .....</b>	<b>1</b>
<b>CONGRÈS ET ASSEMBLÉES DE PROVINCE DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE (Procédure accélérée) .....</b>	<b>1</b>
<b><i>Discussion générale</i></b>	<b>1</b>
M. Gérard Darmanin, ministre de l'intérieur et des outre-mer	1
M. Philippe Bas, rapporteur de la commission des lois	2
Mme Corinne Narassiguin	3
M. Georges Naturel	3
M. Pierre Médevielle	4
M. Hervé Marseille	4
Mme Mélanie Vogel	4
M. Robert Wienie Xowie	5
M. André Guiol	5
M. Thani Mohamed Soilihi	6
M. Patrick Kanner	6
M. Mathieu Darnaud	7
<b><i>Discussion des articles</i></b>	<b>7</b>
Avant l'article 1 <sup>er</sup>	7
Article 1 <sup>er</sup>	8
<b><i>Vote sur l'ensemble</i></b>	<b>9</b>
M. Georges Naturel	9
M. Pierre Médevielle	9
<b>RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ (Procédure accélérée) .....</b>	<b>10</b>
<b><i>Discussion générale</i></b>	<b>10</b>
M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement	10
Mme Amel Gacquerre, rapporteure de la commission des affaires économiques	11
Mme Françoise Dumont, rapporteure pour avis de la commission des lois	11
Mme Dominique Estrosi Sassone	12
M. Jean-Luc Brault	12
M. Yves Bleunven	13
Mme Antoinette Guhl	13
Mme Marianne Margaté	14
M. Ahmed Laouedj	14
M. Bernard Buis	15
Mme Viviane Artigalas	15

M. Bruno Belin	16
M. Guislain Cambier	16
Mme Audrey Linkenheld	16
M. François Bonhomme	17
<b>Discussion des articles</b>	<b>18</b>
Article 1 <sup>er</sup> bis	18
Article 2	18
Après l'article 2	21
Article 2 bis A (Supprimé)	24
Article 2 ter A	25
Article 2 ter	26
Après l'article 2 ter	26
Article 3	26
Après l'article 3	29
Après l'article 3 bis AA	30
Article 3 bis A	31
Après l'article 3 bis	32
<b>MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR.....</b>	<b>33</b>
<b>RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ (Procédure accélérée – Suite).....</b>	<b>33</b>
<b>Discussion des articles (Suite)</b>	<b>33</b>
Article 3 ter	33
Après l'article 3 ter	34
Article 4	35
Après l'article 5	35
Après l'article 5 bis A	35
Article 5 bis	36
Article 6	37
Article 7 bis A	37
Article 7 bis	38
Article 8	39
Après l'article 8	40
Article 8 bis A (Supprimé)	41
Article 8 bis	41
Article 8 ter	43
Article 8 quater A	43
Article 8 quater B	44
Article 8 quater	44
Après l'article 8 quinquies	44
Article 8 sexies	45

Après l'article 8 <i>sexies</i>	<b>46</b>
Article 9	<b>49</b>
Après l'article 9	<b>49</b>
Article 9 <i>bis</i> B	<b>51</b>
Article 9 <i>bis</i>	<b>51</b>
Après l'article 9 <i>bis</i>	<b>53</b>
Article 9 <i>ter</i> B ( <i>Supprimé</i> )	<b>53</b>
Article 9 <i>ter</i>	<b>54</b>
<b><i>Ordre du jour du mercredi 28 février 2024</i></b>	<b>57</b>

## SÉANCE du mardi 27 février 2024

65<sup>e</sup> séance de la session ordinaire 2023-2024

PRÉSIDENTE DE M. LOÏC HERVÉ,  
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :

M. GUY BENARROCHE, MME ALEXANDRA BORCHIO FONTIMP.

*La séance est ouverte à 14 h 30.*

*Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu intégral publié sur le site internet du Sénat, est adopté sous les réserves d'usage.*

### Mises au point au sujet de votes

**M. Thani Mohamed Soilihi.** – Lors des scrutins n<sup>os</sup>129, 130 et 131 sur les articles 1<sup>er</sup>, 2 et 4 de la proposition de loi sur le bien-être des femmes au travail, Mme Patricia Schillinger souhaitait voter pour.

**M. Patrick Kanner.** – Très bien !

**M. Guillaume Chevrollier.** – Lors du scrutin public n<sup>o</sup>131, ma collègue Alexandra Borchio Fontimp souhaitait s'abstenir.

*Acte en est donné.*

### Accord en CMP

**M. le président.** – J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire chargée d'élaborer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi renforçant la sécurité et la protection des maires et des élus locaux est parvenue à l'adoption d'un texte commun. (*M. Jean-Claude Anglars s'en réjouit.*)

### Congrès et assemblées de province de la Nouvelle-Calédonie (Procédure accélérée)

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi organique portant report du renouvellement général des membres du congrès et des assemblées de province de la Nouvelle-Calédonie.

### Discussion générale

**M. Gérard Darmanin, ministre de l'intérieur et des outre-mer.** – J'ai l'honneur de porter devant vous ce projet de loi organique, qui prévoit le report des élections provinciales de Nouvelle-Calédonie à une date ne pouvant aller au-delà du 15 décembre 2024. Ces élections devraient se tenir au printemps prochain. Le congrès de Nouvelle-Calédonie, c'est-à-dire les partis non-indépendantistes et certains partis indépendantistes, a approuvé ce projet.

Une autre réforme, constitutionnelle, sera examinée dans les prochaines semaines, visant le dégel du corps électoral de Nouvelle-Calédonie pour ce qui concerne la liste électorale des élections provinciales. Je rappelle qu'il existe trois listes électorales : nationale, référendaire et provinciale, pour ce territoire de 270 000 habitants. Selon l'accord de Nouméa, les dispositions électorales pour les élections provinciales sont de nature constitutionnelle.

L'accord de Nouméa a créé une citoyenneté calédonienne, complémentaire de la citoyenneté française, mais qui n'a de lien pour l'instant qu'avec le vote aux élections propres à la Nouvelle-Calédonie ; ainsi, seuls ces électeurs sont des citoyens calédoniens. Or le corps électoral pour les élections provinciales est restreint, avec 178 000 inscrits contre 221 000 pour le corps électoral général. Un électeur sur cinq, soit 20 %, ne dispose donc pas du droit de suffrage aux élections locales, parfois des Calédoniens nés de parents calédoniens... Avouez que cela pose de graves problèmes démocratiques.

Cet écart se creuse mécaniquement chaque année, le corps électoral provincial étant gelé depuis la [révision](#) constitutionnelle de 2007. C'est évidemment un sujet politique majeur, le dégel du corps électoral étant la principale revendication des partis non-indépendantistes, alors que le FLNKS rappelle que le corps électoral restreint est une émanation de la citoyenneté calédonienne.

C'est un sujet de préoccupation majeure depuis la reprise des négociations en septembre 2022. Le Gouvernement ne demande pas le dégel complet du corps électoral, alors que seule la Nouvelle-Calédonie connaît un tel régime électoral.

C'est donc plein de modération que le Gouvernement, qui entend la préoccupation politique, symbolique et électorale de chacun, après trois référendums d'autodétermination, considère qu'il n'est plus acceptable d'exclure du suffrage des citoyens installés sur place après 1998, il y a vingt-six ans. L'accord de Nouméa précisait que le gel était une disposition transitoire, en attendant la réponse des Calédoniens aux référendums d'autodétermination.

Il s'agit d'une décision unilatérale : le Gouvernement avance sur ce sujet. Il a toutefois indiqué, il y a deux ans, qu'il n'avancerait pas sur d'autres sujets en l'absence d'accord - même si cela

se justifierait, notamment l'organisation des institutions calédoniennes, ou l'existence de trois codes de l'environnement... La situation du nickel mériterait aussi d'être traitée.

Mais après deux ans de discussion, il n'y a pas d'accord définitif entre le FLNKS, qui considère peut-être que rien ne presse, le Gouvernement et les partis loyalistes. Le Gouvernement prend donc ses responsabilités et vous propose le report des élections provinciales au travers de ce projet de loi organique et le dégel à dix ans du corps électoral, car ce gel n'est conforme ni aux principes essentiels de la démocratie ni aux valeurs de la République.

Le Gouvernement ne souhaite pas changer la façon dont les électeurs votent ou imposer un accord, mais il s'agit d'autoriser les Calédoniens à choisir leurs élus locaux dans des conditions conformes à une démocratie qui se respecte. Le Gouvernement propose donc de reporter les élections provinciales à une date raisonnable, décembre 2024, pour donner aux discussions une chance d'aboutir et au projet de loi de révision constitutionnelle le temps d'être adopté.

Le Conseil d'État a considéré qu'il s'agissait d'une mesure d'intérêt général.

J'ai entendu les doutes de M. le rapporteur sur notre capacité réelle à organiser les élections dans les temps. Le congrès s'est prononcé en faveur de cette date, y compris les partis indépendantistes, à 38 voix pour et 16 contre. Techniquement, l'État est en mesure de tenir ces échéances, le décret de convocation est prêt.

**M. Rachid Temal.** – On veut bien le voir !

**M. Gérald Darmanin, ministre.** – Les services sont d'ores et déjà en ordre de bataille. La responsabilité du calendrier relève donc en priorité du Parlement. Le Gouvernement a fait son travail et est prêt à tenir les élections au plus tard en décembre 2024.

Le RDSE a présenté par deux fois un amendement visant à les reporter au premier semestre 2025. J'entends votre souci de ne pas brusquer. Le Gouvernement propose le report en décembre 2024, sachant qu'il serait possible de repousser encore les élections par décret jusqu'en milieu d'année 2025, en cas d'accord.

Au bout de trois ans de discussion, au moment où la Nouvelle-Calédonie connaît d'importantes difficultés, notamment dans le secteur du nickel, ne procrastinons pas. L'expression du suffrage démocratique doit être entendue.

Le Gouvernement et les acteurs économiques doivent avoir face à eux des responsables politiques légitimes, à même de décider, de sauver des emplois. Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie gère, je le rappelle, les sujets sociaux, notamment la protection sanitaire. Or moins d'emplois, c'est moins de cotisations.

La date de décembre 2024, éventuellement décalée de quelques mois, nous paraît donc raisonnable. Je ne sais pas si beaucoup d'élus hexagonaux accepteraient que l'on reporte ainsi les élections sur le territoire...

Le Gouvernement est évidemment ouvert à la discussion. Il est prêt à suspendre le processus constitutionnel en cas d'accord plus global entre les partis indépendantistes et non indépendantistes. C'est le vœu que je forme. Le Gouvernement présenterait alors cet accord tel quel au Parlement, il serait prêt à jouer le rôle d'arbitre et à réunir le Congrès.

Le Gouvernement n'a pas ménagé ses efforts depuis la convention des partenaires en novembre 2022. Nous nous félicitons du dialogue entre les deux camps, dont attestait, il y a quelques semaines, le communiqué de presse de l'ensemble des partis. Les discussions sont suspendues jusqu'à la fin mars, avec la réunion du FLNKS, mais certains évoquent leur reprise dans un calendrier compatible avec la discussion de ce texte par l'Assemblée nationale le 13 mai prochain.

Je reste donc optimiste et prudent à la suite de mon dernier déplacement en Nouvelle-Calédonie. Laissons le temps à la discussion locale. Mais il faut réparer une injustice et permettre à de jeunes Calédoniens de voter pour leurs élus locaux. (*Applaudissements sur les travées du RDPI*)

**M. Philippe Bas, rapporteur de la commission des lois.** – Je souhaite d'abord souligner l'attachement du Sénat à la Nouvelle-Calédonie et notre profonde estime pour tous les Calédoniens, qui ont su trouver des accords entre eux.

La date des élections provinciales et du congrès n'est pas une question anodine. En effet, derrière cette demande du Gouvernement, il y a toute l'organisation de la vie démocratique de la Nouvelle-Calédonie : d'un côté la démocratie calédonienne, qu'il faut organiser, de l'autre, l'avenir du territoire.

Si elles n'étaient pas reportées, ces élections seraient fondées sur une liste électorale qui écarte 19,3 % des électeurs, contre 7,5 % initialement. Lorsque le constituant a approuvé cette dérogation au principe de l'égalité de suffrage, il avait ce dernier pourcentage en tête.

Le fait que ce taux soit passé à 19,3 %, alors même que le processus juridique de transition amorcé par l'accord de Nouméa est achevé, pose problème pour la régularité des élections. Or quoi qu'on pense des arrangements passés, il faut bien organiser des élections ! Mais dans les conditions actuelles, leur résultat serait contesté, sur la base d'arguments solides.

Le Gouvernement appelle donc à modifier la liste et dépose, à titre supplétif, un projet de loi de révision constitutionnelle à cet effet. Pour que nous ayons le temps, soit d'adopter une révision constitutionnelle, soit de permettre la conclusion d'un accord, il faut

reporter les élections. Ce n'est pas une bien grande affaire ! De nombreux précédents ont permis au Conseil constitutionnel de définir les conditions d'un tel report. Il faut un motif d'intérêt général - en l'occurrence tout trouvé, puisqu'il s'agit de la libre expression du suffrage universel.

Il faut aussi que la durée du report soit raisonnable. Le ministre nous dit que son administration est capable d'organiser un scrutin au 15 décembre prochain. Pourquoi en douter ? Mais si un accord imposait un nouveau report, nous répondrions présent. Le Gouvernement ne doit pas évincer le Parlement, intéressé à soutenir ses démarches dans la mesure où il peut en vérifier le bien-fondé...

La condition liée au motif d'intérêt général est remplie. La date du 15 décembre ne paraît pas trop éloignée. Elle pourrait même paraître trop proche... Mais je suis trop soucieux de la séparation des pouvoirs pour critiquer le volontarisme du Gouvernement !

Cette première étape sera suivie d'une autre, autrement plus importante. Nous devons, par une loi constitutionnelle, nous prononcer sur la détermination du corps électoral. La dérogation à l'application stricte de l'égalité de suffrage l'exige. Une cote mal taillée consisterait à inscrire, outre les natifs, les seuls Français présents sur place depuis au moins dix ans. Le Gouvernement propose une option qui intègre un compromis qui n'est pas encore trouvé...

Monsieur le ministre, forts d'une longue expérience d'évolution de la Nouvelle-Calédonie, nous préférons la négociation entre les parties calédoniennes à une révision constitutionnelle - c'est pourquoi je qualifie cette dernière de « supplétive ». La commission des lois souhaite que l'on aboutisse rapidement à un accord : une démarche unilatérale ne saurait être qu'une option de dernier recours. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et du RDPI, ainsi que sur plusieurs travées du groupe INDEP ; M. Hervé Marseille applaudit également.)*

**Mme Corinne Narassiguin.** - *(Applaudissements sur les travées du groupe SER)* Il y a trente-cinq ans, la Nouvelle-Calédonie était au bord de la guerre civile. Avec Michel Rocard et Louis Le Pen, les accords de Matignon, en 1988, puis de Nouméa, en 1998, ont été de grands tournants pour faire pièce à une situation marquée par une marginalisation des Kanaks et de trop nombreux manquements à la parole donnée par la France.

En 2008, dans une tribune commune, Michel Rocard et Lionel Jospin assuraient qu'entre 2014 et 2018, la Nouvelle-Calédonie disposerait de la quasi-totalité des compétences de la souveraineté, les Calédoniens se prononçant sur le transfert des dernières compétences de l'État - construction originale pour bâtir le destin commun d'une population pluriethnique, entre le peuple d'origine et ceux qui s'y sont installés durablement, « soit dans la République

française, soit dans un pays dont les liens avec la France seront à définir ».

Le processus de l'accord de Nouméa est arrivé à son terme en 2021, même si le Gouvernement est sorti de sa neutralité pour la troisième consultation de 2021, à l'origine d'une période de blocage.

Les élections provinciales ne peuvent exclure trop de citoyens calédoniens. Nous approuvons donc dans son principe le report des élections - préconisé par la [mission d'information](#) sur l'avenir institutionnel de la Nouvelle-Calédonie, rapportée par François-Noël Buffet, Philippe Bas, Jean-Pierre Sueur et Hervé Marseille -, et nous proposons même la date du 30 novembre 2025 pour laisser du temps aux discussions en cours.

Un accord global doit être trouvé pour doter la Nouvelle-Calédonie d'un cadre institutionnel stable. Cela passe par la définition du corps électoral. Les discussions ont repris officiellement en septembre 2023, avec la rencontre entre les loyalistes et les indépendantistes à Bourail et la démarche constructive de l'Uni-Palika. Le dialogue est le seul chemin viable. Dans ces conditions, nous ne comprenons pas la pression du Gouvernement qui lie ce projet de loi organique à un projet de loi constitutionnelle. Nous proposons un amendement pour rappeler l'impartialité de l'État en la matière. À cet égard, la nomination au Gouvernement de Sonia Backès était un mauvais signal.

Je conclurai en citant encore la tribune de Michel Rocard et Lionel Jospin : « la question calédonienne est d'intérêt national. Il y va de la position de notre pays dans le Pacifique et de l'honneur de la France, qui doit rester fidèle à la parole donnée ». *(Applaudissements sur les travées du groupe SER)*

**M. Georges Naturel.** - *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains)* Ce projet de loi organique est clair et répond aux demandes de l'ensemble des forces loyalistes : le report des élections au 15 décembre 2024.

Nous aurions préféré respecter le calendrier initial, mais la réalité calédonienne nous impose ce report. Il faut régler la question du droit de vote en Nouvelle-Calédonie, car près de 20 % des 221 000 électeurs seraient exclus du corps électoral. Parmi ces 42 000 électeurs privés de droit de vote aux élections provinciales, certains sont présents depuis vingt-cinq ans, mais se sont installés après novembre 1998, date à laquelle le corps électoral a été vitrifié. Certains sont nés sur ce territoire, mais leurs parents se sont installés après le gel du corps électoral... Le report de sept mois mettrait un terme à ce gel. Le congrès a approuvé ce projet de loi organique, y compris certains indépendantistes.

Mais les Calédoniens veulent un renouvellement sans tarder. Je suis donc opposé à l'amendement SER qui propose un report à 2025.

C'est un paradoxe : la majorité du congrès est indépendantiste, mais en 2018, 2020 et 2021, les Calédoniens se sont exprimés en faveur du maintien dans la République. Les difficultés de la Nouvelle-Calédonie, notamment dans la filière nickel, imposent que ses assemblées soient relégitimées par le suffrage universel. Il est donc urgent que des élections se tiennent, d'ici le 15 décembre.

Je vous invite donc à voter ce projet de loi organique conforme, et le plus largement possible. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. Thani Mohamed Soilihi applaudit également.)*

**M. Pierre Médevielle.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe INDEP)* Le Caillou s'est prononcé par trois fois pour rester au sein de la France.

Avec 80 % d'espèces végétales endémiques, la Nouvelle-Calédonie est au premier rang mondial. Sa zone économique exclusive de 1,3 million de kilomètres carrés en fait un espace stratégique.

Sur le plan institutionnel, elle bénéficie d'un statut *sui generis* régi par le titre XIII de la Constitution et la [loi](#) organique de 1999. Elle jouit d'un partage de la souveraineté.

Deux textes lui sont consacrés cette année : un projet de loi de révision constitutionnelle qui sera examiné dans quelques semaines et le présent projet de loi organique.

Devenons-nous reporter ces élections ? Le ministre et le rapporteur sont explicites. Selon la jurisprudence du Conseil constitutionnel, le report doit être limité, exceptionnel et motivé par un objectif d'intérêt général. Il faut réinterroger au préalable la composition du corps électoral, restreint en 1998, dix ans après le drame d'Ouvéa, et en 2007. En vingt-cinq ans, le contexte politique et démographique a changé. Les conditions fixées par l'accord de Nouméa pour réinterroger le corps électoral ont été satisfaites - je pense notamment aux trois référendums.

Il est donc nécessaire d'avoir ce débat. Reporter les élections en 2025 n'est pas raisonnable. La Nouvelle-Calédonie souffre ; il faut rassurer ses habitants, pour avancer dans la sérénité.

Le groupe INDEP votera le projet de loi organique sans amendement. *(Applaudissements sur les travées du groupe INDEP, ainsi que sur plusieurs travées des groupes UC et Les Républicains)*

**M. Hervé Marseille.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe UC)* Avec les accords de Matignon du 26 juin 1988 et de Nouméa du 5 mai 1998, un processus d'émancipation de la Nouvelle-Calédonie s'est engagé. La Chambre Haute a suivi ce dossier avec une mission d'information dont j'ai eu l'honneur d'être rapporteur, et le groupe de liaison présidé par Gérard Larcher.

Nous arrivons au bout d'un chemin pris il y a 35 ans. Les Calédoniens ont choisi de rester dans la

République à trois reprises – malgré un taux d'abstention de 56 % lors du dernier référendum, auquel le FLNKS avait choisi de ne pas participer. Nous devons donc redoubler d'humilité.

Selon l'accord de Nouméa, « les partenaires politiques se réuniront pour examiner la situation ainsi créée ». C'est ce qui a été engagé par le Gouvernement ces deux dernières années, avec des fortunes diverses.

L'Union calédonienne, principale composante du FLNKS, s'est retirée des discussions, et l'UNI de Paul Néaoutyine, traditionnellement constructive, pourrait le faire si la situation n'évolue pas d'ici à fin mars - évoquant même le risque d'une « situation insurrectionnelle ». Des initiatives ont été prises pour renouer le dialogue, notamment par Calédonie ensemble, avec ses propositions de convergences pour un grand accord, accompagnées par l'UNI, et une autre, engagée par les loyalistes, aux résultats encore inconnus.

Dans ce contexte, le Gouvernement a déposé un projet de loi organique et un projet de loi constitutionnelle. Le premier reporte les élections au 15 décembre 2024. Il a recueilli un accord favorable du congrès. Le second a trait au corps électoral provincial. Les évolutions démographiques de l'île le rendent nécessaire : de 7,5 % de citoyens exclus, nous sommes passés à 19,30 % ! Cela contrevient au principe d'égalité du suffrage et il faut revenir à un corps électoral glissant.

Mais ce texte, au lieu d'aiguillonner le dialogue, risque d'aggraver les tensions. Il faut du temps pour construire un compromis général, dans le cadre de l'accord de Nouméa. La mission d'information sur l'avenir des institutions de la Nouvelle-Calédonie avait marqué sa préférence pour un accord global, de même que le Conseil d'État. Les récents heurts témoignent d'un contexte préoccupant.

Nous voterons ce texte, mais, monsieur le ministre, appelons de nos vœux une nouvelle initiative. *Yes you can*, comme on dit à Tourcoing. *(M. Gérald Darmanin sourit.)* Inspirons-nous de la poignée de main entre Jacques Lafleur et Jean-Marie Tjibaou sur cette « terre de parole, terre de partage ». *(Applaudissements sur les travées du groupe UC, ainsi que sur plusieurs travées du groupe Les Républicains ; M. Olivier Bitz applaudit également.)*

**Mme Mélanie Vogel.** – *(Applaudissements sur les travées du GEST)* L'accord de Nouméa a ouvert la voie à un processus de décolonisation de la Nouvelle-Calédonie, territoire traversé par de nombreuses inégalités : revenus, décrochage scolaire... Ces problèmes ne peuvent être résolus dans le cadre de ce statut transitoire.

Vingt-cinq ans après, il est temps que ce statut évolue. Les négociations en cours sont donc primordiales et doivent, dans l'esprit de la démocratie



consociative, aboutir à un accord de long terme. Les échanges seront inclusifs ou ne seront pas.

Le non-report du troisième référendum, en plein covid, qui a touché inégalement la société kanake, a nui, alors que bien d'autres élections ont été reportées pendant la pandémie – je le sais d'expérience. Sébastien Lecornu, alors ministre des outre-mer, disait qu'en démocratie, « les élections se tiennent à l'heure ». Mais deux ans plus tard, constatant l'échec de sa stratégie d'entêtement, le Gouvernement se retrouve à proposer le report des élections en Nouvelle-Calédonie, sans consensus.

Le report proposé n'est pas que le résultat de circonstances exceptionnelles, mais s'inscrit dans le cadre des négociations pour définir le nouveau corps électoral, au risque de déstabiliser ces négociations. Oui, un cinquième des électeurs sont exclus. Oui, il y a une atteinte au suffrage universel. Oui, cela ne fera qu'empirer. Mais il faut une évolution négociée. En poussant cette réforme, nous prenons le risque que les négociations n'aboutissent pas.

Seul le dialogue est légitime. Un projet de réforme constitutionnelle ne devrait être déposé qu'après avoir obtenu un accord. Mon groupe n'approuve pas ce report, non que nous nous satisfaisons du corps électoral actuel, mais parce qu'il faut un accord politique préalable. (*Applaudissements sur les travées du GEST*)

**M. Robert Wienie Xowie.** – Le Gouvernement propose de reporter les élections du pays au plus tard au 15 décembre 2024. En facilitant l'intégration des nouveaux arrivants ayant une durée de résidence de dix ans, il justifie une colonisation de peuplement et organise la noyade démographique du peuple originaire. C'est contraire aux résolutions des Nations unies, qui recommandent aux puissances administrantes de veiller à ce que le droit à l'autodétermination ne soit pas entravé par l'immigration ou le déplacement de populations.

Or le Gouvernement français décide seul de qui sera citoyen et met fin aux équilibres négociés entre partenaires calédoniens. Rappelons-nous que l'ouverture du droit à l'autodétermination aux communautés arrivées par la colonisation est le fruit de l'accord de Nainville-les-Roches de juillet 1983. Rappelons-nous que la citoyenneté calédonienne est un enjeu essentiel de l'accord de Nouméa.

Avec ce texte, l'État la préempte définitivement et unilatéralement : le Gouvernement revient ainsi sur l'accord de 2007 initié par Jacques Chirac, dont je salue la mémoire.

Le 17 janvier dernier, le congrès a rendu hommage à Louis Le Pensec et à Michel Rocard, qui avaient bâti des accords de paix. Cette méthode est malheureusement révolue.

Sous prétexte d'encourager les parties à dialoguer, le Gouvernement accélère la cadence. Sa justification

est maladroite : ce changement brutal de méthode suscite de très vives inquiétudes.

Les indépendantistes doutent de la capacité de l'État à résoudre le dossier calédonien. Les éléments fondamentaux de l'accord de Nouméa sont traités avec trop de légèreté : cette discussion appartient aux acteurs locaux. L'État veut aboutir à un accord global avant le 1<sup>er</sup> juillet, mais échanger prend du temps : les accords de Matignon et de Nouméa ont été cités en exemple à plusieurs occasions dans le monde.

Nos interlocuteurs actuels ne sont plus animés par le même esprit du vivre-ensemble : le Gouvernement a choisi son camp en modifiant le corps électoral, pourtant l'essence même de ce processus novateur et inédit de décolonisation.

Si un accord était conclu avant le 1<sup>er</sup> juillet, les élections provinciales pourraient être repoussées jusqu'en décembre 2025. Or, dans son arrêt du 22 juin 2023, la Cour de cassation considère que celles-ci pourraient se tenir normalement.

Au nom de la démocratie, le report du troisième référendum a été refusé ; le ministre Lecornu indiquait alors que, dans une démocratie, on tient les élections à l'heure. Au nom de la même démocratie, l'État propose aujourd'hui un report des élections provinciales. Mais pourquoi avoir refusé le report du troisième référendum ? C'est le « deux poids, deux mesures » !

Chez nous, le temps du palabre est préférable à la témérité. (*Marques d'impatience au centre et à droite, l'orateur ayant épuisé son temps de parole*) N'oublions jamais que les accords de Matignon et de Nouméa ont permis aux Calédoniens de vivre en paix pendant trente-six ans. Laissons les partenaires calédoniens renouveler leur légitimité en mai 2024 : je voterai contre ce projet de loi. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K ; Mme Catherine Conconne applaudit également.*)

**Mme Cécile Cukierman.** – Très bien !

**M. André Guiol.** – (*Applaudissements sur les travées du RDSE*) Ce texte nous rappelle une bien triste période, celle des affrontements entre Kanaks et Caldoches au mitan des années 1980. Heureusement, les accords de Matignon et de Nouméa avaient ramené la paix ; ils préfiguraient aussi un nouveau chapitre institutionnel et politique.

Depuis lors, le corps électoral a évolué et il faut le modifier. Ce projet de loi satisfait les exigences de toutes les parties.

Nos débats sur le report des élections ne peuvent ignorer la question du dégel du corps électoral. Le principe de restriction était justifié par la reconnaissance de la citoyenneté calédonienne en complément de la citoyenneté française. Désuet, il constitue aujourd'hui une dérogation, si ce n'est une atteinte au principe d'universalité du suffrage.

Grâce à ce texte, 25 000 Calédoniens pourront ainsi participer aux prochains scrutins électoraux ; c'est une solution équilibrée entre les revendications des indépendantistes et les partisans du *statu quo*.

Le RDSE salue les efforts de toutes les parties pour assurer à l'île une plus grande sérénité institutionnelle, sociale et économique.

Ces textes nous donnent un horizon pour répondre à cette question : jusqu'où doit-on adapter le modèle républicain pour que la Nouvelle-Calédonie demeure française – ou ne le demeure plus ?

Dans le monde, beaucoup de personnes veulent accéder à la nationalité française ; il est surprenant que d'autres rêvent de s'en libérer.

Les trois référendums ont accentué les clivages. Il est légitime que le Sénat demande au Gouvernement des garanties sur les discussions en cours : l'État doit être impartial, transparent, loyal et intransigeant pour préserver la sécurité de tous. Or la confiance entre les citoyens de l'archipel et l'État est au point mort. Comme le disait notre ancien collègue Jean-Claude Requier, la confiance se perd en litres, mais se gagne en gouttes...

Comment ne pas prendre en compte la stratégie agressive de la République populaire de Chine dans l'Indo-Pacifique ? Le désir d'indépendance ne doit pas occulter l'équilibre précaire régnant dans la région ; il faut une coopération renforcée.

L'avenir doit s'écrire avec tous les acteurs et respecter le processus démocratique exigeant, conformément à la devise du Caillou : terre de parole, terre de partage. Le RDSE votera ce texte.

**M. Thani Mohamed Soilihi.** – (*Applaudissements sur les travées du RDPI*) Ce projet de loi prévoit le report des élections et la prolongation du mandat des élus. Selon une jurisprudence constante du Conseil constitutionnel, la mesure est possible si elle poursuit un objectif d'intérêt général.

C'est le cas de ce texte, selon le Conseil d'État : l'objectif poursuivi réforme le corps électoral, gelé depuis 2007, en vue de prochaines élections provinciales. Ainsi, 20 % des électeurs, soit 41 679 personnes, ne sont pas inscrits sur la liste électorale spéciale.

Organiser un scrutin sur cette base électorale restreinte pourrait entraîner des conséquences en droit électoral que nul ne souhaite. Il faut donc que les acteurs politiques s'entendent pour définir un nouveau corps électoral.

Le délai retenu reste suffisant pour permettre la bonne tenue du scrutin.

Il vous appartenait, monsieur le ministre, de parer à un éventuel échec des discussions. Aussi avez-vous déposé un projet de loi constitutionnelle élargissant le corps électoral aux citoyens nés en Nouvelle-Calédonie ou y résidant depuis dix ans. Cette révision

constitutionnelle entrerait en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2024, après adoption par le Parlement réuni en Congrès, sauf si un accord politique était conclu entre les parties avant cette date – c'est l'objectif premier du Gouvernement, qui s'est montré attentif aux positions de tous les membres du Congrès de la Nouvelle-Calédonie.

Nous avons tous été témoins de la capacité du Caillou à trouver des accords. Il l'a démontré en 1988 et en 1998, alors même que des conflits tragiques avaient eu lieu. Je suis certain qu'il saura cette fois encore dépasser les clivages.

Je sais ce que c'est que d'appartenir à un territoire singulier. J'assure donc les Calédoniens du soutien du RDPI. Nous voterons ce texte. (*M. Bernard Buis applaudit.*)

**M. Patrick Kanner.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe SER*) Ce débat dépasse le cadre d'une loi organique : le Gouvernement a choisi de lier le report des élections provinciales à la définition du corps électoral. Or ce dernier point est la clé de voûte des accords intervenus jusqu'alors : sans cet élément majeur, le compromis risque de s'effondrer. C'est aux Calédoniens de trouver les chemins de la concorde.

La méthode du Gouvernement est contre-productive. (*M. Éric Dupond-Moretti s'exclame.*)

La discussion, encore la discussion, toujours la discussion : c'est ce credo qui a permis d'aboutir aux accords de Matignon en 1988 et de Nouméa en 1998.

Aujourd'hui, le Gouvernement estime nécessaire de reporter les élections : dont acte ! Mais, au bout du bout, il faut dégeler le corps électoral. Or le Gouvernement impose un délai de quelques mois pour trouver un accord avec une solution qu'il a lui-même imaginée... C'est donc une rupture totale de méthode qui ne correspond ni à l'histoire de ce territoire ni à l'esprit des négociations.

Le sujet qui nous anime est celui de la décolonisation, de l'autodétermination, du droit à l'émancipation - ce ne sont pas de vains mots, l'histoire de l'archipel étant faite de larmes et de sang.

Le Gouvernement doit faire preuve d'impartialité et de la plus grande neutralité, afin de garantir un débat serein. En imposant une solution, il ne respecte plus ces principes et change de paradigme : c'est dangereux.

Je le répète : les accords de Nouméa et de Matignon sont le fruit d'un long processus de discussion où l'État se bornait à être un animateur.

Depuis l'arrivée au pouvoir d'Emmanuel Macron, les choix des gouvernements successifs révèlent une partialité délétère : le refus unilatéral du report du troisième référendum en témoigne.

Nous sommes favorables au report de ces élections, mais les responsables locaux ont la lourde tâche de faire émerger une solution partagée. La

cohésion politique ne se décrète pas, elle se construit localement.

L'esprit de responsabilité nous conduira, même si nos amendements n'étaient pas adoptés, à voter le report. Il faut donner du temps au temps - en Nouvelle-Calédonie, il est nécessairement très long. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER ; M. Grégory Blanc applaudit également.*)

**M. Mathieu Darnaud.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*) Au nom de mon groupe, je réitère mon attachement à la Nouvelle-Calédonie. Cet attachement est partagé : par trois fois, les électeurs ont réaffirmé leur volonté de rester dans la République. Nous savons bien néanmoins qu'on pilote difficilement une collectivité à 17 000 kilomètres de distance.

Les sénateurs Les Républicains voteront ce texte : le report s'inscrit dans le processus politique balisé par l'accord de Nouméa. Les négociations se poursuivent afin de parvenir à une solution politique globale et consensuelle. Elles n'ont pas encore abouti ; elles sont pourtant le gage d'un avenir institutionnel serein pour le Caillou.

Une campagne électorale parasiterait les négociations : un tel empressement serait nuisible à la sérénité des travaux. Le report s'impose donc.

L'objectif d'intérêt général est indéniable, comme le Conseil d'État et Philippe Bas l'ont relevé.

La consultation préalable du Congrès a démontré que le report était souhaité par les deux tiers de ses membres.

Même s'il est difficile de savoir si un accord aura lieu avant décembre, la commission a considéré qu'il était préférable de s'en tenir à ce stade à la date proposée par le Gouvernement. Telle est également la position de mon groupe.

La création d'un corps électoral spécial présentait un tel caractère dérogatoire qu'il avait fallu modifier la Constitution. Le futur texte constitutionnel doit se fonder sur un accord global entre toutes les parties.

En outre, le territoire se trouve dans une situation économique difficile, comme en témoignent les difficultés de la filière nickel.

Pour leur développement, nos collectivités ont besoin d'un cadre institutionnel adapté et accepté. Mais ce n'est qu'un préalable, non un aboutissement : pour faire exister le rêve français jusqu'en mer de Corail, il faut proposer un avenir à la jeunesse calédonienne. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et sur quelques travées du groupe UC ; M. Pierre Médevielle applaudit également.*)

## Discussion des articles

### Avant l'article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** – Amendement n°1, présenté par M. Temal et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

#### Avant l'article 1er

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La recherche du consensus, initiée depuis les accords de Matignon signés le 26 juin 1988 par Jean-Marie Tjibaou et Jacques Lafleur, sous l'égide de Michel Rocard, Premier ministre et l'Accord de Nouméa signé le 5 mai 1998 par Lionel Jospin Premier ministre, avec Jacques Lafleur, et Roch Wamytan, constitue une donnée fondamentale de l'élaboration de l'organisation politique qui doit prendre la suite de celle issue de l'Accord de Nouméa.

Ainsi, à l'occasion du report du renouvellement général des membres du congrès et des assemblées de province de la Nouvelle-Calédonie, l'État prend toute sa part à la création des conditions indispensables à l'émergence, par le dialogue et la reconnaissance mutuelle, d'une solution politique équilibrée, consensuelle et durable quant à l'avenir institutionnel de la Nouvelle-Calédonie.

**Mme Corinne Narassiguin.** – Cet amendement souligne la nécessité de préserver l'esprit des accords de Matignon et de Nouméa.

La méthode de discussion, adaptée à chaque fois aux circonstances nouvelles, apparaît comme une donnée structurante. Elle constitue une variable déterminante dans l'histoire récente du territoire, car elle assure la paix civile. Elle témoigne de la confiance envers les responsables politiques de l'île, qui ont toujours fait preuve de responsabilité et de maturité politique.

Aujourd'hui, la méthode du Gouvernement est à l'opposé de cette démarche constructive et pragmatique : en maintenant le projet de loi constitutionnelle dans le prolongement du présent texte, il engage sa responsabilité au premier chef. Il ouvre la voie aux tensions, comme en témoigne l'atmosphère du récent déplacement du ministre de l'intérieur en Nouvelle-Calédonie. Nous plaçons pour de nouvelles initiatives pour retrouver la voie du consensus.

**M. Philippe Bas, rapporteur.** – La commission partage la bienveillance de cet amendement : la recherche d'un accord est toujours préférable à une action unilatérale de l'État. Mais ce n'est pas du droit : l'amendement ne pose aucune règle. C'est davantage une profession de foi qu'on aurait fait précéder de la mention « article additionnel »... La commission des lois approuve la profession de foi mais rejette l'article additionnel : avis défavorable.

**M. Éric Dupond-Moretti, garde des sceaux.** – C'est un bien mauvais procès que vous faites aux

gouvernements qui se sont succédé depuis les accords de Matignon et de Nouméa : tous ont été guidés par la recherche du consensus, notamment dans le cadre du comité des signataires, auquel le gouvernement socialiste a pris sa part.

Jamais l'État n'est sorti de sa neutralité. La consultation de décembre 2021 a été demandée par les indépendantistes en avril de cette même année, et la date en a été fixée après avis favorable du Congrès.

Le Gouvernement a multiplié les échanges bilatéraux, à Nouméa comme à Paris. Conformément aux demandes du FLNKS, un bilan et un audit ont servi de base aux discussions.

Sous l'égide du haut-commissaire, plusieurs groupes de travail ont exploré les diverses options possibles.

Le ministre de l'intérieur et des outre-mer s'est déplacé à six reprises en dix-huit mois sur l'île. Jamais les membres du Gouvernement n'ont été aussi présents et soucieux de l'intérêt général de la Nouvelle-Calédonie. Je reviens moi-même de ce territoire, où j'ai fait plusieurs annonces.

L'État n'est pas défaillant dans la recherche d'une solution équilibrée, consensuelle et durable.

Le Président de la République l'a dit avec force lors de son voyage en juillet dernier : les Calédoniens doivent trouver eux-mêmes le chemin de l'avenir.

La lutte contre les inégalités, la réponse à apporter au défi du réchauffement climatique dans le Pacifique : les défis sont nombreux... Je vous invite à retirer cet amendement.

**M. Georges Naturel.** – L'article additionnel que vous proposez est purement déclaratif : il n'aurait aucune valeur juridique ou politique.

Bien sûr, nous sommes d'accord sur le fond : l'État doit jouer un rôle d'arbitre en vue de favoriser le consensus et la stabilité. Mais nul besoin d'inscrire cet objectif dans cette loi, qui vise uniquement à reporter les élections provinciales. Je voterai contre cet amendement. *(Applaudissements sur quelques travées du groupe Les Républicains)*

**Mme Corinne Narassiguin.** – Cet amendement revêt une valeur d'intention déclarative et vise à réaffirmer le principe de la recherche d'un consensus.

Il s'agit de rappeler l'histoire à l'actuel gouvernement : depuis 1988, tous ceux qui l'ont précédé ont recherché des solutions d'apaisement.

Cet amendement n'est effectivement pas normatif. Nous le maintenons néanmoins, car le Gouvernement a choisi de lier ce projet de loi organique au projet de loi constitutionnelle : nous y voyons une rupture avec la méthode suivie par le passé.

*L'amendement n°1 n'est pas adopté.*

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

**M. le président.** – Amendement n°2, présenté par Mme Narassiguin et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 1, première phrase

Remplacer la date :

15 décembre 2024

par la date :

30 novembre 2025

**Mme Corinne Narassiguin.** – Le groupe SER a entendu les doutes du rapporteur sur la faisabilité technique du calendrier : ce serait une prouesse de réussir à organiser des élections provinciales d'ici au 15 décembre alors qu'une négociation est en cours. La situation est complexe sur les plans juridique et politique. Philippe Bas, qui s'est rendu en Nouvelle-Calédonie avec MM. Buffet et Sueur, a estimé que la conclusion d'un accord global est déterminante avant l'adoption de toute révision constitutionnelle.

Notre groupe reprend à son compte les interrogations du rapporteur.

Dès lors que les discussions entre les indépendantistes et les non-indépendantistes ont précédé le projet de loi constitutionnelle, ne faudrait-il pas leur accorder davantage de temps, plutôt que d'imposer une vision unilatérale et partielle ? Nous proposons la date du 30 novembre 2025, conforme à l'avis du Conseil d'État et qui figure à l'article 2 du projet de loi constitutionnelle.

**M. Philippe Bas, rapporteur.** – Retarder les élections revient à différer le fonctionnement normal de la vie démocratique. Je comprends que le Gouvernement ait voulu les retarder le moins longtemps possible. J'ai fait part de mes interrogations au ministre, qui nous a adressé des réponses claires.

Nous ne pouvons pas reprocher au Gouvernement de ne pas vouloir prolonger le report plus que nécessaire.

Si un accord intervient, les parlementaires seront au rendez-vous, et le Conseil d'État a rappelé que l'on pouvait prolonger les mandats actuels d'encore quelques mois. Il nous faudrait alors adopter une loi organique, car nous ne pouvons accepter que les élections soient reportées sur le fondement d'un simple décret... Le Parlement est là pour apprécier la réalité des situations conduisant à un nouveau report.

Adoptons donc la date du 15 décembre, sachant qu'une nouvelle intervention législative sera possible en cas de nécessité. Avis défavorable.

**M. Éric Dupond-Moretti, garde des sceaux.** – Je dirais « *step by step* », en employant un anglicisme que je déteste... L'avis du Gouvernement rejoint celui de la commission : l'idée est de prendre le temps de

trouver un accord global posant les bases d'un nouveau statut.

Un consensus préalable aurait évidemment été la meilleure des options. Il a fallu attendre que le Gouvernement dépose ces deux projets de loi pour que les négociations progressent.

L'intérêt général, c'est d'éviter autant que possible de s'asseoir sur des principes constitutionnels. Interdire à de jeunes gens nés en Nouvelle-Calédonie ou qui y sont présents depuis vingt-cinq ans de participer aux élections locales n'est conforme ni aux exigences d'un État démocratique ni aux engagements internationaux de la France. Faute d'accord global avant le 31 décembre 2023, le Gouvernement avait indiqué qu'il proposerait un dégel du corps électoral sur la base médiane d'un temps de résidence de dix ans.

Nous serons prêts pour le 15 décembre. Les projets de décret ont été finalisés par les services du ministère de l'intérieur et des outre-mer. Le Gouvernement partage votre préoccupation de ne rien brusquer. Mais je tiens à vous rassurer : aux termes du projet de loi constitutionnelle, un nouveau report des élections sera possible si un accord est conclu. Votre préoccupation est donc prise en compte : avis défavorable.

**M. Patrick Kanner.** – Je vois une contradiction entre les propos du Gouvernement et ceux du rapporteur. Nous souhaitons un report clair et précis.

Le rapporteur a expliqué qu'il serait possible de modifier le délai prévu par le présent texte. Mais ce n'est pas ce qu'a dit le ministre de l'intérieur ! Selon lui, le Gouvernement serait prêt à modifier le délai par voie réglementaire en cas d'accord. Ce n'est pas tout à fait la même chose... Je ne souhaite pas que le Parlement soit dessaisi de ses compétences en la matière. M. Darmanin a dit que l'on ne pouvait pas le réunir de manière systématique, mais si ! Il faut le réunir si un nouveau report s'impose : c'est là que notre amendement prend tout son sens.

**M. Georges Naturel.** – Cet amendement semble en décalage complet avec les attentes des Néo-Calédoniens et la situation politique actuelle.

Les dernières élections pour le renouvellement des assemblées de province et du congrès remontent à cinq ans. Le territoire traverse une crise sans précédent, qui impose des décisions fortes. Celles-ci doivent être prises par des assemblées renouvelées. Un report en 2025, techniquement possible, n'est en réalité pas souhaitable politiquement. Le délai de décembre 2024 est suffisant pour permettre la bonne tenue du scrutin.

Maintenir le *statu quo* actuel jusqu'en novembre 2025 serait irresponsable. Je voterai contre cet amendement. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*)

**Mme Françoise Dumont.** – Très bien !

*L'amendement n°2 n'est pas adopté.*

*L'article 1<sup>er</sup> est adopté, ainsi que l'article 2.*

### Vote sur l'ensemble

**M. Georges Naturel.** – Nous avons tous pris la mesure de l'importance de ce texte au regard de la situation politique de la Nouvelle-Calédonie. Le report des élections est indispensable et nous ne pouvons le comprendre qu'à la lumière de la révision constitutionnelle à venir. Si le projet de loi organique est adopté au Parlement, nous aurons un délai supplémentaire de sept mois pour modifier la Constitution et réparer une injustice pour des milliers de Calédoniens de cœur ou de naissance, aujourd'hui privés de la possibilité de voter aux élections provinciales.

En Nouvelle-Calédonie, des milliers de citoyens français, qui y vivent sans interruption depuis vingt-cinq ans, sont privés de ce droit. Des milliers de citoyens français âgés entre 18 et 25 ans sont privés de ce droit, car leurs parents se sont installés sur le territoire après novembre 1998 ! Impossible de tenir les élections dans deux mois dans ces conditions.

Il faut dégeler le corps électoral. Après, seulement après, nous pourrions organiser les élections provinciales.

Je voterai ce projet de loi organique. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*)

**M. Bruno Retailleau.** – Très bien !

**M. Pierre Médevielle.** – Ce texte mettra fin à une aberration démocratique insupportable. La date de décembre paraît raisonnable, compte tenu de la situation économique et sociale de la Nouvelle-Calédonie. Ne perdons pas plus de temps.

Le groupe INDEP votera ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP*)

*Le projet de loi organique est mis aux voix par scrutin public ordinaire de droit.*

**M. le président.** – Voici le résultat du scrutin n°132 :

Nombre de votants .....	342
Nombre de suffrages exprimés .....	341

Pour l'adoption.....	307
Contre.....	34

*Le projet de loi organique est adopté.*

(*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et INDEP*)

*La séance est suspendue quelques instants.*

## Rénovation de l'habitat dégradé (Procédure accélérée)

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

### Discussion générale

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement.** – (*M. Bernard Buis applaudit.*) C'est un honneur pour moi de défendre pour la première fois un texte devant le Sénat. En tant qu'ancien président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, je suis sensible à l'implication des parlementaires sur le sujet.

Je remercie les membres des deux commissions saisies, qui ont adopté ce texte après l'avoir nettement enrichi. Le projet de loi initial comportait 17 articles. Il est désormais fort de quelque 55 articles, qui contribueront puissamment, je l'espère, à rénover l'habitat de notre pays. Je salue particulièrement Mmes Estrosi Sassone et Gacquerre et remercie tous les sénateurs qui ont manifesté leur intérêt pour ce texte et leur volonté d'aider le Gouvernement à lutter contre la crise du logement.

Conformément à la volonté exprimée par le Président de la République de prendre des mesures d'exception pour produire plus rapidement des logements, le Premier ministre a demandé une simplification des procédures, pour créer un choc d'offre. L'article 14 du texte comporte des leviers pour accélérer la construction de logements dans les territoires où la demande est la plus forte.

Le lancement du programme Territoires engagés pour le logement vise la construction en trois ans de 30 000 logements au sein de vingt-deux territoires connaissant de forts enjeux. La mise en œuvre des opérations d'intérêt national (OIN) sera accélérée. Les modèles appliqués pour les jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de Paris ont fait leurs preuves et seront reproduits.

Le cœur du projet de loi doit permettre aux collectivités, aux opérateurs et à l'État de traiter plus rapidement des situations de dégradation financière et bâtie. Il est intolérable que des personnes continuent à vivre dans des habitats dégradés ou indécents. Ce sont autant de foyers et de familles qui connaissent des situations de vie inacceptables.

Avec ce texte, nous nous attaquons directement au problème en aidant les copropriétés à emprunter pour financer les travaux, en renforçant les outils à disposition des élus et des opérateurs pour mener de

grands projets de réhabilitation, en sanctionnant davantage ceux qui profitent de la situation.

C'est la continuité du travail entrepris depuis 2017, notamment par Julien Denormandie avec le plan Initiative Copropriétés, que l'État abonde de 2 milliards d'euros sur dix ans. À la suite de la loi Elan, Emmanuelle Wargon a réformé la police de l'habitat indigne.

S'attaquer à l'habitat indigne, c'est un travail de terrain ; une mission a ainsi été confiée à deux maires, d'horizons différents, Mathieu Hanotin et Michèle Lutz ; ce projet de loi découle de leur [rapport](#).

Nos efforts ont porté sur deux axes majeurs. D'abord, mieux anticiper les situations de dégradation pour les traiter en amont. Dans cette optique, l'article 3 crée une nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles qui sont frappés par un arrêté de police sans être encore, pour autant, dans une situation de dégradation irrémédiable.

L'article 2 permet le financement des travaux *via* un emprunt collectif. C'est un outil de simplification bienvenu pour surmonter les blocages, qui fera gagner des mois sur l'examen des dossiers, une innovation financière pour massifier la transition écologique. Je porterai un amendement visant à créer un fonds de garantie pour ces prêts, comme l'a demandé la commission.

Il est également nécessaire de poursuivre la lutte contre les marchands de sommeil, qui sont des délinquants. À l'initiative de l'un de ses rapporteurs, l'Assemblée nationale a prévu des mesures, reprises et enrichies par votre commission. Je salue cet esprit de consensus.

Nous devons traiter plus rapidement les dégradations afin d'éviter d'arriver au point où démolir et reconstruire est plus intéressant financièrement que rénover. Cela suppose d'accélérer les procédures. Tous les acteurs en conviennent, les délais de réhabilitation sont trop importants, jusqu'à quinze ou vingt ans. Plusieurs mesures permettront d'accélérer les opérations de transformation, comme l'a demandé le Président de la République à Marseille en juin dernier.

Pour fluidifier les opérations de traitement des dégradations, le maire pourra autoriser l'implantation, sans permis de construire, de logements temporaires en vue de reloger les personnes délogées par les chantiers.

Il pourra également faire réaliser, aux frais du propriétaire, la remise en état lorsque des travaux ont été menés de façon irrégulière. Les articles 11 et 12 permettront d'accélérer et de sécuriser les expropriations, sur le modèle dit Vivien.

Ces avancées sont attendues de longue date. Je souhaite vivement que nous travaillions ensemble pour faire de ce texte un levier d'accélération et de simplification.

Ce texte nous donne les moyens de répondre à la crise du logement de manière pragmatique, en nous attaquant aux copropriétés dégradées. Je forme le vœu qu'il ne soit qu'une première étape pour répondre ensemble aux défis du logement. *(M. Bernard Buis applaudit.)*

**Mme Amel Gacquerre**, rapporteure de la commission des affaires économiques. – *(Applaudissements sur les travées du groupe UC)* La technicité de ce texte ne doit pas faire oublier la réalité des copropriétés dégradées de nos territoires. Les maires nous demandent le pouvoir d'agir.

La commission a lancé une consultation sur la plateforme dédiée du site internet du Sénat. Il en ressort que 58 % des maires ont une ou plusieurs copropriétés dégradées dans leur commune, et que c'est une question importante ou très importante pour deux tiers d'entre eux.

Le phénomène de l'habitat dégradé est massif : il ne s'agit pas que de quelques Orcod (opérations de requalification des copropriétés dégradées) ou OIN, mais d'un problème récurrent de petits immeubles dans nombre de centres-villes ou centres-bourgs anciens.

Les maires sont démunis face à la complexité et la longueur des procédures ; l'habitat indigne se développe, jusqu'à aboutir à des drames comme celui de la rue d'Aubagne à Marseille.

Il fallait donc simplifier pour accélérer, permettre d'aboutir en un mandat municipal et non trois. Ce texte est une boîte à outils ; la commission l'a enrichi en réponse aux besoins des acteurs de terrain.

Pour faciliter le travail des maires, nous avons intégré aux missions de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) le conseil en faveur de la rénovation de l'habitat dégradé. Nous avons donné davantage d'outils aux maires, dont le pouvoir de faire réaliser d'office un diagnostic structurel des immeubles dans les zones d'habitat dégradé.

Nous avons souhaité que les dispositifs soient mobilisés plus en amont, avant que la démolition ne devienne inévitable, avec une nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles dégradés à titre réparable - mesure très attendue par les maires. La possibilité de recourir à des concessions d'aménagement dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne, y compris ponctuelles, est également précieuse pour les communes manquant d'ingénierie.

Toutes ces évolutions reçoivent le soutien unanime des élus locaux et des opérateurs.

La commission a élargi le champ du texte aux petites copropriétés dégradées des centres-bourgs et centres-villes anciens, et notamment précisé que les Orcod peuvent comprendre des monopropriétés, afin de faciliter leur utilisation dans les zones d'habitat dégradé diffus.

Elle a sécurisé les procédures d'expropriation, pour une meilleure protection des occupants, et prolongé une mesure de l'Assemblée nationale permettant le relogement d'occupants évincés dans des constructions temporaires. Nous avons supprimé l'échéance des cinq ans, tout en sécurisant le dispositif pour les occupants et les maires - dont 90 % ont souligné les difficultés posées par le relogement, véritable frein aux projets de rénovation. Soyons pragmatiques.

La commission a également prévu que les immeubles confisqués aux marchands de sommeil puissent être mis gratuitement à disposition des maires pour réaliser des logements.

Nous soutenons pleinement la création d'un prêt global et collectif aux copropriétés, mais les prêteurs doivent pouvoir s'assurer que ce nouveau prêt ne contribuera pas au surendettement des copropriétaires fragiles. Une contrepartie publique est nécessaire, mais nous ne pouvons signer un chèque en blanc au Gouvernement... Monsieur le ministre, nous espérons vos éclaircissements.

La création de syndicats d'intérêt collectif est une demande forte des maires ; cette loi doit permettre de constituer un premier vivier de syndicats volontaires et compétents. Il faudra en dresser le bilan à terme. Gare à ce qu'un certain « syndic bashing » ne conduise pas à une réglementation exagérément alourdie et soupçonneuse.

Enfin, la commission a souhaité renforcer le volet visant à lutter contre les marchands de sommeil, introduit à l'Assemblée nationale. Elle a approuvé l'augmentation des peines souhaitée par les députés - je m'étonne d'être en désaccord, sur ce point, avec l'ancien président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée... *(M. Guillaume Kasbarian sourit.)*

Nous avons réécrit et précisé plusieurs mesures, dont le passage de dix à quinze ans de l'interdiction d'acquérir un bien immobilier pour les marchands de sommeil. Il est difficile de faire condamner ces derniers : les maires attendent beaucoup de ces mesures.

Nous avons aussi facilité la mise en œuvre des permis de louer et de diviser et prévu, à titre expérimental, que l'on puisse déroger aux niveaux minimaux de surface afin de lutter contre les subdivisions sauvages.

Notre commission a décidé de soutenir et renforcer ce texte. Je salue la rapporteure pour avis de la commission des lois, avec laquelle nous avons travaillé en bonne intelligence. *(Applaudissements sur les travées des groupes UC, Les Républicains et INDEP)*

**Mme Françoise Dumont**, rapporteure pour avis de la commission des lois. – La commission des lois s'est saisie de dix-neuf articles de ce projet de loi, traitant du droit de l'expropriation, de la copropriété et du droit

pénal. Soixante ans après l'appel de l'Abbé Pierre, l'habitat indigne reste une réalité. De nombreuses copropriétés sont dans un état de dégradation avancé, alors que près de 40 % des Français y vivent. D'après les chiffres transmis, 114 000 copropriétés seraient considérées comme « particulièrement fragiles ».

Il s'agit, avec ce projet de loi, de moderniser les outils disponibles pour permettre aux acteurs d'intervenir en amont. Parmi ces mesures, je retiens la nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des bâtiments dont l'état de dégradation ou d'insalubrité est remédiable, sur le modèle de la procédure Vivien. Cette mesure fait l'unanimité. Je pense aussi aux possibilités de scission ou de subdivision du syndicat d'une copropriété, ou à l'élargissement de la prise de possession anticipée à toutes les Orcod et OIN.

La commission a veillé à la proportionnalité des mesures proposées, notamment au regard du respect du droit de propriété consacré à l'article XVII de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Suivant une démarche constructive, la commission a émis un avis favorable à quinze des dix-neuf articles et adopté des amendements, dont dix-neuf ont été intégrés au texte. Je salue la fluidité du travail effectué avec Amel Gacquerre.

Notre seul point de divergence a porté sur le renforcement des sanctions pénales aux articles 8 *ter* et 8 *quater* A, dont notre commission a proposé la suppression. Non pas sur le fond, mais parce que le législateur vient tout juste de modifier le quantum des peines à l'encontre des marchands de sommeil dans la récente [loi Immigration](#). Il convient d'en mesurer d'abord les effets. Il faut aussi garder à l'esprit la cohérence de l'échelle des peines.

Malgré cette divergence minime, la commission des lois soutient pleinement ce texte qu'elle juge utile et nécessaire et vous invite à l'adopter. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; Mme Amel Gacquerre applaudit également.*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; Mme Amel Gacquerre applaudit également.*) La commission des affaires économiques a voulu faire de ce texte un outil utile pour nos maires et nos concitoyens, mais ce n'est pas la grande loi qui remédiera à la crise du logement.

Notre commission s'est saisie très en amont du sujet. Elle a travaillé avec Michèle Lutz et Mathieu Hanotin, elle s'est déplacée à Saint-Denis. Nous avons été frappés de voir que huit ans après, l'immeuble où un marchand de sommeil hébergeait les terroristes du Bataclan n'est toujours pas réhabilité. Nous avons, enfin, consulté les maires sur la plateforme du Sénat. La commission a enrichi le texte de nouveaux moyens d'action pour les collectivités, quelle que soit leur taille.

Mais les améliorations apportées par les rapporteuses ne transformeront pas ce texte « boîte à outils » en grande loi contre la crise du logement. C'est un rendez-vous manqué...

Ce n'est qu'en décembre dernier que le Gouvernement a semblé prendre la mesure de la crise du logement. Cette impréparation est d'autant plus frappante qu'au moment où Christophe Béchu présentait des amendements dans la presse, Bruno Le Maire annonçait un milliard d'euros de coupe budgétaire dans les aides MaPrimeRénov' !

Les maires demandent une solution pour traiter les biens sans maître ou en état d'abandon, or nous sommes bloqués par l'article 40 et le Gouvernement ne propose aucune évolution sur ce point.

Ce texte n'est pas non plus la grande loi de simplification attendue par les professionnels. Le président de la fédération des promoteurs immobiliers dit souvent qu'il faudrait supprimer deux normes quand on en adopte une. Plutôt que de voter des exceptions pour les Orcod ou les OIN, simplifions la règle générale !

Fort de l'expérience des JOP, de Notre-Dame de Paris, des émeutes, vous voulez créer des territoires d'accélération pour le logement où tout serait plus simple. Je ne peux que vous y engager - mais faites-le pour l'ensemble du territoire national ! (*M. Guillaume Kasbarian sourit.*) Nous avons besoin d'un grand texte sur le logement, d'une vision de long terme, bref d'une politique du logement qui ne se résume pas à des coupes budgétaires décidées à Bercy.

**Une voix à gauche.** – Bravo !

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Faites qu'enfin le Gouvernement replace le logement au cœur des politiques publiques. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et sur plusieurs travées du GEST ; Mme Sonia de La Provôté applaudit également.*)

**M. Jean-Luc Brault.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP*) Le logement est devenu un sujet central de préoccupation. Le covid, la crise énergétique et l'offre insuffisante, y compris dans nos campagnes, y ont contribué.

Combien de personnes acceptent de vivre dans des conditions indignes ? Combien en profitent ? Combien n'arrivent pas à préserver leur habitat qui se dégrade en raison de procédures trop lourdes ? Chef d'entreprise dans le BTP, je confirme que remettre des logements en état nécessite un investissement important.

La France fait face à des défis immenses : préserver nos terres, réaliser la transition écologique, endiguer la crise économique et financière. Nous devons adapter les territoires aux mouvements des Français, aux aléas climatiques non couverts par les assurances, aménager le territoire pour faire se rencontrer l'offre et la demande.



Ce projet de loi a triplé en volume - signe de la mobilisation des élus.

Maire pendant 28 ans, je connais la complexité de la lutte contre les habitats dégradés. L'adoption du rapport à l'unanimité en commission montre la nécessité d'agir. Je comprends les besoins des collectivités territoriales, qui fondent beaucoup d'espoir dans ce texte. Elles ont besoin que nous les aidions à nettoyer les logements insalubres - je pèse mes mots. Donnons-leur des outils simples, rapides et efficaces.

Il y a eu des améliorations sur les copropriétés. Les syndicats d'immeubles sont souvent décriés : le texte apporte transparence et flexibilité. Les syndicats ont un rôle clé pour la gestion des copropriétés en difficulté, qui naviguent à vue. Nous sommes nombreux à approuver la création d'un syndicat d'intérêt collectif.

Autre point important : le prêt collectif pour financer des travaux. Le Sénat a introduit des garanties pour les prêteurs et une flexibilité de remboursement, bienvenues.

L'expropriation en amont des immeubles insalubres va dans le bon sens : il faut prévenir au maximum les situations irrémédiables. Même chose pour le relogement des occupants.

Enfin, il faut sanctionner plus durement les marchands de sommeil, comme le propose ce texte, que le groupe INDEP votera. (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP ; M. Bernard Buis applaudit également.*)

**M. Yves Bleunven.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe UC*) Quelque 110 000 copropriétés sont considérées comme fragiles, condamnant de nombreuses personnes à vivre dans des logements vétustes et insalubres. Agir contre la dégradation des copropriétés est une priorité pour augmenter le nombre de logements disponibles et adapter l'habitat au changement climatique.

Avec ce texte, qui doit beaucoup au rapport de Michèle Lutz et Mathieu Hanotin, et au travail de nos rapporteuses, les collectivités territoriales disposeront d'une boîte à outils bienvenue pour entreprendre des travaux majeurs.

Plus les actions pour rendre les logements décents seront entreprises tôt, moins elles coûteront cher : tout le monde est gagnant.

L'article 2 propose que les syndicats puissent contracter un prêt collectif afin de financer les travaux essentiels et de rénovation énergétique. Cela facilitera l'exécution des travaux et améliorera le cadre de vie des occupants. Je salue les ajouts de la commission.

Les acteurs doivent travailler de concert. Le chapitre 2 présente des mesures pour accélérer le recyclage et la transformation des copropriétés. Les pouvoirs des maires sont renforcés par la sécurisation du cadre juridique des expropriations. *Idem* pour la démolition des constructions irrégulières et présentant des risques pour la sécurité.

La possibilité pour le maire de faire procéder d'office à un diagnostic structurel des immeubles en zone d'habitat dégradé permet d'agir avant que cela ne soit irrémédiable.

Le relogement, temporaire ou définitif, des occupants est souvent un frein à la rénovation des copropriétés dégradées. L'article 7 *bis* facilitera le relogement provisoire dans des constructions temporaires.

Anticiper, accélérer, protéger : ces trois axes nous incitent à voter un texte qui représente un premier pas important. Mais, monsieur le ministre, votre prédécesseur avait promis une grande loi qui tarde à venir. Le Premier ministre a présenté le logement comme l'une des trois priorités de ses cent premiers jours. Cette boîte à outils ne répond que partiellement à l'urgence. Nous attendons davantage. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC*)

**Mme Antoinette Guhl.** – (*Applaudissements sur les travées du GEST*) Le 5 novembre 2018, l'effondrement de l'immeuble de la rue d'Aubagne, à Marseille, a fait huit victimes. Car l'habitat indigne tue. Avec Guy Benarroche, nous avons auditionné les familles, les collectifs, qui ont exprimé une volonté : éviter de nouvelles tragédies.

Or il y a quatre semaines, un enfant de 7 ans a trouvé la mort dans l'incendie d'un immeuble en bon état, mais dans un logement dégradé.

L'inaction est trop flagrante. Depuis 2017, vous restez sourds aux alertes. Oliver Klein avait pourtant prévenu : le logement, c'est une bombe sociale ! Or voilà que le Gouvernement annonce des coupes budgétaires : moins 300 millions d'euros pour l'aide à l'accès au logement, moins 359 millions pour le programme « Urbanisme et amélioration de l'habitat » !

Alors que 2,4 millions de personnes attendent un logement social, que seuls 93 000 logements sociaux ont été financés en 2023, que 3 000 personnes, dont 900 enfants, sont en demande d'hébergement à Paris, vous détricotez la loi SRU ! Alors que 72 % des ménages franciliens peuvent prétendre à un logement très social, vous promouvez le logement intermédiaire, qui concerne 3 % des demandeurs !

Néanmoins, nous vous rejoignons sur ce projet de loi. La puissance publique se mobilise enfin, avec les élus locaux. Tous ici, nous partageons le constat alarmant de la Fondation Abbé Pierre sur l'écart abyssal entre le nombre de logements indignes et le nombre de procédures engagées. Oui, il fallait accélérer et vous le faites, avec nous.

Nous avons enrichi le texte afin qu'il intègre les bailleurs sociaux, qu'il protège mieux les locataires et les propriétaires occupants, qu'il soit plus adapté au fonctionnement des syndicats de copropriété, et qu'il respecte plus les occupants. Nous refusons de consacrer le relogement en Algeco, d'accéder à toutes

les demandes des syndicats, de dispenser les ONI d'études ou de concertation.

Ce projet de loi est bienvenu : j'espère que nos débats l'amélioreront. Monsieur le ministre, je compte sur vous pour accepter les amendements des écologistes ! (M. Guillaume Kasbarian sourit.) Respectons celles et ceux qui souffrent du mal-logement. (Applaudissements sur les travées du GEST ; M. Ian Brossat applaudit également.)

**Mme Marianne Margaté.** – Face à une crise du logement qui ébranle les fondations de notre société, qui condamne 330 000 personnes à l'errance et plonge 15 millions de personnes dans la précarité, nous lançons un message d'urgence. Il y a tant à faire, pour le logement social, pour la rénovation énergétique, pour la construction.

Trop longtemps, les mesures prises pour répondre à la crise ont été insuffisantes, voire contre-productives.

En poussant les bailleurs sociaux à vendre à la découpe, en les privant de 1,3 milliard d'euros de recettes, en baissant les APL, en facilitant l'expulsion des plus précaires avec la loi Kasbarian, vous avez exacerbé la précarité. Et vous vous attaquez maintenant à la loi SRU en prévoyant d'y intégrer les logements intermédiaires !

Lors de la présentation du rapport de la Fondation Abbé Pierre, nous avons eu droit au passage éclair du ministre de la transition énergétique, qui en a profité pour accabler les sans-papiers, qui engorgeraient les places d'hébergement... Aucune annonce, aucun sursaut. Les attaques contre le droit au logement s'accroissent. Le nombre de mal-logés n'a jamais été aussi élevé depuis la Seconde Guerre mondiale.

Comme le dit Victor Hugo : « Vous n'avez rien fait tant qu'il y a au-dessous de vous une partie du peuple qui désespère. » La souffrance du peuple nous oblige, c'est un enjeu de dignité.

Après avoir allumé le feu, le Gouvernement prétend l'éteindre avec un petit extincteur, alors qu'il faudrait mobiliser tous les Canadair !

Je compte sur la séance publique pour améliorer encore le texte, qui comporte des éléments intéressants : syndicat d'intérêt collectif, prêts collectifs, amélioration des procédures d'expropriation, peines plus lourdes contre les marchands de sommeil, entre autres. Une plus grande vigilance à l'égard des syndicats défaillants est indispensable.

Il y a des intentions louables qui laissent penser que l'habitat dégradé sera bientôt derrière nous. Mais la marche est haute. La Banque des territoires estime les besoins à 9 milliards d'euros, or le texte est muet sur les moyens budgétaires. Il y aura des prêts collectifs, mais avec quel argent ? Des interventions publiques, mais avec quels moyens ? Plus de procédures contre les marchands de sommeil, mais avec quels magistrats ?

Bercy vient d'annoncer une coupe d'un milliard d'euros sur MaPrimeRénov'. Le nouveau ministre du logement modifie les critères du diagnostic de performance énergétique, laissant perdurer les passoires thermiques. (M. Guillaume Kasbarian fait non de la tête en souriant.)

Qui ira dire aux mal-logés qu'ils peuvent attendre pour avoir un toit, pour se chauffer décemment, pour vivre sans craindre de voir leur balcon s'écrouler ? Après les drames de Marseille, de Paris, de Lille, de Grigny, la difficulté du quotidien pour les 1,2 million de personnes qui vivent dans des copropriétés dégradées nous oblige. Nous prendrons nos responsabilités ; le Gouvernement doit prendre les siennes en donnant enfin des moyens. (Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K)

**M. Ahmed Laouedj.** – L'habitat dégradé n'est pas réservé à quelques villes pauvres et quartiers prioritaires : c'est un phénomène silencieux et massif.

La consultation des élus locaux, à l'initiative de notre institution, a permis de connaître l'avis des maires : 58 % d'entre eux ont une copropriété dégradée dans leur commune, deux tiers estiment qu'il s'agit d'une question importante, voire très importante.

La rénovation est freinée par le coût des travaux, l'impossibilité d'arriver à une majorité en assemblée générale ou la concentration d'une population défavorisée. Un tel projet de loi était donc plus qu'urgent.

Nous avons mis en place de nombreux outils, souvent mal connus, complexes à mettre en œuvre. Les délais de réhabilitation peuvent atteindre quinze ou vingt ans : les copropriétaires paupérisés ne peuvent plus payer les charges ou travaux d'entretien, tandis que la valeur de leur bien ne cesse de baisser ; les occupants sont dans l'incapacité de se reloger ailleurs. Le mal-logement a un impact sur la santé, l'éducation, l'insertion, la vie professionnelle. C'est une question de dignité.

L'intervention des collectivités et des opérateurs sera facilitée grâce aux ajouts de la commission, qui leur donne des outils efficaces. Je pense au syndicat d'intérêt collectif et au prêt collectif - que le Gouvernement doit néanmoins s'engager à financer.

Les occupants de logements insalubres sont trop souvent laissés dans l'ignorance des rénovations qui les concernent. Le RDSE a déposé des amendements pour mieux les accompagner, protéger et informer.

Nous saluons le travail effectué en commission sur la question des marchands de sommeil.

Attention, concernant la nouvelle procédure d'expropriation, à la problématique du relogement, temporaire ou définitif, notamment lors de très grandes opérations. Les maires estiment à 90 % qu'il s'agit d'un frein pour les opérations, même ponctuelles.

Le RDSE votera ce texte qui répond à une demande.

**M. Bernard Buis.** – (*Applaudissements sur les travées du RDPI*) Le logement traverse une crise majeure : crise de l'offre avec une chute des permis de construire, crise de la demande à cause des taux d'intérêt en hausse. Ce texte ne résoudra pas tout, mais apporte sa pierre à l'édifice.

Tant pour la rénovation de l'habitat dégradé que pour les grandes opérations d'aménagement, il faut accélérer et simplifier. Face au nombre croissant de copropriétés fragiles et à la complexité des procédures, nous devons simplifier la vie des élus locaux. Ceux-ci disposeront d'outils supplémentaires pour intervenir plus en amont : plus de prévention, pour moins de dégradations.

Ils pourront agir en cas d'urgence : si la mise en demeure est restée sans effet, le maire pourra agir d'office. Il pourra s'appuyer sur un rapport du service départemental d'incendie et de secours (Sdis), participer aux assemblées générales de copropriété et être destinataire de leurs procès-verbaux, comme le président d'intercommunalité ou le préfet. Informés, les acteurs pourront ainsi agir le plus rapidement possible.

L'article 8 *bis* permet au PLU ou PLUi de définir des secteurs dans lesquels un diagnostic global de structure est obligatoire, tous les dix ans. Signe que le Gouvernement souhaite faire davantage confiance aux élus locaux.

Mais n'oublions pas les copropriétés qui demandent plus d'accompagnement. Nous devons faciliter la rénovation énergétique, or ces travaux onéreux nécessitent le plus souvent un prêt. L'article 2 instaure un prêt collectif, conditionné à un vote à la majorité des copropriétaires. Nous proposerons des amendements sur les éco-prêts à taux zéro (PTZ).

Nous nous félicitons de la création d'une nouvelle procédure d'expropriation avant que la situation ne soit irrémédiable, impossible aujourd'hui. Avec cette procédure à la main des collectivités, nous ferons davantage de prévention pour éviter les dégradations irréversibles imposant des démolitions coûteuses et éviterons aux habitants le traumatisme d'un départ forcé de leur domicile.

Enfin, la lutte contre les marchands de sommeil exige d'alourdir les sanctions à leur égard, et je salue la décision de la commission de porter de dix à quinze ans l'interdiction d'acquérir un bien immobilier.

Notre groupe proposera de rétablir le délit de mise à disposition d'un hébergement contraire à la dignité humaine.

Nos concitoyens attendent des mesures fortes en matière de logement. Avant d'autres textes, saisissons cette occasion de légiférer sur un enjeu essentiel. J'espère que nos débats, sans stigmatiser aucune des parties, permettront de renforcer les outils prévus par ce texte, que nous voterons. (*Applaudissements sur les travées du RDPI et sur des travées du groupe INDEP*)

**Mme Viviane Artigalas.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe SER*) Difficile de contester la nécessité d'ériger la lutte contre les copropriétés dégradées en cause nationale : on compte 400 000 logements indignes en métropole et 150 000 en outre-mer.

De Marseille à Lyon en passant par Saint-Denis ou Vaulx-en-Velin, ce sont les maires socialistes qui ont inlassablement alerté le Gouvernement sur la situation actuelle. Les procédures sont trop longues, laissant prospérer les marchands de sommeil. Des drames surviennent, tels celui de la rue d'Aubagne, à Marseille, en novembre 2018 ; d'autres ont suivi, à Lille, à Nanterre ou à Stains.

J'ai une pensée pour notre ancien collègue Claude Dilain, qui fut maire de Clichy-sous-Bois. La lutte contre l'habitat indigne était au cœur de son engagement politique, et son rapport de 2013 a nourri le volet de la loi Alur consacré à cette question. (*On renchérit sur les travées du groupe SER.*)

Si cette loi a renforcé l'arsenal législatif, le dispositif demeure insuffisant. Nous devons doter les collectivités territoriales de moyens supplémentaires pour lutter contre un phénomène qui menace notre cohésion sociale.

Je salue le travail de simplification mené par la rapporteure Gacquerre, qui a tenu compte de nos amendements, notamment sur les aides aux collectivités territoriales.

Nous appuyant sur le rapport de Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, et Michèle Lutz, maire de Mulhouse, nous avons visé trois objectifs : consolider les outils destinés aux maires, prévenir les dégradations le plus en amont possible et renforcer la protection des locataires et des propriétaires occupants.

Nous avons étendu les compétences de la commune en matière de permis de louer et transféré aux communes et EPCI la compétence de recouvrement des amendes relatives à ce permis. Par ailleurs, l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (Agrasc) pourra mettre à disposition des collectivités territoriales les biens à titre gratuit.

Le texte crée une nouvelle procédure d'expropriation calquée sur la procédure Vivien, pour les immeubles en état critique, mais pouvant être sauvés. Il s'agit de rénover plutôt que de démolir.

Nous avons également instauré un droit au relogement pérenne pour les occupants qui ne pourront pas réintégrer leur logement, introduit une sanction du refus d'établir un bail écrit ou de remettre une quittance et renforcé la protection des occupants contre des menaces ou congés abusifs.

Enfin, nous avons inscrit la rénovation de l'habitat dégradé dans les missions de l'ANCT, afin de renforcer l'accompagnement des maires en ingénierie,

et étendu à quinze ans l'interdiction d'acquisition d'un bien immobilier par un marchand de sommeil.

Des points de vigilance demeurent néanmoins.

Si je me félicite de la création du prêt collectif, la question du fonds de garantie pour l'ensemble des travaux de rénovation des copropriétés en difficulté doit être reposée, suivant la préconisation de la Banque des territoires.

Nous devons aussi donner aux élus locaux et aux préfetures les moyens d'assurer un vrai suivi de l'habitat dégradé. Enfin, il faut accompagner les occupants, sans leur faire porter la responsabilité exclusive des signalements.

Perfectionnons encore ce texte qui va dans le bon sens. *(Applaudissements sur les travées du groupe SER ; Mme Antoinette Guhl et M. Ian Brossat applaudissent également.)*

**M. Bruno Belin.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains)* Face à la crise du logement qui frappe depuis deux ans, toutes les initiatives sont bienvenues. Mais nous avons besoin, avant la fin du quinquennat, d'une grande loi sur le logement, notamment pour soutenir l'économie de la construction.

Alors que la population augmente et vieillit, le stock de logements stagne, s'appauvrit et vieillit également. Il n'a jamais été aussi difficile de se loger. Même louer est devenu difficile. Le mal-logement est une réalité inévitable et qui paraît sans fin, et les marchands de sommeil se frottent les mains.

La seule solution est d'avoir recours aux élus locaux. Il faut une nouvelle donne fondée sur leur pragmatisme. Oui, il est possible de libérer du logement, mais en donnant aux maires les moyens d'une véritable politique d'aménagement du territoire.

Le texte qui nous est présenté, technique, ne prévoit qu'une partie infime de ces moyens nécessaires.

Face aux difficultés d'accès à MaPrimeRénov', aux immeubles dégradés, au défi de d'isolation thermique de millions de logements, aux besoins des bailleurs sociaux pour moderniser leur parc et à la course aux habitants des maires des communes rurales pour sauver leur école ou leurs commerces - une situation que vous connaissez en Eure-et-Loir, monsieur le ministre -, il faut aller plus loin pour écrire une nouvelle page de l'histoire du logement.

Un exemple : les schémas départementaux du logement, qui ont été expérimentés, doivent être généralisés.

Toutes les initiatives seront salutaires pour assurer un meilleur accès au logement. *(Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et INDEP)*

**M. Guislain Cambier.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe UC)* Nous saluons la volonté du Premier ministre d'aller chercher tous les logements

possibles avec les dents, mais, au-delà de la formule, nous attendons des actes.

Il faut être sourd et aveugle pour ne pas constater que nombre de ménages peinent à accéder à un logement simplement confortable.

Il faut un véritable choc de l'offre, alors que 150 000 logements manquent chaque année ; d'autre part, nous devons permettre à chacun de rénover son logement selon un calendrier raisonnable.

Sur ce dernier point, nombre de passoires thermiques relèvent de la copropriété privée. Le plan Initiative Copropriétés privées de l'Anah pour la rénovation de 80 000 logements est une initiative salvatrice, mais insuffisante. Alors que certains de nos compatriotes occupent des logements insalubres, voire dangereux, la complexité du droit rappelle le mystère de la pierre de Rosette...

Ce texte est technique, mais plein de bon sens ; on sent la patte de Mathieu Hanotin et de Michèle Lutz. Nos rapporteuses l'ont enrichi afin d'en faire un outil d'accélération de la rénovation de l'habitat indigne.

Je salue trois mesures qui me paraissent fondamentales : la possibilité pour toutes les copropriétés de souscrire un prêt collectif pour le financement des travaux essentiels et de rénovation énergétique, selon des modalités assouplies par la commission ; l'insaisissabilité des comptes bancaires des copropriétés en redressement ; et le renforcement de la place des communes dans le processus de rénovation, notamment en matière de permis de louer.

Nous soutenons ce texte tel que modifié par la commission. Il constitue une première réponse concrète en attendant la grande loi Logement sans cesse promise - mais, comme sœur Anne, nous ne voyons rien venir... *(Applaudissements sur les travées du groupe UC)*

**Mme Audrey Linkenheld.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe SER)* Notre pays traverse une grave crise du logement : pas assez de logements à vendre ou à louer, prix inadaptés au pouvoir d'achat de nos concitoyens, trop de passoires thermiques...

Force est de constater que les divergences sont profondes quant aux solutions à proposer. Ainsi, le groupe SER réitère sa ferme opposition au rabout des aides, à la ponction des bailleurs sociaux, au détricotage de la loi SRU et aux renoncements à la qualité environnementale.

Sans minimiser ces divergences, nous sommes favorables à ce texte.

Année après année, notre arsenal s'est renforcé. Pourtant, des femmes, des hommes, des enfants, souffrent encore, voire perdent la vie, en raison d'un habitat dégradé, sous l'effet de la malveillance, de l'indigence ou de l'ignorance.

Nous voterons l'essentiel des dispositions de ce projet de loi et proposerons d'aller plus loin, dans l'intérêt des élus locaux et des occupants.

En particulier, nous voulons renforcer l'effectivité de l'expropriation des immeubles indignes à titre réparable et étendre l'utilisation de l'astreinte administrative à l'égard d'un propriétaire récalcitrant à d'autres cas d'indignité et de dégradation.

Le bail réel solidaire adossé aux organismes de foncier solidaire a fait ses preuves. Nous proposerons que l'expérimentation d'expropriation des parties communes prévue par la loi Alur soit prolongée et étendue à ce type de bail. Dans le même esprit, nous défendrons la possibilité pour les organismes d'HLM d'utiliser un bail réel solidaire (BRS) d'activité.

Ma ville, Lille, a été touchée en novembre 2022 par un drame : deux immeubles se sont effondrés rue Pierre-Mauroy, coûtant la vie à une personne - sans la présence d'esprit de jeunes riverains, le bilan aurait pu être plus lourd. Or ce n'était pas un drame de l'habitat indigne ou insalubre. C'est pourquoi nous soutenons l'obligation d'un diagnostic structurel régulier pour les immeubles des secteurs dégradés, mais aussi des centres anciens ; même de belle facture, ils ont pu être fragilisés avec le temps. J'espère particulièrement vous convaincre sur ce sujet qui me tient à cœur. *(Applaudissements sur les travées du groupe SER)*

**M. François Bonhomme.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains)* La lutte contre l'habitat indigne est un sujet récurrent. La loi de 1990 relative au droit au logement, la loi Alur de 2014, la loi Elan de 2018 visaient toutes à doter les pouvoirs publics de moyens supplémentaires pour lutter contre ce phénomène. Le plan Initiative Copropriétés lancé en 2018 ou l'ordonnance de septembre 2020 refondant les pouvoirs de police également.

Pour autant, la situation demeure toujours aussi préoccupante. Le rapport de M. Hanotin et de Mme Lutz le confirme, de même que la concertation menée par la commission auprès des maires. Les attentes de ces derniers sont claires : ils veulent garder la main en collaboration avec l'État, mais déplorent un manque d'informations et la complexification des procédures. Seules les opérations de restauration immobilière semblent faire consensus, mais les maires sont nombreux à regretter les difficultés de relogement.

Ce texte de simplification est donc bien compréhensible. Il s'agit d'intervenir le plus en amont possible, avant que l'habitat dégradé ne devienne indigne.

Une nouvelle procédure d'expropriation est créée pour cause d'utilité publique à l'égard des logements frappés de péril ou d'insalubrité. L'expropriation sera ainsi possible avant que la situation ne devienne irrémédiable.

Le projet de loi prévoit aussi la possibilité pour les copropriétés de souscrire un prêt bancaire collectif afin de faciliter le financement des travaux d'entretien et de préservation essentiels. Une garantie publique pour les copropriétés dont la situation financière est très dégradée est également prévue. En revanche, que se passera-t-il dans les autres copropriétés en cas de défaillance d'un membre ou de plusieurs ?

Afin d'aider les petites communes à mieux prévenir les phénomènes d'habitat dégradé, la commission a donné mission à l'ANCT d'apporter aux collectivités territoriales un soutien en matière d'ingénierie.

En matière de gestion, une procédure d'agrément préfectoral est prévue pour dégager un vivier de syndics d'intérêt collectif.

La commission a également durci les sanctions à l'encontre des marchands de sommeil.

En dépit de sa portée modeste, ce texte pragmatique est de nature à faire consensus. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains)*

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Je salue l'esprit constructif qui règne au Sénat. Même lorsque nous avons des divergences, parfois profondes, nous sommes capables de nous rassembler pour avancer sur un sujet d'intérêt général.

Madame Estrosi Sassone, votre expertise dans le domaine du logement est reconnue, et vos propositions sont saluées par tous. Mais je vous sais aussi attachée à l'équilibre des comptes. J'assume les économies qui me paraissent nécessaires de ce point de vue ; je m'efforce qu'elles soient aussi justes que possible. Sur MaPrimeRénov', malgré le milliard d'euros d'économies prévu, les crédits resteront en hausse par rapport à l'année dernière.

M. Belin m'a interpellé avec justesse sur la complexité du dispositif. Nous avons lancé un chantier de simplification, sous l'égide de Christophe Béchu, notamment autour de MonAccompagnateurRénov', de la mention « reconnu garant de l'environnement » et des rénovations monogestes. Nous répondrons ainsi à la demande des artisans comme des particuliers, qui déplorent une certaine complexité de MaPrimeRénov'.

**M. François Bonhomme.** – C'est une litote !

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Nombre d'orateurs ont appelé de leurs vœux une grande loi... J'ai été parlementaire pendant sept ans, dont dix-huit mois de majorité relative. J'ai constaté qu'avec des textes précis et ciblés - qui peuvent très bien être ambitieux, voire radicaux -, il est parfois plus facile de trouver des majorités et des compromis.

Ma mission est de mettre en œuvre la feuille de route du Premier ministre, qui, comme vous le savez, comporte des éléments législatifs très attendus, notamment sur la loi SRU ou l'attribution de logements sociaux. Je m'engage à mener les consultations

nécessaires pour coconstruire un texte en vue de sa présentation avant l'été.

Ce texte sera-t-il un fourre-tout de tous les sujets du logement ? Pas nécessairement, mais ce sera un texte puissant pour répondre aux attentes des élus locaux et des Français. (*M. Bernard Buis applaudit.*)

### Discussion des articles

*Les articles 1<sup>er</sup> A et 1<sup>er</sup> sont successivement adoptés.*

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

**M. le président.** – Amendement n°144, présenté par M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

Après la référence :

L. 303-1

insérer les mots :

ayant pour objet de lutter contre l'habitat indigne

et après les mots :

l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme

insérer les mots :

ou dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots contenant au moins un immeuble soumis à un plan de sauvegarde tel que prévu à l'article L. 615-1 du présent code

**M. Bernard Buis.** – Cet amendement vise à concentrer l'action de l'association Foncière logement en matière de lutte contre l'habitat indigne sur les secteurs permettant un développement foncier cohérent avec les modalités d'intervention de l'association.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Avis favorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Cet amendement est cohérent avec les missions que le législateur a confiées à cette filiale d'Action Logement. Avis favorable.

*L'amendement n°144 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°161, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer les références :

L. 511-1 à L. 511-3

par les références :

L. 511-11 ou L. 511-19

*L'amendement de précision n°161, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 1<sup>er</sup> bis, modifié, est adopté.*

#### Article 2

**M. le président.** – Amendement n°145, présenté par M. Rambaud et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

I. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

b ...) Le troisième alinéa est supprimé ;

II. – Alinéa 5

Remplacer les mots :

Aux troisième et quatrième alinéas

par les mots :

Au quatrième alinéa

III. – Alinéas 25 et 26

Supprimer ces alinéas.

IV. – Alinéa 27

Rétablir le II dans la rédaction suivante :

« II.- Le titre III du livre VII du code de la construction et de l'habitation, est complété par un chapitre ainsi rédigé :

« Chapitre ...

« Prêt pour travaux consenti aux syndicats de copropriétaires

« Art. L. 732-1. – Le présent chapitre est applicable aux prêts destinés à financer les dépenses relatives à la réparation, à l'amélioration ou à l'entretien d'un immeuble qui sont souscrits par un syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Art. L. 732-2. – Dans le cas de l'emprunt prévu au III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le prêt est consenti pour une durée fixée par décret en Conseil d'État. Il permet de financer le coût des travaux non couverts par la mobilisation de fonds détenus par le syndicat des copropriétaires ou le coût des travaux éligibles à l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 quater U du code général des impôts consentie à un syndicat de copropriétaires.

« Art. L. 732-3. – L'emprunt comporte des facilités de remboursement anticipé pour tenir compte du versement des subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés ou du versement des montants des quotes-parts du coût des travaux des copropriétaires ne souhaitant pas bénéficier du prêt. »

**M. Bernard Buis.** – M. Rambaud propose de supprimer la disposition qui autorise la souscription d'un éco-PTZ au nom de la copropriété à la même

majorité que celle nécessaire au vote de travaux, au profit de la nouvelle formule d'emprunt qui reproduit ces conditions.

**M. le président.** – Amendement n°118 rectifié, présenté par Mmes Lavarde et Aeschlimann, MM. Anglars et Belin, Mme Bellurot, MM. Brisson, Burgoa et Cambon, Mmes Di Folco et Drexler, M. Husson, Mme Josende, MM. Karoutchi et Klinger, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mmes M. Mercier et Micouneau, MM. Mouiller, Pellevat, Rapin, Sautarel, Saury, Savin, Sido, Somon et Tabarot, Mme Ventalon et MM. C. Vial et Sol.

Alinéa 23

1° Première phrase

Remplacer les mots :

au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires

par les mots :

à la quote-part de dépenses de travaux afférente au lot de ce copropriétaire

2° Seconde phrase :

Supprimer cette phrase.

**M. Laurent Burgoa.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°119 rectifié, présenté par Mmes Lavarde et Aeschlimann, M. Belin, Mme Bellurot, MM. Brisson, Burgoa et Cambon, Mmes Di Folco et Drexler, M. Husson, Mme Josende, MM. Karoutchi et Klinger, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mmes M. Mercier et Micouneau, MM. Mouiller, Pellevat, Rapin, Sautarel, Saury, Savin, Sido, Somon et Tabarot, Mme Ventalon et MM. C. Vial et Sol.

Alinéa 25

Supprimer cet alinéa.

**M. Laurent Burgoa.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°84, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 26

Remplacer les mots :

comporte des facilités de remboursement anticipé pour tenir compte du

par les mots :

ne peut prévoir aucun frais au titre du remboursement anticipé lorsque l'emprunteur s'acquitte du solde de l'emprunt suite au

**Mme Viviane Artigalas.** – Le prêt global collectif (PGC) vise à faciliter le préfinancement des subventions publiques. Il est important de préciser qu'un remboursement anticipé ne donne lieu à aucun frais pour le syndicat de copropriétaires. Par ailleurs,

nous soutenons la recommandation de la Banque des territoires de porter à 150 millions d'euros annuels le financement de Procivis pour l'avance sans intérêt des subventions.

**M. le président.** – Amendement n°120 rectifié, présenté par Mmes Lavarde et Aeschlimann, MM. Anglars et Belin, Mme Bellurot, MM. Brisson, Burgoa et Cambon, Mmes Di Folco et Drexler, M. Husson, Mme Josende, MM. Karoutchi et Klinger, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mmes M. Mercier et Micouneau, MM. Mouiller, Pellevat, Rapin, Sautarel, Saury, Savin, Sido, Somon et Tabarot, Mme Ventalon et MM. C. Vial et Sol.

Alinéa 26

Supprimer les mots :

ou du versement des montants des quotes-parts du coût des travaux des copropriétaires ayant refusé d'y participer

**M. Laurent Burgoa.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Sagesse sur l'amendement n°145. La commission n'est pas opposée à la disposition sur l'articulation du nouveau prêt collectif global avec l'éco-PTZ copropriété. Pour le reste, il nous paraît plus lisible que les dispositions soient réunies dans un seul texte, celui de la loi de 1965, mais la substance de la législation n'est pas modifiée.

L'amendement n°118 rectifié vise à exempter le copropriétaire qui refuse de participer au prêt des intérêts et frais liés à cette opération. Dans certains cas, toutefois, il n'est pas anormal qu'ils prennent en charge une partie de ces frais. Retrait, sinon avis défavorable.

L'amendement n°119 rectifié supprime la fixation de la durée du prêt par décret. La Banque des territoires recommande une durée unique. Sa proposition a été reprise dans le texte, présentée comme une garantie. Quelles sont les intentions du Gouvernement ?

Avis défavorable sur l'amendement n°84, les facilités de remboursement anticipé étant suffisantes.

Retrait, sinon avis défavorable sur l'amendement n°120 rectifié, pour les mêmes raisons que sur l'amendement n°118 rectifié.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Je salue l'avis de sagesse de la commission sur l'amendement n°145, auquel le Gouvernement est favorable. Il permet une meilleure coordination avec les avancées votées en loi de finances. S'il est adopté, les autres deviendront sans objet.

La seconde partie de l'amendement n°118 rectifié pose problème en remettant en cause le principe de solidarité entre copropriétaires. Avis défavorable.

Retrait de l'amendement n°119 rectifié, au profit de l'amendement n°145. Il est compliqué de régler

une durée qui doit correspondre à des besoins très variés.

Avis défavorable sur l'amendement n°84 et l'amendement n°120 rectifié.

*L'amendement n°145 est adopté.*

*L'amendement n°118 rectifié est retiré.*

*L'amendement n°119 rectifié n'a plus d'objet, non plus que les amendements n°s84 et 120 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°123, présenté par le Gouvernement.

I. – Alinéa 11

Remplacer les mots :

la première occurrence du mot : « à » est remplacée

par les mots :

à la première occurrence, et à la première phrase de l'article 26-8, le mot : « à » est remplacé

II. – Alinéa 19

Remplacer les mots :

qui peut librement procéder au versement par anticipation de sa quote-part de l'emprunt restant à sa charge

par les mots et une phrase ainsi rédigée :

et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. Le propriétaire du lot peut librement verser par anticipation au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable au titre du remboursement de l'emprunt. Dès leur versement, ces sommes sont affectées sans délai par le syndicat au remboursement de l'emprunt.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Il s'agit de rétablir le principe d'un emprunt attaché au lot de copropriété et non à la personne du copropriétaire. La situation du syndicat peut seule être examinée au moment de la souscription. L'emprunt est transféré aux propriétaires successifs du lot, qui peuvent à tout moment procéder à un remboursement anticipé.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Le texte initial ne prévoyait aucune faculté de remboursement anticipé. L'Assemblée nationale l'a introduite en commission, puis supprimée en séance. Notre commission l'a réintroduite dans la forme prévue pour les autres prêts. Il s'agit ici d'une formulation de compromis : avis favorable.

*L'amendement n°123 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°162, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéa 8

Remplacer les mots :

au dernier

par les mots :

au troisième

II. – Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Avant d'accorder le présent prêt, l'établissement prêteur peut consulter le fichier prévu à l'article L. 751-1 du code de la consommation, dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article L. 751-6 du même code, sans préjudice de la vérification de la solvabilité des copropriétaires qui participent à l'emprunt. » ;

III. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

3° bis Au deuxième alinéa de l'article 26-7, les mots : « ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier » sont remplacés par les mots : « , le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier » ;

IV. – Alinéa 13, première phrase

Supprimer les mots :

, dont le montant ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires n'ayant pas refusé le bénéfice de ce prêt collectif,

V. – Alinéa 21

Remplacer les mots :

ou par une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier

par les mots :

, par le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier

VI. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

...– Le chapitre 1<sup>er</sup> du titre V du livre VII du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Au dernier alinéa de l'article L. 751-2, les mots : « à l'article 26-7 » sont remplacés par les mots : « aux articles 26-7 et 26-12 » et les mots : « à l'emprunt mentionné » sont remplacés par les mots : « aux emprunts mentionnés » ;

2° À l'article L. 751-3, au premier alinéa de l'article L. 751-5 et au deuxième alinéa de l'article L. 751-6, les mots : « au premier alinéa de » sont remplacés par le mot : « à ».

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Le nouveau prêt collectif ne pourra fonctionner que si les banques peuvent acquérir une juste vision du risque et respecter leur obligation de ne prêter qu'à des personnes en capacité de rembourser. Cet amendement vise donc à permettre au prêteur de



consulter le fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP), dans le cadre d'une analyse de solvabilité classique. La même mesure est prévue pour les organismes de caution.

**M. le président.** – Amendement n°124, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 13, première phrase

1° Supprimer les mots :

, dont le montant ne peut excéder le montant total des quote-parts de dépenses des copropriétaires n'ayant pas refusé le bénéfice de ce prêt collectif,

2° Après les mots :

au nom du syndicat

insérer les mots :

et réservé

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Nous voulons revenir à la philosophie de ce prêt collectif : il est souscrit par le syndicat de copropriété. Nous supprimons une disposition introduite par la commission et qui est source de confusion.

**M. le président.** – Amendement n°163, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 13, première phrase

Après les mots :

au nom du syndicat

insérer les mots :

et réservé

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Le compte recevant le prêt et les subventions pour travaux doit être non seulement séparé, mais réservé à cet objet.

Quant à l'amendement n°124, il est satisfait par deux amendements de la commission, dont celui que je viens de présenter.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – L'amendement n°162 remet en cause tout l'intérêt du prêt collectif, attribué au niveau du syndicat. Si la situation de chaque copropriétaire est examinée, cela revient à un prêt à adhésion individuelle. La nouvelle formule de prêt serait vidée de sa substance.

Sur l'amendement n°163, avis favorable.

*L'amendement n°162 est adopté.*

*L'amendement n°124 n'a plus d'objet.*

*L'amendement n°163 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°2, présenté par Mme Narassiguin et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 1, première phrase

Remplacer la date :

15 décembre 2024

par la date :

30 novembre 2025

**M. Bernard Buis.** – M. Rambaud propose d'exclure l'application de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, qui permet aux copropriétaires opposants ou défaillants de demander un échelonnement des paiements sur dix ans.

*L'amendement n°146, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 2, modifié, est adopté.*

## Après l'article 2

**M. le président.** – Amendement n°19, présenté par Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après l'article 244 quater V du code général des impôts, il est inséré un article 244 quater... ainsi rédigé :

« Art. 244 quater ... - I. – Peuvent consentir aux copropriétés et bailleurs sociaux des prêts ne portant pas intérêt, dans les conditions prévues au présent article, les établissements de crédit et les sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier pour les opérations visées à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme qui sont engagées soit par des copropriétés, soit par des bailleurs sociaux au sens de l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation et qui ont pour objet la rénovation énergétique ou des travaux ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité de l'immeuble ou la sécurité des personnes.

« II. – Peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des prêts ne portant pas intérêt mentionnés au I du présent article les établissements de crédit et les sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

« Les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt mentionnés au A sont fixées chaque année par décret signé par les ministres chargés du logement et de l'économie.

« III. – Le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre du prêt ne portant pas intérêt et la somme actualisée des

montants perçus au titre d'un prêt de même montant et de même durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de prêt ne portant pas intérêt.

« La période de mise à disposition des fonds n'est pas prise en compte pour le calcul du crédit d'impôt.

« Les modalités de calcul du crédit d'impôt et de détermination du taux mentionné au premier alinéa sont fixées par décret signé par les ministres chargés du logement et de l'économie.

« Le crédit d'impôt fait naître au profit de l'établissement de crédit ou la société de financement une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit ou la société de financement a versé des prêts ne portant pas intérêt et par fractions égales sur les exercices suivants.

« En cas de fusion, la créance de la société absorbée est transférée à la société absorbante. En cas de scission ou d'apport partiel d'actif, la créance est transmise à la société bénéficiaire des apports à la condition que l'ensemble des prêts ne portant pas intérêt y afférents et versés à des personnes physiques par la société scindée ou apporteuse soient transférés à la société bénéficiaire des apports.

« Lorsque les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8 et 238 bis L du code général des impôts ou les groupements mentionnés aux articles 239 quater, 239 quater B et 239 quater C du même code ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt peut être utilisé par les associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou ces groupements, à la condition que les associés soient redevables de l'impôt sur les sociétés ou soient des personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1<sup>o</sup> bis du I de l'article 156 dudit code. »

II. – Le I s'applique aux prêts en cause consentis entre le premier jour du premier mois à compter de la publication du décret prévu au I et le 31 décembre 2027.

III. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

IV. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**M. Grégory Blanc.** – Nous proposons de créer un nouveau prêt à taux zéro soutenu et réglementé par l'État, pour les rénovations destinées à assurer la salubrité ou l'intégrité de l'immeuble ou la sécurité de ses occupants. Il s'agit d'une préconisation du Conseil national de la refondation (CNR) - Logement de juin dernier.

**M. le président.** – Amendement n°55, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – A. – Peuvent consentir aux copropriétés et bailleurs sociaux des prêts ne portant pas intérêt, dans les conditions prévues au présent article, les établissements de crédit et les sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier pour les opérations visées à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme qui sont engagées soit par des copropriétés, soit par des bailleurs sociaux au sens de l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation et qui ont pour objet la rénovation énergétique ou des travaux ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité de l'immeuble ou la sécurité des personnes.

B. – Peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des prêts ne portant pas intérêt mentionnés au A du présent article les établissements de crédit et les sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt mentionnés au A sont fixées chaque année par décret signé par les ministres chargés du logement et de l'économie.

C. – Le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre du prêt ne portant pas intérêt et la somme actualisée des montants perçus au titre d'un prêt de même montant et de même durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de prêt ne portant pas intérêt.

La période de mise à disposition des fonds n'est pas prise en compte pour le calcul du crédit d'impôt.

Les modalités de calcul du crédit d'impôt et de détermination du taux mentionné au premier alinéa sont fixées par décret signé par les ministres chargés du logement et de l'économie.

Le crédit d'impôt fait naître au profit de l'établissement de crédit ou la société de financement une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit ou la société de financement a versé des prêts ne portant pas intérêt et par fractions égales sur les exercices suivants.

En cas de fusion, la créance de la société absorbée est transférée à la société absorbante. En cas de scission ou d'apport partiel d'actif, la créance est transmise à la société bénéficiaire des apports à la condition que l'ensemble des prêts ne portant pas intérêt y afférents et

versés à des personnes physiques par la société scindée ou apporteuse soient transférés à la société bénéficiaire des apports.

Lorsque les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8 et 238 bis L du code général des impôts ou les groupements mentionnés aux articles 239 quater, 239 quater B et 239 quater C du même code ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt peut être utilisé par les associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou ces groupements, à la condition que les associés soient redevables de l'impôt sur les sociétés ou soient des personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1<sup>o</sup> bis du I de l'article 156 dudit code.

II. – Le I s'applique aux prêts en cause consentis entre le premier jour du premier mois à compter de la publication du décret prévu au même I et le 31 décembre 2027.

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

IV. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**Mme Marianne Margaté.** – Nous sommes nombreux à nous interroger sur les moyens prévus pour lutter contre l'habitat dégradé : 9 milliards d'euros sont nécessaires, mais le Gouvernement annonce des coupes budgétaires au lieu de s'attaquer aux profits exceptionnels des fournisseurs d'énergie. Cet amendement va dans le sens d'une autre politique du logement.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ces propositions de prêts ne semblent pas s'imposer au regard de ce qui existe déjà. De plus, aucun chiffrage n'est avancé. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – L'amendement n°19 crée une nouvelle dépense sans évaluation. L'extension de l'éco-PTZ aux enjeux de sécurité pourra être étudiée. Avis défavorable.

L'amendement n°55 est satisfait par l'adoption de l'amendement n°145, qui permet un éco-PTZ : retrait, sinon avis défavorable

*L'amendement n°19 n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°55.*

**M. le président.** – Amendement n°6, présenté par M. Féraud, Mmes Brossel et de La Gontrie et M. Jomier.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 9-... ainsi rédigé :

« Art. 9-.... – Lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé, en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée générale. Le syndic affiche cette information dans les parties communes de l'immeuble. »

**M. Rémi Féraud.** – Cet amendement a trait aux meublés de tourisme, du point de vue des nuisances et de la dégradation de la qualité de vie engendrées. Ce problème se pose bien sûr à Paris, mais aussi, désormais, sur tout le territoire national.

On peut actuellement mettre son logement en location de courte durée sans information particulière. Nous proposons de renforcer la transparence en la matière : les locations touristiques devraient faire l'objet d'une déclaration au syndicat de copropriété.

**M. le président.** – Amendement identique n°116, présenté par M. Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

**M. Ian Brossat.** – En effet, les meublés touristiques engendrent des nuisances et participent à la dégradation des copropriétés. Celles-ci ne sont pas conçues pour supporter les allées et venues de nombreux touristes ou la surutilisation des ascenseurs. Il est rare que les propriétaires louant sur Airbnb en informent leurs copropriétaires. Nous demandons une information préalable, ainsi qu'un affichage dans les parties communes - mesure simple et de bon sens.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Nous sommes bien conscients de ces difficultés. Cet amendement est intéressant sur le fond, mais ne correspond pas à l'objet du texte. Pour cette raison, retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Le Gouvernement souhaite voir prospérer la proposition de loi d'Annaïg Le Meur et d'Inaki Echaniz visant à rééquilibrer le marché locatif, adoptée par l'Assemblée nationale. Nous comptons l'inscrire à l'ordre du jour du Sénat dans les semaines ou les mois qui viennent. À ce stade, retrait, sinon défavorable.

*Les amendements identiques n°56  
et 116 ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°5, présenté par M. Féraud, Mmes Brossel et de La Gontrie et M. Jomier.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« b bis) La modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble et portant sur la réglementation des meublés de tourisme mentionnés à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, à l'exception des meublés de tourisme loués en conformité avec le premier alinéa du IV du même article ; »

2° Le dernier alinéa est complété par les mots : « à l'exception du cas mentionné au b bis) du présent article ».

**M. Rémi Féraud.** – Pour modifier un règlement de copropriété, il faut l'unanimité. Nous proposons de passer à la double majorité afin de mieux encadrer la pratique de la location en meublé touristique.

Le ministre nous renvoie au texte adopté par l'Assemblée nationale... mais ces dispositions n'y figurent pas. Ces amendements n'ont pas été frappés par l'article 45 : ils ont donc toute leur place ici.

**M. le président.** – Amendement identique n°73 rectifié *bis*, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

**M. Ian Brossat.** – Nous souhaitons nous aussi que l'assemblée générale des copropriétaires puisse modifier le règlement à la majorité des deux tiers. Monsieur le ministre, il y a déjà eu suffisamment de manœuvres dilatoires sur le sujet. Combien de temps a-t-il fallu pour que la proposition de loi soit adoptée ? Le Sénat a supprimé la niche fiscale, mais Bercy a choisi de ne pas appliquer la loi...

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cette proposition de loi est une belle opportunité. Retrait, sinon avis défavorable.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques.** – Monsieur le ministre, l'inscription à l'ordre du jour de cette proposition de loi est très attendue. La location de longue durée doit être relancée pour répondre à la crise du logement ; or elle est beaucoup moins rentable que la location saisonnière ou touristique, 4 % contre 10 %.

La proposition de loi transpartisane recevra sans doute un accueil favorable au Sénat, qui ne manquera pas non plus de l'enrichir. Mais quand sera-t-elle mise à l'ordre du jour ? Après la suspension d'avril, il ne restera que deux mois, et d'autres grands textes – sur l'agriculture, le logement, la souveraineté énergétique – sont annoncés.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Oui, nous avons besoin d'un rééquilibrage entre location de longue durée et location touristique. La rentabilité et la fiscalité démontrent une distorsion.

Effectivement, monsieur Brossat, il a fallu du temps pour inscrire cette proposition de loi à l'ordre du jour

de l'Assemblée nationale, mais vous avez pu me compter, en ma qualité de président de la commission des affaires économiques, parmi vos alliés.

Le Gouvernement inscrira cette proposition de loi à l'ordre du jour du Sénat lors d'une prochaine Conférence des présidents, ainsi qu'il en a été décidé lors d'une réunion interministérielle.

Se pose la question de la constitutionnalité de l'assouplissement proposé par les amendements : il pourrait s'agir d'une atteinte au droit de propriété non proportionnée à l'objectif poursuivi.

*Les amendements identiques n°5 et 73 rectifié bis ne sont pas adoptés.*

### Article 2 bis A (Supprimé)

**M. le président.** – Amendement n°20 rectifié, présenté par Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

I. - La section 4 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° À la fin de l'intitulé, le mot : « énergétique » est supprimé ;

2° L'article L. 312-7 est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– au premier alinéa, la première occurrence du mot : « énergétique » est supprimé et, à la fin, sont ajoutés les mots : « et de rénovation des copropriétés en difficulté » ;

– au 2°, la référence : « 26-8 » est remplacée par la référence : « 26-13 » ;

b) À la seconde phrase du IV, les mots : « et la condition de ressources » sont remplacés par les mots : « , la condition de ressources ainsi que les catégories de copropriétés en difficulté ».

II. - Au c du 6° de l'article L. 221-7 du code de l'énergie, le mot : « énergétique » est supprimé.

III. - Au deuxième alinéa de l'article L. 315-14 du code de la consommation, le mot : « énergétique » est supprimé.

**Mme Antoinette Guhl.** – La réintroduction de cet article supprimé en commission est essentielle. Le champ d'intervention du fonds de garantie doit être élargi, et ses moyens renforcés.

**M. le président.** – Amendement identique n°91 rectifié, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – Pas moins de 60 % des copropriétés ne sont pas éligibles à un prêt collectif en

raison d'impayés de charges. Or 9 milliards d'euros de travaux devront être financés. La garantie publique est donc indispensable, mais comment sera-t-elle financée ?

**M. le président.** – Amendement identique n°125, présenté par le Gouvernement.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Le prêt est un outil innovant, mais la garantie publique, c'est le nerf de la guerre. Elle doit couvrir tous les travaux.

La concertation avec les banques et les organismes de caution sur les modalités d'intervention du fonds doit se poursuivre. Le risque d'impayé ne portera que sur le reste à charge, sachant que l'Anah finance déjà 80 à 90 % des travaux.

Les ressources du fonds seront précisées en loi de finances. Il n'y a donc pas de chèque en blanc.

La rédaction proposée est plus précise que le texte initial.

**M. le président.** – Amendement n°56, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

La section 4 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° À la fin de l'intitulé, le mot : « énergétique » est supprimé ;

2° L'article L. 312-7 est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– au premier alinéa, le mot : « énergétique » est supprimé et, à la fin, sont ajoutés les mots : « et de rénovation des copropriétés en difficulté » ;

– au 2°, la référence : « 26-8 » est remplacée par la référence : « 26-13 » ;

b) À la seconde phrase du IV, les mots : « et la condition de ressources » sont remplacés par les mots : « , la condition de ressources ainsi que les catégories de copropriétés en difficulté ».

**Mme Marianne Margaté.** – Nous demandons aussi la réintroduction de cet article. Ce fonds doit être bien doté pour lutter contre la pauvreté et l'habitat dégradé.

**M. le président.** – Sous-amendement n°175 à l'amendement n°56 de Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky, présenté par M. Buis.

Amendement n° 56

Compléter cet amendement par deux paragraphes ainsi rédigés :

.... – Au c du 6° de l'article L. 221-7 du code de l'énergie, le mot : « énergétique » est supprimé.

.... – Au deuxième alinéa de l'article L. 315-14 du code de la consommation, le mot : « énergétique » est supprimé.

**M. Bernard Buis.** – Il s'agit d'un amendement de coordination, car le code de l'énergie et le code de la consommation mentionnent aussi le fonds.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Favorable au principe d'une garantie publique, la commission des lois avait supprimé cet article au motif qu'il n'était pas financé.

Monsieur le ministre, vous nous avez répondu sur la méthode, pas sur le financement. Le fonds de garantie n'est toujours pas financé.

Plusieurs pistes ont été évoquées : des certificats d'économie d'énergie, des crédits budgétaires comme pour le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété...

Sagesse néanmoins, afin que ce fonds puisse fonctionner.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Merci pour cet avis de sagesse : je m'engage à clarifier le financement du fonds dans le prochain projet de loi de finances. Avis favorable aux amendements n°20 rectifié et 91 rectifié.

Je remercie M. Buis pour sa proposition, mais nous préférons notre rédaction. Retrait, sinon avis défavorable à l'amendement n°56 et au sous-amendement n°175.

*Les amendements identiques n°20 rectifié, 91 rectifié et 125 sont adoptés et l'article 2 bis A est rétabli.*

*Le sous-amendement n°175 et l'amendement n°56 n'ont plus d'objet.*

*L'article 2 bis est adopté.*

## Article 2 ter A

**M. le président.** – Amendement n°126, présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi l'article :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 634-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du I, après les mots : « le programme local de l'habitat en vigueur », sont insérés les mots : « , s'il existe, » ;

b) Au III, la première phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée : « La durée de la délégation est fixée par l'organe délibérant de l'établissement public mentionné au I. »

2° L'article L. 635-1 est ainsi modifié :

a) A la deuxième phrase du premier alinéa du I, après les mots : « le programme local de l'habitat en vigueur », sont insérés les mots : « , s'il existe, » ;

b) Au III, la première phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée : « La durée de la délégation est fixée par l'organe délibérant de l'établissement public mentionné au I. »

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Nous confions à l'intercommunalité la compétence du permis de louer, qui pourra être déléguée aux communes, même en l'absence de programme local de l'habitat (PLH) en vigueur : c'est un compromis.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – La commission avait choisi de confier cette compétence à la commune, mais le Gouvernement propose un compromis qui nous convient. Avis favorable. (*M. Guillaume Kasbarian remercie la rapporteure.*)

**Mme Viviane Artigalas.** – L'amendement voté en commission mettait les maires au cœur du dispositif. Ce que propose le Gouvernement ne correspond pas à leur demande. Nous voterons contre.

*L'amendement n°126 est adopté  
et l'article 2 ter A est ainsi rédigé.*

### Article 2 ter

**M. le président.** – Amendement n°122, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 2

1° Deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

et avec l'accord de l'occupant

2° Troisième phrase

Supprimer cette phrase.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Nous précisons que le droit de visite du maire est exercé avec l'accord de l'occupant.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cela ne paraît pas souhaitable dans un contexte de tension sur le marché locatif. Cela risque même de décourager les bailleurs essayant de se conformer à leurs obligations. Avis défavorable.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Notre rapporteure a raison : cette disposition de la loi Alur est nécessaire. Il est très fréquent que le propriétaire dépose sa déclaration ou sa demande d'autorisation alors que le logement est encore occupé ; prévoir l'accord de l'occupant peut être bloquant.

*L'amendement n°122 n'est pas adopté.*

*L'article 2 ter est adopté.*

### Après l'article 2 ter

**M. le président.** – Amendement n°96 rectifié, présenté par Mme Linkenheld et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 2 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le représentant de l'État dans le département établit un bilan triennal du suivi du traitement de l'habitat dégradé qui porte particulièrement sur le suivi des signalements, des arrêtés pris par les maires et par le représentant de l'État dans le département et de leur exécution, des travaux d'office engagés ou réalisés, des relogements. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le représentant de l'État dans le département définit par arrêté les modalités de transmission des données nécessaires à l'établissement du bilan triennal mentionné à l'alinéa précédent et fixe la liste des communes concernées au regard de la proportion d'habitat dégradé sur leur territoire.

Cet article entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Dans chaque département, un bilan de l'habitat dégradé doit être réalisé tous les trois ans, comme le font déjà certaines communes. C'est une demande d'associations de locataires, qui améliorerait la transparence et permettrait aux préfetures d'informer les communes et les intercommunalités sur les outils à leur disposition.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Oui, nous manquons de données fiables. Mais gare à l'inflation normative ! Demandons plutôt aux préfetures d'accompagner les collectivités. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Je rejoins Mme la rapporteure : avis défavorable.

**M. Guy Benarroche.** – Le GEST votera cet amendement. L'inflation normative existe : peines de prison supplémentaires, dispositions anti-squat... Mais il ne s'agit ici que d'établir un diagnostic précis, pour adopter la politique au territoire.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Nous ne prévoyons pas de nouvelle norme, mais simplement un bilan établi tous les trois ans, par le préfet, de l'état de l'habitat dégradé.

Il ne s'agirait que d'un arrêté préfectoral – comme ceux dont on parle actuellement pour les agriculteurs... Ou pourquoi pas une circulaire ?

*L'amendement n°96 rectifié n'est pas adopté.*

### Article 3

**M. le président.** – Amendement n°67, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Alinéa 8

Remplacer les mots :

au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés

par les mots :

depuis au moins trois ans, d'un arrêté

**Mme Marianne Margaté.** – Dix ans et deux arrêts, c'est trop long. Nous proposons trois ans et un seul arrêté pour déclencher la procédure d'expropriation prévue à cet article. Vous étiez moins cléments lorsqu'il s'agissait d'accorder deux mois de sursis aux locataires en difficulté pour payer leur loyer ! (*Marques d'ironie au banc des commissions*)

**M. le président.** – Amendement identique n°83 rectifié, présenté par Mme Artigas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Corinne Narassiguin.** – J'ai été émue par les hommages rendus à Claude Dilain, figure emblématique des socialistes et de la gauche en Seine-Saint-Denis.

La création d'un droit d'expropriation des immeubles indignes à titre réparable est la première recommandation du rapport Hanotin-Lutz. Cependant, la double condition posée – absence d'exécution des mesures prescrites par au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité au cours des dix dernières années – risque de rendre ce nouvel outil inopérant. Il faut donc simplifier pour rendre la mesure plus opérationnelle. Il s'agit d'une amélioration *a minima*, car notre amendement plus ambitieux a été déclaré irrecevable.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Aller vite, simplifier, oui, mais n'oublions pas que l'expropriation est une atteinte forte au droit de propriété, qui doit être justifiée par un motif d'intérêt général et précisément encadrée. La carence du propriétaire doit être persistante.

La période de dix ans avantage la collectivité qui souhaite exproprier, car elle lui permet de prendre deux arrêtés. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Je partage l'argumentation de la rapporteure. Nous avons trouvé un équilibre avec deux arrêtés sur dix ans – durée maximale –, au terme de longs échanges, notamment avec le Conseil d'État.

La possibilité d'une expropriation après trois ans seulement et un seul arrêté remet en cause cet équilibre. Avis défavorable.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Je m'associe à l'hommage rendu à Claude Dilain, avec lequel j'ai eu l'honneur d'être rapporteure de la loi Alur.

Il s'agit d'un amendement de repli. Les dix ans et les deux arrêtés nous convenaient, mais le cumul des deux arrêtés n'était pas satisfaisant, d'où notre proposition d'une nouvelle rédaction. Malheureusement, la commission des finances a considéré qu'il s'agissait d'un élargissement de l'expropriation, coûteux. Je suggère au Gouvernement de reprendre notre proposition.

Nous pouvons nous faire plaisir en votant une disposition, mais dans les faits elle n'aidera pas les élus locaux...

*Les amendements identiques n°s 67 et 83 rectifié ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°164, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 8, dernière phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Lorsque les arrêtés portent sur une partie privative dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'expropriation engagée sur le fondement du présent article ne porte que sur le lot de copropriété concerné.

*L'amendement de précision juridique n°164, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°103 rectifié, présenté par Mme Linkenheld et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéas 10 et 12

Supprimer les mots :

ou d'utiliser

**Mme Audrey Linkenheld.** – L'amendement de coordination de la rapporteure complexifie plus qu'il ne clarifie, car il met sur le même plan locaux d'habitation et locaux commerciaux.

**M. le président.** – Amendement identique n°147, présenté par M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

**M. Bernard Buis.** – N'imposons pas à l'expropriant de prévoir le relogement des occupants de locaux à usage autre que d'habitation, car ce serait une contrainte inappropriée.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – La commission a souhaité inclure les locaux commerciaux et professionnels dans la procédure d'expropriation, afin d'en faciliter la mise en œuvre. Leurs occupants doivent aussi être relogés.

Les deux amendements visent à supprimer l'obligation de relogement lorsque ces locaux sont frappés d'une interdiction temporaire d'utilisation. Il est vrai qu'il est plus difficile de trouver des locaux commerciaux temporaires que des logements temporaires... Avis de sagesse, donc, pour des raisons pragmatiques.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – La procédure d'expropriation de l'article 3 ne s'appliquait initialement qu'aux locaux d'habitation. L'intégration en commission de la notion d'interdiction d'utiliser est pertinente. Avis favorable.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup>103 rectifié et 147 sont adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n<sup>o</sup>165, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 15, première phrase

Après le mot :

indemnité

insérer le mot :

provisionnelle

*L'amendement de précision juridique n<sup>o</sup>165, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n<sup>o</sup>21, présenté par Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Alinéa 18, seconde phrase

Supprimer cette phrase.

**Mme Antoinette Guhl.** – Cet amendement vise à supprimer la subrogation de l'expropriant dans les droits du propriétaire. Cette mesure perturberait le processus et allongerait les délais. Nous voulons revenir au régime ordinaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. N'ajoutons pas aux dix ans la durée des baux en cours : au bout de dix-neuf ans, par exemple, on ne sera plus dans une situation réparable.

**M. le président.** – Amendement identique n<sup>o</sup>77, présenté par M. Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

**M. Ian Brossat.** – Une procédure d'expropriation met fin à tous les baux existants sur une parcelle. Les locataires sont protégés et indemnisés. La nouvelle procédure introduite par le projet de loi prévoit un transfert des baux existants au nouveau propriétaire au moment de l'expropriation. Si un immeuble est exproprié avec un commerce en rez-de-chaussée, le bail commercial sera donc maintenu. Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne notent qu'un tel dispositif allongerait les délais de requalification de l'habitat dégradé. Maintenons le dispositif de droit commun existant.

**M. le président.** – Amendement identique n<sup>o</sup>97, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ce que vous proposez serait plus simple, mais moins protecteur pour les occupants. La nouvelle procédure

visait justement à leur permettre, autant que possible, de rester dans leur logement. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup>21, 77 et 97 ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n<sup>o</sup>127, présenté par le Gouvernement.

I. – Alinéas 25 et 29

Supprimer ces alinéas.

II. – Compléter cet article par neuf alinéas ainsi rédigés :

4° À l'article L. 311-8, après les mots : « des articles L. 242-1 à L. 242-7, » est insérée la référence : « L. 311-8-1, » ;

5° Après l'article L. 311-8, il est inséré un article L. 311-8-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 311-8-1. – L'occupant qui a payé à l'exproprié des sommes en contrepartie de l'occupation d'un logement frappé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, en violation des dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, peut en demander la restitution devant le juge de l'expropriation dans le cadre de l'instance en fixation de l'indemnité d'expropriation.

« S'il fait droit à cette demande, le juge fixe le montant de la somme due à l'occupant, ordonne sa déduction de l'indemnité d'expropriation fixée au profit de l'exproprié et son versement à l'occupant, par l'expropriant, dans la limite du montant de l'indemnité d'expropriation.

« Le dispositif du jugement mentionne la créance de l'occupant, le montant de l'indemnité d'expropriation et, selon le cas, la somme restant due à l'exproprié après déduction du montant de la créance de l'occupant ou la somme restant due à l'occupant par l'exproprié après cette déduction.

« Cette condamnation vaut restitution au sens du même article L. 521-2. » ;

6° À l'article L. 311-9, après les mots : « L. 311-8 » sont insérés les mots : « L. 311-8-1 » ;

7° Après l'article L. 323-4, il est inséré un article L. 323-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 323-5.- Afin de permettre la saisie des fonds dont la confiscation est prévue par l'article 131-21 du code pénal, l'expropriant débiteur des indemnités fixées en application du présent titre envers une personne mise en cause pour l'une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal, L. 511-22 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation informe le procureur de la République du lieu de situation de l'immeuble de la date à laquelle il procédera à leur paiement ou à leur consignation. »



**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Cet amendement contient deux mesures nécessaires à la lutte contre les marchands de sommeil : d'une part, la possibilité de déduire du montant de l'indemnité d'expropriation les loyers que le locataire a continué de verser alors que le logement faisait l'objet d'un arrêté ; d'autre part, une meilleure articulation entre procédures civile et pénale afin que les sommes débloquées par l'expropriant puissent être immédiatement saisies.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Avis favorable.

*L'amendement n°127 est adopté.*

*L'article 3, modifié, est adopté.*

### Après l'article 3

**M. le président.** – Amendement n°44 rectifié, présenté par M. Rochette.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article L. 511-17 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si le propriétaire ou toute personne mentionnée à l'article L. 511-10 ne s'est pas, au moins en partie, acquitté de sa créance envers l'autorité compétente à l'expiration d'un délai de deux ans après la date de publication de l'arrêté de mise en sécurité, l'immeuble ou le logement concerné est automatiquement cédé à titre gracieux à cette même autorité. »

**M. Pierre Jean Rochette.** – Cet amendement vise à soutenir les petites communes rurales qui engagent des frais dans des procédures d'arrêté de péril. Elles doivent pouvoir obtenir automatiquement la propriété du bien concerné en cas d'inaction du propriétaire dans un délai de deux ans. *(On s'en étonne au banc des commissions.)*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Il est déjà prévu que les frais avancés soient récupérés. Le comptable public assure le recouvrement des créances y compris *via* la saisie administrative sur les comptes bancaires, des revenus, des créances du propriétaire débiteur. Ces modalités de recouvrement, si elles ne sont pas parfaites, suffisent. Ce que vous proposez est exagérément attentatoire au droit de la propriété. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – C'est un peu radical *(M. Pierre Jean Rochette le conteste)* et peut-être inconstitutionnel... Avis défavorable.

**M. Daniel Chasseing.** – Je voterai cet amendement. La commune dont j'étais maire a pris des arrêtés de péril, nous avons retrouvé la personne propriétaire, procédé à des aménagements dans les immeubles voisins et au bout de plusieurs années, toujours rien ! Il faut pouvoir avancer plus vite.

**M. Pierre Jean Rochette.** – En matière de droit de propriété, il n'y a pas de différence, car quand le titre de recettes est émis, le bien revient déjà à la commune. Le résultat est donc le même avec la procédure actuelle et avec ce que je propose. La seule différence est un gain de simplicité et d'efficacité. Les maires ruraux en ont besoin.

**Mme Nadia Sollogoub.** – Je suis très sensible à ce que vous décrivez. Nous connaissons tous de telles situations. Mais votre amendement est un cadeau empoisonné pour les communes qui risquent de se voir confier des bâtiments dans un état catastrophique ! Je ne voterai pas cet amendement.

*L'amendement n°44 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°45 rectifié, présenté par M. Rochette.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation il est inséré un article L. 511-19-.... ainsi rédigé :

« Art. L. 511-19-.... – En cas de danger imminent manifeste, l'autorité compétente est exemptée de la demande d'autorisation au juge des libertés et de la détention pour procéder aux visites mentionnées à l'article L. 511-7 du présent code lorsque l'occupant s'y oppose ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être atteinte. »

**M. Pierre Jean Rochette.** – Cet amendement vise à alléger la procédure pour visiter un bien en arrêté de péril lorsqu'il est occupé, en supprimant la nécessité d'attendre l'autorisation du juge en cas d'urgence.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Si le danger est imminent et manifeste, il n'y a pas besoin de procéder à une visite des locaux, selon la procédure d'urgence prévue au code de la construction et de l'habitation. Cet amendement est aussi excessivement attentatoire à la vie privée. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Votre amendement est déjà satisfait. En cas d'extrême urgence, de danger immédiat, de situation grave et imminente, le maire doit déjà faire usage de ses pouvoirs de police générale conformément au code général des collectivités territoriales, en procédant à l'évacuation des occupants et en prescrivant les mesures de sécurité nécessaires, notamment. En outre, le code pénal protège l'autorité compétente amenée à procéder à une visite en cas de danger imminent et manifeste. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Pierre Jean Rochette.** – Il y a une différence entre l'arrêté de péril imminent et l'arrêté de péril tout court. Ce que vous décrivez s'applique au premier cas, mais pas au deuxième, laissé à l'appréciation du juge.

Ces subtilités sont très éloignées de la situation des maires ruraux, qui doivent faire face, seuls, avec leur

secrétaire de mairie, à une situation d'urgence. Je souhaitais les aider en accélérant la procédure. Maintenant, à votre bon cœur... (*Sourires*)

*L'amendement n°45 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°86 rectifié *bis*, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le 4° de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Lorsque l'immeuble ou l'installation est occupée, toute mesure afin que le logement remplisse les conditions minimales de confort et d'habitabilité définies par décret. »

**Mme Viviane Artigalas.** – L'expérience montre que les conditions de réintégration ne sont pas toujours satisfaisantes : nous proposons que le logement réponde aux normes de confort et d'habitabilité applicables en sortie d'habitat indigne.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – En commission, nous avons rejeté un amendement similaire. Par principe, des normes concernant le confort n'ont pas leur place dans un arrêté relevant de la police spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles : avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

**Mme Audrey Linkenheld.** – De telles normes relèvent bien de cette police spéciale. Notre amendement ne convoque pas d'autres codes ou d'autres règlements : nous avons bien pris la peine de préciser que nous nous situons dans le cadre couvert par ces arrêtés.

*L'amendement n°86 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°66 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

I. – Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « caractère définitif », sont insérés les mots : « ou d'évacuation à caractère temporaire si les travaux n'ont pas été réalisés dans les délais fixés par l'arrêté pris au titre de l'article L. 511-11 du même code ».

II. – En conséquence, faire précéder cet article d'une division additionnelle et de son intitulé ainsi rédigés :

Chapitre ...

Renforcer la protection des occupants de l'habitat dégradé

**Mme Marianne Margaté.** – Les occupants peuvent être relogés dans un hébergement temporaire le temps des travaux. Mais cela ne répond pas toujours aux besoins du locataire. Si les travaux excèdent la durée prévue par arrêté, il faudrait alors lui proposer un logement définitif.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ce délai est trop court. En cas de défaillance du propriétaire, les travaux peuvent être réalisés d'office par la collectivité. La commission a déjà renforcé la protection des occupants en prévoyant que l'obligation d'hébergement se transforme en obligation de relogement au bout de trois ans. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'amendement n°66 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 3 bis AA est adopté.*

### Après l'article 3 bis AA

**M. le président.** – Amendement n°33 rectifié, présenté par M. Benarroche, Mme Guhl, MM. G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Après l'article 3 bis AA

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la deuxième phrase du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « à ses besoins et à ses possibilités » sont remplacés par les mots : « à ses besoins, ses possibilités, se situant à proximité du logement d'origine pour permettre aux occupants évincés de poursuivre leur vie personnelle, familiale, professionnelle et scolaire, et adaptée à la composition du foyer et le cas échéant aux personnes en situation de handicap. »

**M. Guy Benarroche.** – Les drames liés à l'habitat dégradé se multiplient. Nous souhaitons répondre aux attentes des associations et des collectifs marseillais qui ont élaboré une charte précisant que le logement de remplacement doit être adapté aux besoins des occupants ; par exemple, il doit se situer à proximité du logement évacué.

Nous précisons les critères encadrant les conditions de relogement, sans complexifier le droit inutilement. Certes, ceux-ci sont déjà pris en compte par la justice en cas de litige, mais ils doivent être effectifs dès la première offre de relogement.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Nous complexifierions le droit si cet amendement était adopté. Ces besoins sont intégrés en cas de litige, comme vous l'avez vous-même souligné. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Le droit existant mentionne tous les critères que vous avez cités : la localisation du logement, la situation familiale, professionnelle et scolaire des occupants et leurs besoins particuliers. Votre amendement est donc satisfait.

À trop détailler la loi, on risquerait d'oublier des critères, ce qui nuirait aux personnes concernées. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guy Benarroche.** – Mon amendement est peut-être satisfait, mais les habitants auxquels il est proposé des logements qui ne leur conviennent pas, à Marseille, ne le sont pas du tout, monsieur le ministre ! S'ils refusent une offre de relogement, le juge pourra peut-être répondre à leur demande, mais ils risquent aussi de se retrouver dans une situation encore plus compliquée. Tenons compte de ces critères dès la première offre de relogement.

**M. Akli Mellouli.** – Très bien !

*L'amendement n°33 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°68 rectifié bis, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

I. - Après l'article 3 bis AA

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « de bonne foi » sont supprimés ;

2° Sont ajoutés les mots : « sauf mauvaise foi avérée ».

II. – En conséquence, faire précéder cet article d'une division additionnelle et de son intitulé ainsi rédigés :

Chapitre ...

Renforcer la protection des occupants de l'habitat dégradé

**Mme Marianne Margaté.** – Nous inversons la charge de la preuve en présumant que tous les locataires sont de bonne foi. Jusqu'à présent, cette notion de bonne foi - juridiquement floue - permet au propriétaire de se fonder sur un défaut de paiement pour justifier une résiliation : c'est indécent pour les victimes de marchands de sommeil. Il doit revenir au propriétaire de prouver la mauvaise foi du locataire.

**M. le président.** – Amendement n°89 rectifié bis, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 3 bis AA

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « de bonne foi » sont supprimés ;

2° Sont ajoutés les mots : « sauf mauvaise foi avérée ».

**Mme Viviane Artigalas.** – Les associations et collectifs marseillais témoignent que de nombreux habitants sont sous le joug de marchands de sommeil, qui parviennent à obtenir la résiliation judiciaire des baux en raison d'un défaut de paiement des loyers et des charges.

Renforçons la protection des occupants grâce à une présomption de bonne foi de l'occupant.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – La « bonne foi » est un principe général du droit des contrats qui protège les personnes vulnérables contre les abus. Toute modification ferait courir un risque d'insécurité juridique. Je comprends que vous souhaitiez renforcer l'accompagnement des victimes des marchands de sommeil, mais la solution n'est pas la bonne. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'amendement n°68 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°89 rectifié bis.*

### Article 3 bis A

**M. le président.** – Amendement n°92, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant la durée de l'expérimentation prévue au I, lorsqu'un immeuble en copropriété se trouve dans la situation mentionnée à l'article L. 615-6, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut habiliter un opérateur mentionné au II du présent article à conclure avec le syndicat des copropriétaires une convention en vue de l'acquisition à titre onéreux du terrain d'assise de l'immeuble concerné, par laquelle il s'engage à revendre, à une date ultérieure, ledit terrain aux copropriétaires à un prix de vente limité à sa valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, et par laquelle les copropriétaires s'engagent à lui verser une redevance d'occupation, ou une convention en vue de l'acquisition à titre onéreux des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, par laquelle les copropriétaires conservent à leur endroit un droit réel de ré-accession et s'engagent à verser à l'acquéreur une redevance d'utilisation, en échange d'un engagement de l'acquéreur à mener des travaux de réhabilitation sur ces parties communes et ces équipements communs. »

**Mme Audrey Linkenheld.** – Nous réintroduisons une disposition, supprimée en commission au Sénat, étendant une expérimentation prévue par la loi Alur. La création des baux réels solidaires (BRS) - par un amendement de votre serviteur - a entraîné la création d'organismes de foncier solidaire (OFS), qui sont très

sollicités et plaisent à tous les bords politiques. Nous devons continuer à tester l'expropriation des parties communes.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cela soulève plus de difficultés que d'avantages. (*Mme Audrey Linkenheld le conteste.*) Aucune précision n'est donnée quant au délai dans lequel le terrain devrait être rétrocédé au propriétaire de l'immeuble. De plus, nous ne savons pas ce que recouvre le droit réel de ré-accession des copropriétaires...

Ne créons pas *de facto* une hypothèque sur les parties communes ou sur le terrain d'assise, sans parler des difficultés pour les collectivités qui pourraient se retrouver propriétaires du seul terrain, dont la valeur serait très faible. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Je suis très déçue : le BRS a fait ses preuves. Pourquoi une telle défiance ? Nous aurions pu sous-amender ou profiter de la navette pour préciser les choses. Cet amendement correspond à des demandes des opérateurs de terrain. Le BRS ne réduit pas la valeur des biens. Nous aurions pu trouver une sortie par le haut...

*L'amendement n°92 n'est pas adopté.*

*L'article 3 bis A est adopté,  
de même que les articles 3 bis B et 3 bis.*

### Après l'article 3 bis

**M. le président.** – Amendement n°8 rectifié, présenté par M. Féraud, Mme Brossel et M. Jomier.

Après l'article 3 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après l'article L. 126-15 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 126-15-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 126-15-1. – Le propriétaire, l'occupant ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, permet aux agents assermentés du service municipal du logement mentionnés à l'article L. 651-6 d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions, aux parties communes des immeubles d'habitation.

« Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à ces agents une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles.

« Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »

II. – Le II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« (...) L'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes des immeubles accordée aux agents assermentés du service municipal du logement mentionnée à l'article L. 126-15-1 du code de la construction et de l'habitation. »

**Mme Colombe Brossel.** – Les agents assermentés du service municipal du logement disposent d'un droit de visite des locaux d'habitation, mais pas d'un droit d'accès de principe aux parties communes. Cet amendement sécuriserait donc leur travail. La sollicitation préalable du syndic entraîne des délais. L'explosion du nombre de meublés de tourisme dégrade les copropriétés, il faut agir.

**M. le président.** – Amendement identique n°74, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

**Mme Marianne Margaté.** – Ce projet de loi traite du partage de responsabilité dans les copropriétés dégradées, dont les parties communes sont souvent les lieux les plus négligés : les agents assermentés doivent pouvoir les visiter sans frein. Se pose de manière incidente la question des moyens dont disposent les collectivités pour mener à bien ces contrôles.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Les agents assermentés sont habilités à visiter les locaux d'habitation, non les parties communes : l'accès à ces dernières leur est autorisé uniquement pour qu'ils accèdent aux logements, sur présentation de leur ordre de mission. Les amendements sont donc satisfaits. (*Mme Colombe Brossel le conteste.*) Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Une fois n'est pas coutume, je divergerai de l'interprétation de la rapporteure. Dans la pratique, les agents assermentés sont souvent confrontés à des difficultés d'accès aux parties communes. Avis favorable.

*Les amendements identiques n°8 rectifié  
et 74 ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°9 rectifié *bis*, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 3 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 651-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « et leurs agents », sont insérés les mots : «, ainsi que les syndics de copropriété, ».

**Mme Colombe Brossel.** – Lorsqu'un meublé de tourisme est situé dans une copropriété, les agents du service municipal doivent s'adresser au syndic pour effectuer leur contrôle - je pense au code d'accès ou au règlement de copropriété. Les agents se heurtent régulièrement à l'inertie, voire au refus, ce qui assure l'impunité de certains loueurs.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit déjà que les administrations compétentes doivent fournir tous les éléments nécessaires : étendons cette obligation aux syndicats.

**M. le président.** – Amendement identique n°75, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

**Mme Marianne Margaté.** – Les syndicats seraient tenus de transmettre aux agents municipaux le règlement de copropriété, les plans et tout ce qui peut faciliter leur travail. Collecter ces informations améliorerait la connaissance des copropriétés en difficulté.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ces amendements faciliteraient effectivement le travail des agents municipaux. Avis favorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Convaincu par votre argumentation, je transforme l'avis de sagesse initial en avis favorable.

*Les amendements identiques n°s 9 rectifié bis et 75 sont adoptés et deviennent un article additionnel.*

*La séance est suspendue à 20 heures.*

PRÉSIDENCE DE MME SOPHIE PRIMAS,  
VICE-PRÉSIDENTE

*La séance reprend à 21 h 30.*

## Modification de l'ordre du jour

**Mme la présidente.** – Pour des raisons de disponibilité du ministre chargé de l'Europe et en accord avec les commissions concernées et le Gouvernement, nous pourrions inverser les deux derniers points à l'ordre du jour de notre séance du mardi 19 mars.

Nous examinerions ainsi la proposition de loi rendant obligatoires les « tests PME » et créant un dispositif « Impact Entreprises » en troisième point de notre ordre du jour, en fin d'après-midi et, éventuellement le mercredi 20 mars.

Le débat préalable à la réunion du Conseil européen des 21 et 22 mars 2024 aurait lieu, pour sa part, à la reprise du soir du mardi 19 mars.

*Il en est ainsi décidé.*

## Rénovation de l'habitat dégradé (Procédure accélérée – Suite)

Discussion des articles (Suite)

### Article 3 ter

**Mme la présidente.** – Amendement n°22, présenté par M. Gontard, Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Supprimer cet article.

**M. Guillaume Gontard.** – Cet article simplifie les procédures de démolition des habitats informels à Mayotte et en Guyane en élargissant le régime dérogatoire des ordres préfectoraux. Concrètement, il fixe un délai de 96 heures durant lequel le préfet peut ordonner la démolition d'une construction venant d'être édifiée sans autorisation.

Sans nier les problèmes que pose l'habitat informel, nous considérons que multiplier les destructions et réduire les délais d'évacuation ne fait que renforcer la violence de l'expulsion et jeter les personnes mal logées à la rue. Elles risquent de construire de nouvelles habitations informelles encore plus précaires.

Il faut plutôt rendre salubre ces logements informels et améliorer progressivement les conditions de vie de leurs habitants.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°69, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

**Mme Marianne Margaté.** – L'article 3 ter ne traite pas de l'habitat dégradé mais de la lutte contre les sans-abri. En détruisant leurs habitations de fortune sans proposer d'alternative, vous les condamnez à l'errance. Même si la présence de bidonvilles dans la septième puissance économique mondiale est insupportable, vous ne proposez pas de solution satisfaisante. Pis, vous autorisez la démolition quatre jours après l'installation de ces personnes... Venons en aide aux populations mal logées, plutôt que de leur enlever ce bout de toit.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – L'article 11-1, issu de la loi Elan, prévoit qu'en Guyane et à Mayotte, le préfet peut ordonner la démolition d'une installation en cours d'édification sans droit ni titre dans un délai de 24 heures. Or cette disposition est fréquemment contournée : les abris sont édifiés le week-end et ne peuvent plus être démolis le lundi matin. L'article 3 ter y remédie en laissant aux autorités le temps de détecter puis d'organiser la démolition de l'habitat informel nouvellement édifié - souvent indigne. C'est une mesure de bon

sens pour éviter que s'étendent ces bidonvilles. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Je partage l'argumentation de Mme la rapporteure. L'extension rapide des constructions illicites en Guyane et à Mayotte est à l'origine de troubles graves à l'ordre public et de drames humains. Nous entendons lutter contre cet habitat illégal, souvent indigne. Une procédure de référé devant le juge est prévue, ainsi qu'une obligation de proposer une solution de relogement ou d'hébergement. Avis défavorable.

L'amendement n°136 du Gouvernement permettra de construire du logement décent, régulier, légal, pour ces populations dans le besoin.

**M. Thani Mohamed Soilihi.** – Les dispositions de cet article 3 *ter* sont très attendues à Mayotte. Le délai dont disposent les forces de l'ordre pour détruire ces habitats qui se construisent en quelques heures est insuffisant, c'est pourquoi nous demandons de passer à 96 heures.

Les auteurs des amendements raisonnent à l'envers. Mayotte est peuplée à plus de la moitié d'étrangers. Ce n'est pas rendre service aux migrants et aux populations qui vivent dans ces bidonvilles que de les conserver. Ces bidonvilles tuent, surtout pendant la saison des pluies. Une mère et ses quatre enfants ont été emportés par la boue il y a quelques années. Régulièrement, de jeunes enfants meurent électrocutés.

Il faut accélérer et intensifier la destruction de ces bidonvilles, pour les remplacer par des constructions régulières. Je voterai contre ces amendements.

**M. Guillaume Gontard.** – La situation des bidonvilles est évidemment inacceptable. Ce que nous contestons, dans cet article, c'est la procédure et l'absence de solution pour les habitants dont le logement est détruit ! Même si le Gouvernement a l'intention d'accélérer la construction de logements, cet article est prématuré à ce stade.

*Les amendements identiques n°s 22 et 69 ne sont pas adoptés.*

*L'article 3 *ter* est adopté.*

### Après l'article 3 *ter*

**Mme la présidente.** – Amendement n°136, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 3 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 427-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 427-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 427-3-... – À Mayotte, un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions nouvelles de

logements, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les bénéficiaires des subventions et prêts visés à l'article R. 372-3 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par l'établissement visé au L. 321-36-1 du code de l'urbanisme et qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis de construire et font l'objet d'une déclaration préalable. »

2° Le titre II du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un chapitre ainsi rédigé :

« Chapitre ...

« Dispositions particulières à la Guyane

« Art. L. 428-.... – En Guyane, un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions nouvelles de logements, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les bénéficiaires des subventions et prêts visés à l'article R. 372-3 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par l'établissement visé au L. 321-36-1 du code de l'urbanisme et qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis de construire et font l'objet d'une déclaration préalable. »

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Cet amendement va dans le sens de la construction de logements, en substituant au permis de construire une déclaration préalable dans des secteurs prioritaires. C'est une simplification très attendue sur le terrain.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°143 rectifié, présenté par M. Mohamed Soilihi et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

**M. Thani Mohamed Soilihi.** – Voici un amendement qui ne prend pas le problème à l'envers ! Mayotte et la Guyane sont confrontées à une crise du logement majeure, avec l'expansion très rapide de constructions illicites et insalubres.

Accélérons la production de logements décents pour les occupants des bidonvilles susceptibles d'être relogés - les personnes en situation irrégulière ont, quant à elles, vocation à rentrer chez elles. Mayotte ne peut pas accueillir plus de la moitié de personnes en situation irrégulière.

Un décret en Conseil d'État fixera la liste limitative des opérations concernées.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ces amendements reprennent la mesure n°50 du comité interministériel des outre-mer (Ciom) du 18 juillet 2023, sur la facilitation de construction d'habitations légères. Avis favorable. Précisons que cette forme d'habitat ne saurait devenir la forme prédominante d'habitat social dans ces territoires.

**Mme Antoinette Guhl.** – Passer outre la procédure de droit commun qu'est le permis de construire ne nous réjouit guère, mais compte tenu des difficultés de relogement et de l'existence malgré tout d'une

déclaration préalable, nous voterons ces amendements.

*Les amendements identiques n°s 136 et 143 rectifié sont adoptés et deviennent un article additionnel.*

#### Article 4

**Mme la présidente.** – Amendement n°148, présenté par M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

Alinéa 2

1° Après le mot :

consignations

insérer les mots :

par l'administrateur judiciaire dans l'exercice de son mandat d'administrateur provisoire

2° Remplacer la référence :

29-7

par la référence :

29-14

**M. Bernard Buis.** – Précision rédactionnelle.

*L'amendement n°148, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 4, modifié, est adopté.*

*L'article 5 est adopté.*

#### Après l'article 5

**Mme la présidente.** – Amendement n°109, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le dernier alinéa du I de l'article L. 615-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Avant la dernière phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Cette convention prévoit également l'engagement par le syndic de la transmission de l'ensemble des pièces comptables aux partenaires publics, ainsi que la définition d'une stratégie de recouvrement des dettes de charges exigibles depuis plus de six mois. » ;

2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « La signature de la présente convention conditionne l'obtention des subventions nécessaires au redressement de la copropriété. »

**Mme Viviane Artigalas.** – Afin d'assurer une meilleure coordination entre syndics et pouvoirs publics, cet amendement précise les engagements du syndic en matière de transmission des données comptables et de définition d'une stratégie de

recouvrement des impayés. Il s'agit de s'assurer que les syndics se dotent de moyens suffisants pour répondre aux objectifs de redressement des copropriétés. La signature de cette convention doit être aussi la contrepartie de l'obtention des subventions afin que les moyens mobilisés pour le redressement ne pèsent pas financièrement sur les copropriétaires.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – L'obligation que vous mentionnez est déjà prévue par l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation. L'amendement est satisfait. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'article 109 est retiré.*

*L'article 5 bis A est adopté.*

#### Après l'article 5 bis A

**Mme la présidente.** – Amendement n°23 rectifié, présenté par Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Après l'article 5 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer 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 ; »

2° Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées aux a et b ne peuvent excéder un montant fixé par décret. »

**Mme Antoinette Guhl.** – Cet amendement rétablit le plafonnement des frais de recouvrement réclamés par le syndic en cas d'impayés d'un copropriétaire, adopté dans la loi Alur, mais supprimé sans explication par l'ordonnance de réforme de la copropriété du 30 octobre 2019.

Certains syndics facturent des services exceptionnels pour des démarches pourtant basiques, augmentant ainsi le montant des impayés - le tarif d'une lettre recommandée peut atteindre 50 euros !

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°38 rectifié, présenté par Mmes Loisier et Guidez, M. Henno, Mme O. Richard, MM. Levi, Lafon et

Courtial, Mme Billon, MM. Duffourg, Cambier et Canévet, Mmes Gatel et Jacquemet et M. Maurey.

**Mme Anne-Catherine Loisier.** – Le plafonnement des frais de recouvrement, supprimé sans explication en 2019, était justifié par le contexte juridique très favorable aux syndicats concernant les frais privatifs. Le Conseil d'État, dans un arrêt du 5 octobre 2016, a confirmé que la loi Alur de 2014 prévoyait bien le plafonnement par décret des frais de recouvrement.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°65, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

**Mme Marianne Margaté.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Depuis l'ordonnance de 2019, les frais de recouvrement à la charge du débiteur relèvent de la liberté contractuelle, dans le cadre du contrat de syndic. Ce n'est pas une faille permettant à des syndicats défaillants de pratiquer des surfacturations. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°s23 rectifié, 38 rectifié et 65 sont adoptés et deviennent un article additionnel.*

### Article 5 bis

**Mme la présidente.** – Amendement n°57, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Rédiger ainsi cet article :

Après l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 18-3 ainsi rédigé :

« Art. 18-3. – Le syndic d'intérêt collectif est désigné sur le fondement de l'article 29-1 et exerce les missions d'administrateur provisoire.

« L'agrément est délivré par le représentant de l'État dans le département pour une durée de cinq ans. Le syndic d'intérêt collectif doit notamment remplir les conditions fixées à l'article 61-1-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Un décret détermine les modalités d'application du présent article. »

**Mme Michelle Gréaume.** – La création du statut de syndic d'intérêt collectif, que nous saluons, suppose une formation pérenne. Le métier de syndic doit être reconnu et mieux valorisé, et non ubérisé comme le laisse penser les récents propos du Premier ministre appelant à « déverrouiller » la profession. Un syndic d'intérêt collectif doit pouvoir assumer les missions d'administrateur judiciaire de la copropriété. Évitez les doublons.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Notre objectif est de créer un vivier de syndicats volontaires reconnus pour leurs compétences, y compris des organismes de logement social. Pour répondre à certaines de vos demandes, la rédaction retenue par la commission est ouverte. Les syndicats pourront être désignés administrateurs provisoires, et intervenir en soutien d'un administrateur judiciaire dans les grands ensembles. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Les missions de syndic et d'administrateur judiciaire sont totalement distinctes : l'un assiste les copropriétaires, l'autre s'y substitue sur décision du juge ; l'un est mandaté par l'assemblée générale, l'autre est nommé par le juge. En revanche, l'objectif est bien de renforcer la coopération entre ces acteurs. Le syndic d'intérêt collectif, de par ses compétences reconnues, sera un soutien essentiel. Avis défavorable.

*L'amendement n°57 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°149, présenté par M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

I. – Alinéa 3

Remplacer les mots :

pour lesquelles un mandataire ad hoc a été désigné sur le fondement de l'article 29-1 A

par les mots :

mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception de celles faisant l'objet d'une administration provisoire

II. – Alinéa 4

Supprimer les mots :

, au regard notamment de la capacité et des compétences du syndic à accomplir les missions prévues au deuxième alinéa du présent I

III. – Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi qu'aux maires des communes du département

IV. – Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

L'agrément leur est alors accordé de droit.

V. – Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« ... – L'absence d'agrément ne fait pas obstacle à la désignation et à l'exercice des missions de syndic dans les copropriétés mentionnées au I.

« ... – Lorsqu'une copropriété ne dispose d'aucune offre de personne exerçant les missions de syndic à titre professionnel, elle peut solliciter le concours d'un syndic d'intérêt collectif.



**M. Bernard Buis.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre,** *rapporteuse.* – Certaines de ces modifications rédactionnelles nous conviennent, d'autres moins. Empêcher le syndic d'être désigné administrateur provisoire n'est pas souhaitable : c'est une demande forte, notamment à Saint-Denis, à Mulhouse ou à Grigny. La suppression des conditions minimales d'agrément relatives à la compétence du syndic ne nous convient pas non plus. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian,** *ministre délégué.* – Nous divergeons. Cet amendement complète utilement le régime introduit à l'Assemblée nationale, notamment car il permet une procédure simplifiée pour les bailleurs sociaux et clarifie la capacité des syndics non agréés à continuer leur mission de gestion de copropriété. Enfin, il assure la parfaite information des maires. Avis favorable.

*L'amendement n°149 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°99, présenté par Mme Linkenheld et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 4

Après le mot

délivré

insérer les mots :

, après consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement,

**Mme Audrey Linkenheld.** – Par parallélisme des formes, nous proposons que le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) soit consulté sur l'agrément des syndics d'intérêt collectif, comme il l'est pour les organismes de foncier solidaire.

**Mme Amel Gacquerre,** *rapporteuse.* – Cela introduirait une lourdeur supplémentaire sans apporter de plus-value évidente. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian,** *ministre délégué.* – Même avis.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Le CRHH, ce sont les collectivités locales !

*L'amendement n°99 n'est pas adopté.*

*L'article 5 bis est adopté.*

## Article 6

**Mme la présidente.** – Amendement n°166, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 2

Remplacer les références :

L. 511-1 à L. 511-3

par les références :

L. 511-11 ou L. 511-19

*L'amendement rédactionnel n°166, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 6, modifié, est adopté.*

*L'article 7 est adopté.*

## Article 7 bis A

**Mme la présidente.** – Amendement n°151, présenté par M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

Rédiger ainsi cet article

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l'article L. 634-4, les mots : « le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 634-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III de l'article L. 634-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 634-1 » et les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné » ;

2° L'article L. 635-7 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa, les mots : « auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « , le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 635-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III de l'article L. 635-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 635-1 » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « , le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 635-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III de l'article L. 635-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 635-1 » ;

c) Au troisième alinéa, les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné ».

**M. Bernard Buis.** – EPCI et communes décident des dispositifs de déclaration de mise en location et

d'autorisation préalable sur leur territoire ; ils doivent donc pouvoir sanctionner le non-respect de ces procédures. Cet amendement va au bout de la logique de décentralisation, dans un souci de simplification et de cohérence.

**Mme la présidente.** – Sous-amendement n°160 à l'amendement n°151 de M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants, présenté par le Gouvernement.

Amendement n° 151

I. – Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le même premier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « En cas de mise en œuvre de la délégation prévue au III de l'article L. 634-1, la convention de délégation précise les modalités d'usage par les communes du produit des amendes. Les communes concernées rendent compte à l'établissement public de coopération intercommunale de l'usage du produit des amendes dans le cadre du rapport annuel sur l'exercice de cette délégation mentionné au dernier alinéa du même article. ».

II. – Compléter cet amendement par un alinéa ainsi rédigé :

...) Le même troisième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « En cas de mise en œuvre de la délégation prévue au III de l'article L. 634-1, la convention de délégation précise les modalités d'usage par les communes du produit des amendes. Les communes concernées rendent compte à l'établissement public de coopération intercommunale de l'usage du produit des amendes dans le cadre du rapport annuel sur l'exercice de cette délégation mentionné au dernier alinéa du même article. »

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Nous précisons que l'EPCI indique dans la convention de délégation les modalités d'utilisation du produit des amendes par la commune, pour éviter toute difficulté opérationnelle. Avis favorable à l'amendement de M. Buis, sous réserve de l'adoption de ce sous-amendement.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – L'amendement n°151 est une simplification bienvenue, qui va dans le sens souhaité par la commission : avis favorable. En revanche, le sous-amendement n°160 restreint la liberté dans l'usage du produit des amendes : avis défavorable.

**Mme Antoinette Guhl.** – Nous voterons l'amendement n°151, qui pousse à son terme la logique de décentralisation, mais pas le sous-amendement du Gouvernement, qui contrevient à la liberté des collectivités locales.

*Le sous-amendement n°160 n'est pas adopté.*

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Je ne suis pas rancunier : avis favorable à l'amendement n°151, malgré le rejet de notre sous-amendement...

*L'amendement n°151 est adopté et l'article 7 bis A est ainsi rédigé.*

### Article 7 bis

**Mme la présidente.** – Amendement n°24, présenté par Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Supprimer cet article.

**Mme Antoinette Guhl.** – La mise en place, sans aucune autorisation d'urbanisme, de constructions temporaires et démontables à des fins de relogement pose notamment des questions de responsabilité. Si la volonté d'accélérer le relogement est louable, nous ne pouvons ignorer l'inquiétude de nombreux associations et élus. Comme le souligne la Fondation Abbé Pierre, les Algeco, baraques de chantier et mobil-homes sont des habitations de fortune au sens de l'Insee : nous ne voulons pas les favoriser, même temporairement.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°85 rectifié, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – L'installation, sans formalité aucune, de structures temporaires et démontables pour leur relogement ne peut qu'augmenter le traumatisme des occupants évincés, déjà victimes de mal-logement. La rapporteure a bien tenté d'encadrer cette dispense en indiquant que le relogement ne peut se faire qu'avec leur accord et pour une durée limitée à deux ans, et exigé des conditions minimales de confort et d'habitabilité.

Il existe déjà un outil adapté : le permis de construire précaire, dérogation légale aux règles d'urbanisme. Ce qui ne nous convient pas, c'est la dispense de formalité et l'exposition des maires, qui devront donner leur accord sans aucune instruction. C'est une fausse bonne idée, qui ne fera pas gagner de temps.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Tous les acteurs auditionnés ont souligné la difficulté à reloger les occupants évincés. C'est un vrai frein que nous avons décidé de lever avec cette solution pragmatique, que les acteurs approuvent. Nous avons conservé les garanties relatives aux conditions minimales de confort et d'habitabilité et prévu que ce relogement ne pourrait se faire qu'avec l'accord des occupants et pour une durée limitée. La priorité, avec ces solutions temporaires mais cadrées, est de les sortir de leurs logements insalubres ! (*M. Guillaume Kasbarian renchérit.*) Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis. Cet article est très utile pour accélérer les

opérations de rénovation de l'habitat indigne, tout en comportant des garde-fous. Nous devons prioriser les objectifs : si nous voulons accélérer la réduction de l'habitat indigne, il faut pouvoir reloger rapidement les occupants, le temps de faire les travaux. Nous avons le soutien des acteurs : allons-y !

**Mme Audrey Linkenheld.** – Il est malvenu d'opposer ceux qui voudraient accélérer à ceux qui considèrent qu'un hébergement temporaire ne saurait être construit sans permis de construire. Il n'y a pas que les normes de confort et d'habitabilité : je n'imagine pas qu'on construise de telles structures modulaires sur un terrain pollué, par exemple. Un permis de construire sert aussi à cela. Combien d'élus locaux ont eu envie de placer des habitats modulaires, souvent de très bonne facture, sur leurs friches, mais y ont renoncé par peur des risques ? Il y va de la sécurité des occupants.

Si vous voulez accélérer, donnez plus de moyens aux particuliers et aux copropriétés pour rénover, plutôt que de sabrer dans MaPrimeRénov' ! Donnez plus de moyens aux bailleurs sociaux, plutôt que de les ponctionner !

*Les amendements identiques n°s 24 et 85 rectifié ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°150, présenté par M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

I. – Alinéas 2, 3 et 6

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéa 5

Remplacer les mots :

la durée de l'opération

par les mots :

une durée maximale de cinq ans

III. – Alinéa 7

Remplacer les mots :

Les constructions mentionnées aux premier et deuxième alinéas du présent I

par les mots :

Ces constructions

IV. – Alinéa 9

1° Deuxième phrase

Remplacer les mots :

Cet accord

par les mots :

La demande

2° Troisième phrase

Remplacer le mot :

Il

Par le mot :

Elle

**M. Bernard Buis.** – Amendement de simplification.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Pourquoi revenir à une durée maximale de cinq ans pour la dispense d'autorisation d'urbanisme, plutôt que de la calquer sur la durée des travaux ? Il y a un intérêt opérationnel évident à utiliser les installations temporaires au cours de toutes les phases de l'opération, pour y accueillir les occupants successifs.

Pour éviter les durées excessives, nous avons prévu que ces dispenses s'appliquent uniquement aux opérations conduites par la puissance publique et que le maire fixe une date de fin d'implantation. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Pour sa part, le Gouvernement est favorable à l'amendement. Limiter à cinq ans l'implantation de ces constructions temporaires paraît raisonnable. En aligner la durée sur celle du projet, qui peut être beaucoup plus longue, présenterait des risques juridiques.

Madame Linkenheld, l'alinéa 11 prévoit le cas que vous évoquez : ces constructions ne sont pas possibles dans les zones à risque.

*L'amendement n°150 n'est pas adopté.*

*L'article 7 bis est adopté.*

## Article 8

**Mme la présidente.** – Amendement n°79 rectifié *ter*, présenté par Mmes Noël, Joseph et Dumont, MM. Anglars, Pellevat, D. Laurent, Mouiller et Houpert, Mme Muller-Bronn, MM. Favreau, Savin et Savoldelli, Mme Josende, M. C. Vial, Mme Berthet et MM. Klinger et Genet.

I. – Alinéa 3

Compléter cet alinéa par les mots :

en faisant apparaître le budget, le montant total des impayés copropriétaires et de toute dette de la copropriété

II. – Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le syndic professionnel ou l'administrateur provisoire, dans le cas des procédures prévues à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, a l'obligation d'actualiser toutes ces données dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété.

« En cas de non-respect du délai fixé au précédent alinéa, le syndic professionnel ou l'administrateur

provisoire, dans le cas des procédures prévues à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, s'expose à une sanction prononcée par le conseil syndical ou d'une majorité qualifiée des copropriétaires correspondant à 10 % des honoraires annuels qu'il perçoit pour la gestion de ladite copropriété. »

**Mme Sylviane Noël.** – L'article 8 précise les données supplémentaires à inscrire au registre national des copropriétés. Nous proposons d'y ajouter la situation financière de la copropriété et prévoyons une astreinte en cas de non-communication.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cet amendement a déjà été rejeté en commission : les données seront précisées par le décret d'application. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'amendement n°79 rectifié ter est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°25, présenté par M. Benarroche, Mme Guhl, MM. G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par les mots :

et de l'existence d'agissements qui consistent à abuser d'autrui, soit directement, soit par un intermédiaire, en vendant, en louant ou en mettant à disposition, moyennant une contrepartie, un bien meuble, une partie de celui-ci ou tout ou partie d'un logement ou d'un local dans un immeuble, dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine

**M. Guy Benarroche.** – Le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC) a été conçu comme un outil de connaissance sur lequel s'appuient divers opérateurs. L'inclusion du diagnostic de performance énergétique sera utile pour repérer les immeubles à rénover en priorité.

Ce registre doit constituer une aide pour les services de l'État et les collectivités territoriales dans leur lutte contre la prédation de la précarité, sur laquelle nous ont alerté les collectifs de Marseille. Nous proposons donc de rétablir la rédaction plus large de l'Assemblée nationale en matière de signalement des agissements des marchands de sommeil.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Le RNIC n'est pas le cadre approprié pour des dénonciations ou des signalements. Ce n'est pas une main courante. Veillons à faire reposer la lutte contre les marchands de sommeil sur des bases solides. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Avis défavorable.

**M. Guy Benarroche.** – L'objectif est d'être efficace. Ce n'est pas de la délation. D'autre part, la notion d'« intention de réaliser un profit anormal » sous-entend qu'un profit normal pourrait être tiré de la location d'un logement incompatible avec la dignité humaine. La lutte contre l'habitat dégradé suppose un droit lisible, clair et applicable par les juges.

*L'amendement n°25 n'est pas adopté.*

*L'article 8 est adopté.*

### Après l'article 8

**Mme la présidente.** – Amendement n°90 rectifié, présenté par Mmes Artigalas et Narassiguin et MM. Ziane, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione et Tissot.

Après l'article 8

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A titre expérimental, pendant une durée de six ans, dans le cadre du paragraphe 2 de la section 5 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de procédure pénale, les inspecteurs de salubrité ou agents de police municipale de catégorie A et B compétents pour la recherche et la constatation des infractions portant atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants de locaux à usage d'habitation affectés à un service communal d'hygiène et de santé, disposent, pour les enquêtes judiciaires qu'ils diligentent sur réquisition du procureur de la République ou sur commission rogatoire du juge d'instruction, des mêmes prérogatives et obligations que celles attribuées aux officiers de police judiciaire. La liste des communes volontaires et les modalités de l'expérimentation sont fixées par décret en Conseil d'État.

**Mme Corinne Narassiguin.** – Nous proposons une expérimentation pour doter les inspecteurs de salubrité et les agents de police municipale des pouvoirs d'enquête judiciaire en matière d'habitat indigne, par exemple dans les communes volontaires des six territoires d'accélération.

Il s'agit de faciliter l'instruction des actes judiciaires les plus simples. L'expérimentation serait menée dans le cadre d'une convention avec l'État et le parquet. Cet amendement reprend la recommandation n°22 du rapport de Michèle Lutz et Mathieu Hanotin, volontaire pour expérimenter cette mesure sans délai à Saint-Denis.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cette mesure est, en effet, très attendue par les maires. La consultation que nous avons menée auprès de ceux-ci fait apparaître un taux de soutien de 71 %. Moi-même, j'ai souhaité reprendre cette proposition.

Malheureusement, elle se heurte à une difficulté constitutionnelle, liée au statut des agents concernés, placés sous l'autorité du maire. Le Conseil constitutionnel a déjà censuré des mesures similaires. De plus, la charge supplémentaire pour les communes

ne serait dans doute pas compensée. Le sujet n'est pas mûr, quoique très présent dans nos débats. Quelles sont les intentions du Gouvernement ?

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Je salue la lucidité de la rapporteure : elle a donné les raisons pour lesquelles le Gouvernement est défavorable à l'amendement. Je comprends l'intention, mais ce serait un bouleversement des missions de la police municipale qui, pour l'heure, ne paraît pas concevable. Peut-être la question pourrait-elle être réexaminée dans le cadre d'une réflexion plus large sur le rôle de la police municipale.

**Mme Viviane Artigalas.** – Une expérimentation sert à ça : tester un dispositif dans des territoires volontaires pour préparer des évolutions ultérieures. Nous prévoyons une convention avec le parquet, et les pouvoirs d'enquête seraient limités à la lutte contre l'habitat indigne.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Une [mission d'information](#) sur les missions de la police municipale a été menée à l'Assemblée nationale par Lionel Royer-Perreaut et Alexandre Vincendet : une réflexion plus large pourrait être conduite sur cette base.

**Mme Antoinette Guhl.** – Nous voterons cet amendement, car il faut expérimenter des solutions. Les élus sont désireux de mobiliser leur police pour lutter contre l'habitat indigne - sans doute en partie faute d'effectifs suffisants de la police nationale. Nous verrons ensuite s'il y a lieu de généraliser cette mesure.

*L'amendement n°90 rectifié n'est pas adopté.*

### **Article 8 bis A (Supprimé)**

**Mme la présidente.** – Amendement n°94, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Après le 5° de l'article 776-1 du code de procédure pénale, il est inséré un 6° ainsi rédigé :

« 6° À l'association pour le développement du service notarial, placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, en vue de mettre en œuvre l'article L. 551-1 du code de la construction et de l'habitation. »

**Mme Viviane Artigalas.** – La commission a supprimé l'article 8 bis A au motif qu'il serait satisfait. Il s'agit d'autoriser les notaires à accéder au bulletin n°2 du casier judiciaire des personnes morales. Or l'Assemblée nationale l'avait adopté, dans le cadre d'un amendement du Gouvernement, au motif que cet accès n'était pas effectif. Une clarification du Gouvernement s'impose.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°153, présenté par MM. Buis, Buval, Fouassin, Patriat, Bitz et Mohamed Soilihi, Mmes Schillinger, Cazebonne, Duranton et Havet, MM. Haye, Iacovelli,

Kulimoetoke, Lemoyne et Lévrier, Mme Nadille, MM. Omar Oili et Patient, Mme Phinera-Horth et MM. Rambaud, Rohfritsch et Théophile.

**M. Bernard Buis.** – Nous ouvrons aux notaires la liste des personnes autorisées à consulter le bulletin n°2 du casier judiciaire des personnes morales.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Il résultait de nos échanges avec la Chancellerie que les notaires avaient bien accès au bulletin n°2 du casier judiciaire des personnes morales. D'où la suppression de l'article. Mais le Gouvernement semble avoir changé d'avis - en tout cas, la réponse ne paraît plus aller de soi. Monsieur le ministre, pouvez-vous nous éclairer ? Si cet accès n'est pas effectif, avis favorable à l'amendement.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – En l'état actuel de la législation, les notaires n'ont pas accès au bulletin n°2 du casier judiciaire des personnes morales. Je suis donc favorable au rétablissement de cet article.

*Les amendements identiques nos 94 et 153 sont adoptés et l'article 8 A est rétabli.*

### **Article 8 bis**

**Mme la présidente.** – Amendement n°102, présenté par Mme Linkenheld et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 5

Après le mot :

dégradé

insérer les mots :

ou des secteurs en centre ancien

**Mme Audrey Linkenheld.** – En novembre 2022, deux immeubles se sont soudainement effondrés rue Pierre Mauroy, à Lille. Ils n'étaient ni indignes ni insalubres. Situés dans le centre ancien, ils avaient été fragilisés avec le temps.

Nous proposons donc que les diagnostics structurels obligatoires prévus dans les secteurs d'habitat dégradé puissent être élargis à certains bâtiments des centres anciens.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ces secteurs nécessitent effectivement une vigilance accrue. Cependant, l'article ne précise pas les critères de définition d'une zone d'habitat dégradé : sa rédaction très large permettra la réalisation de diagnostics dans les centres anciens. Votre intention me paraît donc satisfaite. En outre, l'expression « centre ancien » n'est pas juridiquement définie ; il serait donc hasardeux de s'y référer. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Cet amendement apporte une précision bienvenue. La maire de Lille et d'autres maires ont contacté mon

cabinet pour nous sensibiliser à ce sujet. Faisons confiance aux maires pour manier cet outil avec discernement.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Je remercie le ministre pour sa compréhension et je sais que la rapporteure comprend le problème.

J'ai participé à la création du permis de diviser et du permis de louer. La question des secteurs n'est pas sans poser problème. Si nous voulons inclure de beaux immeubles d'un centre ancien dans un secteur d'habitat dégradé, je suis à peu près certaine que la mesure ne passera pas le contrôle de légalité, car le préfet appliquera la lettre des textes, oubliant l'esprit de nos débats.

Les maires connaissent bien leur ville : ils ne viseront pas des rues entières. Laissons-les apprécier. Cette mesure peut sauver des vies !

**Mme Françoise Gatel.** – Je profite de cet amendement pour extrapoler sur le DPE... Très standardisé, cet outil est inadapté à l'habitat ancien. Les matériaux anciens sont souvent performants, car ils laissent le bâti respirer. Ne lançons pas des travaux coûteux et contreproductifs. Il faut agir, sans quoi nous courons à la catastrophe ! Écoutez cet appel au secours et à la raison, monsieur le ministre.

*L'amendement n°102 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°121 n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°26, présenté par Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

I. – Alinéa 5

1° Après le mot :

solidité

insérer les mots :

ou sa salubrité, son intégrité, son habitabilité

2° Compléter cet alinéa par les mots :

et au moins tous les cinq ans, d'un diagnostic structurel des logements, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à leur salubrité, leur décence et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité et la santé des habitants

II. – Alinéa 7

1° Première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

après avis du Haut comité pour le droit au logement

2° Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Ce diagnostic est soumis à un tarif réglementé par décret.

**Mme Antoinette Guhl.** – Il s'agit de renforcer le diagnostic structurel de l'immeuble en affinant ce contrôle au niveau du logement. Les problèmes d'hygiène et de salubrité dans les appartements sont les signes précurseurs de désordres pouvant affecter ultérieurement l'immeuble. Ce diagnostic doit être soumis à un tarif réglementé par décret, afin de le rendre accessible.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Inclure dans le diagnostic technique un diagnostic de salubrité me paraît excessif. D'autres moyens existent. Votre amendement aboutirait à des chevauchements de calendriers, des frais supplémentaires et de la complexité. Défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'amendement n°26 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°117 rectifié, présenté par Mmes Lavarde et Aeschlimann, MM. Anglars et Belin, Mme Bellurot, MM. Brisson, Burgoa et Cambon, Mmes Di Folco et Drexler, M. Husson, Mme Josende, MM. Karoutchi et Klingler, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mmes M. Mercier et Micouleau, MM. Mouiller, Pellevat, Rapin, Sautarel, Saury, Savin, Sido, Somon et Tabarot, Mme Ventalon et M. C. Vial.

Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les modalités du présent article trouvent également à s'appliquer à toutes les copropriétés ayant réalisées des travaux à l'issue d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriétés dégradées.

**Mme Catherine Di Folco.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Soit l'immeuble est en zone dégradée et il est soumis à une obligation de diagnostic structurel, soit il ne l'est pas ou plus et imposer un tel diagnostic serait disproportionné. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'amendement n°117 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°101, présenté par Mme Artigal et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Compléter cet article par deux alinéas et un paragraphe ainsi rédigés :

3° Après le 4° de l'article L. 731-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Un diagnostic structurel de l'immeuble tel que prévu à l'article L. 126-6-1 du code de la construction et de l'habitation. »

... – Le 3° du I du présent article entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2028.

**Mme Viviane Artigalas.** – Le diagnostic technique global (DTG) pour les immeubles en copropriété, en cours de généralisation, ne comporte aucune obligation de s'assurer de la solidité du bâtiment. D'où notre amendement, qui ne crée pas une obligation nouvelle mais élargit le champ du DTG en y intégrant un diagnostic structurel de l'immeuble. Il reprend la recommandation n°10 du rapport Hanotin-Lutz.

L'habitat dégradé est un phénomène silencieux et massif qui touche des quartiers entiers, mais aussi des immeubles diffus, y compris en centre-ville.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Toutes les copropriétés de plus de quinze ans doivent élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux comprenant une liste des travaux nécessaires à la préservation de l'immeuble. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'amendement n°101 n'est pas adopté.*

*L'article 8 bis est adopté.*

*La séance est suspendue quelques instants.*

### Article 8 ter

**Mme la présidente.** – Amendement n°27, présenté par M. Benarroche, Mme Guhl, MM. G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Rédiger ainsi cet article :

L'article 225-14 du code pénal est ainsi modifié :

1° Les mots : « ou d'hébergement » sont supprimés ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le fait de mettre à la disposition d'une personne, moyennant une contrepartie, un hébergement incompatible avec la dignité humaine est puni de sept ans d'emprisonnement et de 200 000 euros d'amende. »

**M. Guy Benarroche.** – Cet amendement vise à mieux lutter contre les marchands de sommeil. Actuellement considérée comme un fait constitutif du délit, la vulnérabilité des victimes devrait être une circonstance aggravante, le fait constitutif étant les agissements des marchands de sommeil, quelle que soit la situation de la victime. Nous revenons ainsi à la rédaction de l'Assemblée nationale.

**Mme la présidente.** – Amendement n°128, présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi cet article :

L'article 225-14 du code pénal est ainsi modifié :

1° Les mots : « ou d'hébergement » sont supprimés ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le fait de mettre à la disposition d'une personne, moyennant une contrepartie, un hébergement incompatible avec la dignité humaine est puni de cinq ans d'emprisonnement et 150 000 euros d'amende. »

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Le Gouvernement partage la volonté de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. Ces pratiques doivent pouvoir être sanctionnées plus facilement, sans qu'il soit nécessaire de prouver la vulnérabilité de la victime.

Nous rétablissons donc le délit de mise à disposition d'un hébergement contraire à la dignité humaine moyennant une contrepartie. Ce nouveau délit sera puni de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende. Aller au-delà le placerait sur le même plan que la traite des êtres humains.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°152, présenté par M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

**M. Bernard Buis.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ces amendements reviennent sur l'alourdissement des peines, voté à l'Assemblée nationale et confirmé par la commission. Nous sommes opposés à ce recul et voulons le maintien de peines aggravées.

La suppression de la notion de vulnérabilité pose plus de problèmes qu'elle n'en résout. Elle est intrinsèque aux dispositions du code pénal relatives aux atteintes à la dignité des personnes. Cette notion figure également dans des infractions analogues inscrites dans le code de la construction et de l'habitation. La reconnaissance d'une nouvelle circonstance aggravante bouleverserait l'échelle des peines au point d'assimiler ce délit à la traite d'êtres humains. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Retrait de l'amendement n°27 au profit des amendements n°s128 et 152, sinon avis défavorable. Les quantum de peine prévus doivent rester cohérents, notamment avec ceux relatifs à la traite d'êtres humains.

*L'amendement n°27 n'est pas adopté.*

*Les amendements identiques n°s128 et 152 ne sont pas adoptés.*

*L'article 8 ter est adopté.*

### Article 8 quater A

**Mme la présidente.** – Amendement n°167, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéas 2 et 3

Rédiger ainsi ces alinéas :

1° Au 1°, les mots : « Les infractions définies aux articles 225-13 et 225-14 sont punies » sont remplacés par les mots : « L'infraction définie à l'article 225-13 est punie » ;

2° Au 2°, les mots : « L'infraction définie à l'article 225-14-1 est punie » sont remplacés par les mots : « Les infractions définies aux articles 225-14 et 225-14-1 sont punies ».

*L'amendement de coordination juridique n°167, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°28, présenté par M. Benarroche, Mme Guhl, MM. G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le même article 225-15 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

«... – Lorsqu'elles sont commises à l'égard de personnes vulnérables ou en situation de dépendance, l'infraction définie à l'article 225-14 est punie de dix ans d'emprisonnement et de 300 000 € d'amende. »

**M. Guy Benarroche.** – Cet amendement, discuté avec de nombreuses associations de lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne de Marseille, tend à alourdir les sanctions pénales encourues par les marchands de sommeil. L'état de dépendance et de vulnérabilité des victimes deviendrait une circonstance aggravante, qui porterait le quantum des peines encourues à dix ans et 300 000 euros d'amende.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'amendement n°28 n'est pas adopté.*

*L'article 8 quater A, modifié, est adopté.*

### Article 8 quater B

**Mme la présidente.** – Amendement n°168, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 2

Supprimer cet alinéa.

*L'amendement de coordination juridique n°168, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 8 quater B, modifié, est adopté.*

### Article 8 quater

**Mme la présidente.** – Amendement n°154, présenté par M. Buis et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

Supprimer cet article.

**M. Bernard Buis.** – Le droit existant permet déjà de réprimer les agissements des marchands de sommeil. Supprimons l'article.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cet article répond à une demande des maires, qui souhaitent pouvoir faire condamner des marchands de sommeil par ce biais. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Avis favorable. Les liens entre les faits incriminés et l'habitat indigne sont distendus, et le droit actuel permet déjà de sanctionner ces agissements. En outre, votre rédaction ne respecte pas les principes constitutionnels de précision et de clarté de la loi pénale.

*L'amendement n°154 n'est pas adopté.*

*L'article 8 quater est adopté.*

*L'article 8 quinquies est adopté.*

### Après l'article 8 quinquies

**Mme la présidente.** – Amendement n°113 rectifié *ter*, présenté par M. Cambier, Mme Romagny, MM. Canévet, Henno et Maurey, Mme O. Richard et MM. Lafon, Courtial, Kern, Duffourg et P. Martin.

Après l'article 8 quinquies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa de l'article L. 634-3, les mots : « du ministre chargé du logement » sont remplacés par les mots : « de l'assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut de la commune, » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 635-4, les mots : « arrêté du ministre chargé du logement » sont remplacés par les mots : « l'assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut de la commune ».

**M. Guislain Cambier.** – Afin de concilier l'intégration de l'étiquette énergétique comme critère de décence avec une flexibilité suffisante, il faut prévoir la possibilité de créer des formulaires locaux.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Prévoir que chaque EPCI ait son propre formulaire, n'est-ce pas introduire plus de complexité ? En outre, la norme de décence étant prévue par le règlement, elle ne peut être adaptée localement. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°113 rectifié *ter* n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°114 rectifié *ter*, présenté par M. Cambier, Mme Romagny, MM. Canévet, Henno et Maurey, Mme O. Richard,



MM. Lafon, Courtial et Kern, Mme Jacquemet et MM. Duffourg et P. Martin.

Après l'article 8 quinquies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au quatrième alinéa de l'article L. 634-3 les mots : « renouvelée à chaque nouvelle mise en location » sont remplacés par les mots : « valable deux ans » ;

2° Au dernier alinéa de l'article L. 635-4 les mots : « doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location » sont remplacés par les mots : « est valable deux ans ».

**M. Guislain Cambier.** – Dans les territoires en tension, le permis de louer doit rester valable deux ans, afin d'alléger les démarches des propriétaires bailleurs.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Le renouvellement du permis de louer à chaque location est contraignant, mais un bien peut se dégrader en deux ans. Tenons-nous en à la rédaction actuelle. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°114 rectifié ter n'est pas adopté.*

### Article 8 *sexies*

**Mme la présidente.** – Amendement n°129, présenté par le Gouvernement.

Alinéas 3 à 7

Supprimer ces alinéas.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Cet amendement aligne les délais d'instruction des permis de louer et de diviser. Il supprime par ailleurs des dispositions votées en commission sur les conditions de délivrance du permis de louer et la colocation à baux multiples.

**Mme la présidente.** – Amendement n°88 rectifié, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

I. – Alinéas 4 et 5

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

II. – A titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la publication de la présente loi, par dérogation à la deuxième phrase du II de l'article 8-1 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, les établissements publics de coopération intercommunale et les communes ayant institué la déclaration de mise en location mentionnée à l'article L. 634-1 du code de la construction et de l'habitation ou l'autorisation préalable de mise en location mentionnée à l'article L.

635-1 du même code, peuvent prévoir, par délibération, que lorsqu'une colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux respectivement à 14 mètres carrés et à 33 mètres cubes, et ces derniers doivent être pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable.

II. – Alinéa 7

Supprimer cet alinéa.

**Mme Viviane Artigalas.** – L'article 8 *sexies* traduit bien la volonté des élus locaux d'être mieux armés face à la division des logements. Les assouplissements de la loi Elan sur la colocation à baux multiples sont désastreux. Les maires doivent garder la main. Notre amendement prévoit également d'appliquer le dispositif aux zones concernées par la déclaration de mise en location et que les locaux loués dans le cadre d'une colocation à baux multiples dans les zones couvertes par le permis de louer sont dotés d'une installation d'alimentation en eau potable.

**Mme la présidente.** – Amendement n°107, présenté par Mme Linkenheld et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 4

Remplacer les mots :

l'autorisation préalable de mise en location mentionnée à l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation

par les mots :

la déclaration de mise en location mentionnée à l'article L. 634-1 du code de la construction et de l'habitation ou l'autorisation préalable de mise en location mentionnée à l'article L. 635-1 du même code

**Mme Audrey Linkenheld.** – Cet amendement et le suivant sont de repli. La colocation, introduite par la loi Alur, peut constituer une opportunité pour des propriétaires indélicats. Nous avons besoin de nous pencher, monsieur le ministre, sur ces colocataires : plus nous encadrons les baux multiples, plus les propriétaires se tournent vers le bail unique. Évitions le dévoiement de notre réglementation. Les collectivités se sentent démunies.

**Mme la présidente.** – Amendement n°108, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 4

Compléter cet alinéa par les mots :

, et ces derniers doivent être pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable

**Mme Audrey Linkenheld.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Le Gouvernement veut revenir sur deux mesures très

attendues par les maires, notamment pour lutter contre les marchands de sommeil. Je suis déçue par son attitude, d'autant que la commission a encadré le dispositif en traitant les questions de surface et de volume et en prévoyant une autorisation par décret.

Avis défavorable à l'amendement n°129. Avis favorable à l'amendement n°88 rectifié, ainsi qu'aux amendements n°s107 et 108.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Avis défavorable aux amendements n°s88 rectifié, 107 et 108. Mon objectif est de développer l'offre au maximum. (*Marques d'agacement à gauche*) Les mesures qui complexifient ou restreignent le marché locatif appellent donc un avis défavorable de ma part. (*Protestations à gauche*)

**Mme Viviane Artigalas.** – Nous voterons contre l'amendement n°129 : le manque d'encadrement de la colocation est dénoncé par de nombreux élus. Il suffirait pourtant de l'interdire dans les secteurs particulièrement exposés à l'habitat indigne. Comme le dit le maire de Grigny, la colocation devient la norme dans certaines grandes copropriétés, pour une rentabilité exorbitante. L'entêtement du Gouvernement est étonnant : comment parler d'avantages pour les colocataires quand il s'agit de suroccupation et d'insalubrité ?

*L'amendement n°129 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°88 rectifié est adopté.*

*L'amendement n°107 n'a plus d'objet, non plus que l'amendement n°108.*

*L'article 8 sexies, modifié, est adopté.*

### Après l'article 8 sexies

**Mme la présidente.** – Amendement n°70 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'article 8 sexies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deux dernières phrases du premier alinéa du II de l'article 8-1 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 sont remplacées par une phrase ainsi rédigée : « En application de l'article 6 de la présente loi, chaque pièce doit respecter les dispositions applicables aux logements d'une seule pièce telles que définies par le décret en Conseil d'État pris en application du même article. »

**Mme Marianne Margaté.** – Cet amendement vise à garantir la qualité des logements mis en colocation. Les baux séparés ne permettent pas toujours de définir les pièces réellement disponibles. Les résidents n'ont pas toujours accès à des sanitaires. Avec notre amendement, les obligations en termes d'hygiène et de surface des baux classiques s'appliqueront plus

strictement aux baux séparés. Près de 3 millions de personnes vivent dans des conditions difficiles, dont 1,2 million en surpopulation dans leur logement et 1,8 million sans confort.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ces dispositions, qui s'appliqueraient à toutes les colocations à baux multiples du territoire, sont trop contraignantes compte tenu de la situation du marché locatif. En outre, le partage de la cuisine ou des sanitaires ne pose pas toujours problème. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Nous connaissons une crise locative : des centaines de personnes font la queue devant les agences pour obtenir un logement... L'objectif est de mettre plus de biens sur le marché, pas d'en retirer. Avis défavorable.

*L'amendement n°70 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°76 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'article 8 sexies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le III de l'article 8-1 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 est complété par une phrase et un alinéa ainsi rédigés : « Pour les logements situés dans un périmètre concerné par une opération mentionnée à l'article L. 741-1 et L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, les colocations nécessitent obligatoirement un permis de diviser tel que prévu à l'article L. 126-18 du code de la construction et de l'habitation.

« Les contrats de colocation mentionnent systématiquement le nombre de personnes résidant au sein du logement ainsi que le montant global du loyer de la colocation. »

**Mme Marianne Margaté.** – Des élus locaux, dont Philippe Rio, maire de Grigny, nous rapportent qu'un flou règne sur les baux de copropriété qui doivent faire l'objet d'un permis de diviser. Par ailleurs, les contrats de copropriété doivent prévoir l'inscription dans les contrats de location du nombre de résidents et du montant global du loyer de la colocation.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Les collectivités peuvent déjà mettre en place le permis de louer ou de diviser dans les zones d'habitat dégradé. Mais les permis de diviser ne concernent que les divisions qui requièrent des travaux. Le permis de louer répond mieux à votre préoccupation, qui est satisfaite. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Avis défavorable.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Ces colocations posent problème. Certes, le permis de louer et le permis de diviser doivent être distingués. Mais il faut

entendre la souffrance des occupants et le désarroi des élus. Nous demandons un groupe de travail, car le problème reste entier.

*L'amendement n°76 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°98 rectifié, présenté par Mme Linkenheld et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 8 sexies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À titre expérimental et pour une durée de 10 ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones soumises à déclaration de mise en location mentionnée à l'article L. 634-1 du code de la construction et de l'habitation ou à autorisation préalable de mise en location mentionnée à l'article L. 635-1 du même code, le maire peut prendre un arrêté de mise en demeure avec astreinte de réaliser des travaux de mise en conformité d'un local d'habitation, à l'encontre d'un propriétaire qui a fait l'objet de signalements répétés concernant le respect des règles sanitaires, d'hygiène et de salubrité édictées.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article.

**Mme Audrey Linkenheld.** – À titre expérimental, nous proposons d'étendre l'astreinte administrative - dispositif qui a fait ses preuves pour les cas les plus graves d'habitat indigne - à des cas moins graves. Plus on prévient en amont, plus on évite la dégradation.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – L'existence d'un signalement ne peut suffire à déclencher une mise en demeure avec astreinte : l'infraction au règlement sanitaire départemental doit être caractérisée.

Le décret du 29 juillet 2023, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre dernier, prévoit une amende de 4<sup>e</sup> classe. Attendons d'avoir un premier bilan.

Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°98 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°87 rectifié bis, présenté par Mme Artigas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 8 sexies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa de l'article 6 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La surface habitable et le volume habitable des locaux privatifs doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cube. La surface habitable d'un logement est 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. Pour le calcul de la surface habitable, 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, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 2,20 mètres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. »

**Mme Corinne Narassiguin.** – Le décret de juillet 2023 a nourri des inquiétudes, car il permet la location d'un logement de 12 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 1,80 mètre... Levons toute ambiguïté par cet amendement. Monsieur le ministre, prévoyez-vous de clarifier cette rédaction ?

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cet amendement, comme les suivants, vise à revenir sur ce décret, qui a conduit des bailleurs peu scrupuleux à couper des logements en deux dans le sens de la hauteur...

Reste que, dans le contexte de crise que nous traversons, une règle exigeant une hauteur sous plafond de 2,20 mètres ferait sortir nombre de chambres en soupente du marché locatif. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Si l'offre était pléthorique, nous pourrions nous permettre de relever les hauteurs sous plafond, les volumes, la luminosité... mais la situation est radicalement inverse. Et je n'ai pas d'étude d'impact.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Demandez-en une !

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Dans le Nord, il y a des logements sous combles, des coronas bas de plafonds, dans l'Est, des habitats à colombages...

**Mme Audrey Linkenheld.** – Il ne s'agit que de rétablir une disposition qui existait !

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Il ne serait pas responsable de prendre une telle décision : avis défavorable. Mais je ne suis pas fermé ; nous en discuterons.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Nous avons bien compris que la politique du logement du Gouvernement se résumait à essayer de multiplier l'offre de logement, non pas quoiqu'il en coûte - car on ne voit guère d'argent... -, mais quoi qu'il en soit : quelle que soit leur qualité, leur performance énergétique, ou leur hauteur sous plafond.

Ce n'est pas notre point de vue. Nous sommes pour une politique du logement régulatrice, offrant des logements abordables et de qualité. C'est possible.

Monsieur le ministre, nous vous proposons de rétablir un texte réglementaire : nul besoin d'étude d'impact.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Votre amendement crée de nouveaux critères. Combien de Lillois, d'habitants de votre département, seront touchés par cet amendement ? Combien retirons-nous de biens du marché locatif ? Faute d'étude d'impact, je ne peux pas répondre.

**M. Guy Benarroche.** – Bientôt, grâce à vous, on reconstituera des bidonvilles...

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Oh !

**M. Guy Benarroche.** – Vous passez parfois par des propositions de loi pour éviter les études d'impact, et maintenant vous nous demandez de les faire ! Mais vous avez des services pour cela !

*L'amendement n°87 rectifié bis n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°34 rectifié bis, présenté par Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Après l'article 8 sexies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le chapitre unique du titre V du livre V du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 551-... ainsi rédigé :

« Art. L. 551-... – Les logements respectent des dimensions minimales de hauteur sous plafond, de surface habitable et de volume habitable :

« 1° Le logement dispose d'au moins une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

« 2° Les pièces de vie et de service du logement ont une hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée permettant son occupation sans risque. Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres est suffisante. Les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres et dont la largeur sont impropres à l'habitation.

« 3° Les pièces de vie du logement ont une largeur suffisante pour la surface exigée permettant son occupation sans risque. Une largeur égale ou supérieure à 2 mètres est suffisante. Les locaux dont la largeur est inférieure à 2 mètres sont impropres à l'habitation.

« La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1. »

**Mme Antoinette Guhl.** – Cet amendement a déjà reçu deux avis défavorables, avant même d'être présenté... (*Sourires*)

Le ministre veut plus d'offres, quoi qu'il en coûte de la dignité humaine : moins de 1,80 mètre de hauteur sous plafond, moins de 1,60 mètre de largeur...

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Mais non ! Relisez le décret, madame la sénatrice !

**Mme Antoinette Guhl.** – Le décret a introduit une notion vague avec un volume minimal de 20 mètres cubes. Il autorise la location de logements en sous-sol, avec une hauteur sous plafond de 1,80 mètre, d'une largeur de 2 mètres, ou sans autre ventilation qu'une porte ou une fenêtre...

D'après la Fondation Abbé Pierre, quelque 250 000 ménages vivent avec moins de 2,20 mètres de hauteur sous plafond - c'est une étude d'impact, en quelque sorte...

**Mme la présidente.** – Veuillez conclure.

**Mme Antoinette Guhl.** – Ce n'est pas sérieux.

**Mme la présidente.** – Amendement n°64 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'article 8 sexies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le chapitre unique du titre V du livre V du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 551-... ainsi rédigé :

« Art. L. 551-... – Les logements respectent des dimensions minimales de hauteur sous plafond, de surface habitable et de volume habitable :

« 1° Le logement dispose d'au moins une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

« 2° Les pièces de vie et de service du logement ont une hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée permettant son occupation sans risque. Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres est suffisante. Les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont impropres à l'habitation.

« La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

**Mme Marianne Margaté.** – Le Gouvernement a tenté de contourner l'interdiction des passoires thermiques, heureusement son amendement a été déclaré irrecevable. Si le Gouvernement avait déposé un amendement pour réduire les normes d'habitabilité, il aurait été, je l'espère, également déclaré irrecevable.

Qui serait prêt à vivre dans un logement avec une hauteur sous plafond de 1,80 mètre ? Personne.

Corrigeons cette aberration, en rendant explicitement impropres à l'habitation les logements dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre. Ne facilitons pas les affaires des marchands de sommeil : la file d'attente sera toujours plus longue, avec la crise de l'offre que vous aggravez.

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Même avis.

**Mme Audrey Linkenheld**. – Nous ne proposons rien de nouveau, simplement de revenir à l'existant. Avant, il fallait une hauteur sous plafond de 2,20 mètres, désormais, on peut descendre jusqu'à 1,80 mètre. Ce n'est pas aux collectivités ni aux parlementaires de mesurer l'impact des mesures, mais au Gouvernement.

Vous nous dites que si l'hôtel a une, deux, trois ou quatre étoiles, il doit avoir une hauteur sous plafond de 2,20 mètres ; mais quand il a cinq étoiles, il pourrait n'avoir que 1,80 mètre - et tant pis si on mesure 1,90 mètre !

*L'amendement n°34 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°64 rectifié.*

## Article 9

**Mme la présidente**. – Amendement n°169, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le deuxième alinéa de l'article 511-10 et le premier alinéa de l'article 511-12 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par les mots : « et les occupants ».

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – L'information des occupants, notamment des locataires, est essentielle pour leur permettre d'exercer leurs droits et pour les protéger.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Nous avions initialement jugé que cet amendement était satisfait. Mais j'entends vos arguments : sagesse.

*L'amendement n°169 est adopté.*

*L'article 9, modifié, est adopté.*

## Après l'article 9

**Mme la présidente**. – Amendement n°16 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme M. Carrère, MM. Daubet, Fialaire et Guérini, Mme Guillotin, MM. Guiol, Laouedj et Masset, Mme Pantel et M. Roux.

Après l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 511-8 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « représentant de l'État dans le département », sont insérés les mots : « et à l'occupant, ».

**M. Ahmed Laouedj**. – Cet amendement tend à renforcer l'information des occupants trop souvent ignorants des procédures engagées à leur rencontre. Ainsi, un constat d'insalubrité leur serait communiqué.

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – Le rapport du directeur général de l'ARS serait communiqué en même temps que sa transmission au préfet. Communiquer un document interne à l'administration me semble inapproprié. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Même avis.

*L'amendement n°16 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°17 rectifié *bis*, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme M. Carrère, MM. Daubet, Fialaire et Guérini, Mme Guillotin, MM. Guiol, Laouedj et Masset, Mme Pantel et M. Roux.

Après l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente à l'initiative de la procédure informe concomitamment les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature, ou par affichage sur la façade de l'immeuble. »

**M. Ahmed Laouedj**. – Cet amendement vise à informer les occupants de la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité de leur logement.

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – Les occupants doivent être informés dès la phase contradictoire. L'amendement de la commission ne couvre pas les immeubles en monopropriété, non soumis à la loi de 1965. Cette proposition apporte un complément utile : avis favorable.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Sagesse.

*L'amendement n°17 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°72 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa du I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les locaux visés par un jugement au titre de non-respect des dispositions de l'article L. 126-7 du présent code, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du jugement ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble. »

**Mme Marianne Margaté.** – La crise du logement ne touche pas tout le monde : certains en profitent pour s'enrichir.

Les personnes vivant dans un logement dont le propriétaire a fait l'objet d'une condamnation pour division illégale doivent être en mesure de ne plus régler leur loyer, le temps de régler la situation : c'est souvent leur seul recours pour contraindre leur propriétaire à intervenir.

La peur doit changer de camp. Avec cet amendement, les victimes de ces situations pourront rester à l'abri sans subir le chantage d'un bailleur de mauvaise foi.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – La disposition ne paraît pas disproportionnée. Avis favorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – En amont de l'engagement d'une procédure pénale à l'encontre d'un bailleur, une procédure spéciale de traitement de l'insalubrité est déjà prévue, et le loyer déjà suspendu : l'amendement est satisfait.

En outre, il ne peut être adopté dans sa rédaction actuelle, car la référence au code de la construction n'est pas assez précise pour être opérante. Retrait, sinon avis défavorable.

*L'amendement n°72 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°32, présenté par Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Après l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le septième alinéa de l'article 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 est ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation est engagée, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de la première visite prévue à l'article L. 511-7 du même code. Le congé délivré entre

cette première visite et l'arrêté pris à l'issue de la procédure contradictoire est nul de plein droit. »

**M. Daniel Salmon.** – Nous suspendons la possibilité pour un propriétaire de résilier le bail d'un locataire dès la constatation d'une situation d'insalubrité lors d'une inspection menée par les autorités compétentes.

Le locataire doit pouvoir bénéficier de mesures conservatoires pour être protégé le plus tôt possible. Après le déclenchement d'un contrôle de salubrité, trop de congés sont notifiés par les bailleurs dans le seul but de se décharger de toute responsabilité de relogement et de travaux.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°61, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

**Mme Marianne Margaté.** – Notre amendement vise à empêcher les résiliations de bail lorsqu'une procédure contradictoire est engagée. Certains propriétaires négligents pourraient être tentés de donner leur congé aux locataires, soit pour se venger d'un signalement, soit pour cacher la procédure à un nouveau locataire éventuel.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Le bailleur doit être prévenu de l'engagement de la procédure. Interdire la résiliation du bail avant le premier acte qui l'informe de la procédure me semble difficile. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°s 32 et 61 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°62, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le huitième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic présente, lors de chaque assemblée générale, un état des procédures, amiables ou contentieuses en cours ayant trait à l'état de l'immeuble, à la jouissance de l'immeuble et au recouvrement des charges dans un document joint à l'ordre du jour. »

**Mme Marianne Margaté.** – Nous souhaitons que les copropriétaires soient mieux informés. Nous proposons qu'un état d'avancement des procédures en cours soit dressé par le syndic lors de chaque assemblée générale, afin de mieux prévenir les risques de défaillance. Celui-ci dispose déjà de ces éléments, il ne s'agira donc pas d'une charge supplémentaire.

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – Cet amendement crée une nouvelle obligation à la charge du syndic. Les éléments demandés sont déjà inclus dans le rapport du conseil syndical. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Même avis.

*L'amendement n°62 n'est pas adopté.*

*L'article 9 bis A est adopté.*

### Article 9 bis B

**Mme la présidente**. – Amendement n°170, présenté par Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 2

Remplacer les mots :

participer ou se faire représenter

par les mots :

assister ou se faire représenter et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – L'article 9 bis B prévoit que le maire ou le préfet - dès lors qu'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité a été enclenchée - puisse suivre l'état d'un immeuble en copropriété faisant l'objet d'une procédure en recevant les procès-verbaux des assemblées générales ou en s'y faisant représenter. Nous souhaitons qu'il puisse aussi émettre des observations.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Avis favorable.

*L'amendement n°170 est adopté.*

*L'article 9 bis B, modifié, est adopté.*

### Article 9 bis

**Mme la présidente**. – Amendement n°13 rectifié, présenté par M. Bilhac, Mme M. Carrère, MM. Daubet, Fialaire, Grosvalet et Guérini, Mme Guillotin, MM. Guiol, Laouedj et Masset, Mme Pantel et M. Roux.

Alinéa 2

Rétablir le 1° dans la rédaction suivante :

1° L'article 14-1 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Les avis d'appel de fonds sont établis par le syndic et adressés aux copropriétaires avant la date d'exigibilité conformément à leur contenu fixé par décret. » ;

**M. Christian Bilhac**. – Il y a autant d'appels de fonds que de syndics ! Certains sont rédigés correctement, d'autres sont incompréhensibles. Nous

proposons qu'un décret fixe des modalités identiques pour ces documents.

**Mme la présidente**. – Amendement n°100, présenté par Mme Brossel et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 2

Rétablir le 1° dans la rédaction suivante :

1° L'article 14-1 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Les avis d'appel de fonds sont établis par le syndic et adressés aux copropriétaires. Leur contenu est fixé par décret. » ;

**Mme Colombe Brossel**. – La commission a supprimé une partie des dispositions de l'article 9 bis, notamment celles prévoyant la définition par décret de la forme des appels de fonds. Rétablissons-les.

**Mme la présidente**. – Amendement n°53 rectifié bis, présenté par Mmes Berthet et Belrhiti, MM. Bouchet et Burgoa, Mmes Di Folco, Joseph et Lassarade et MM. D. Laurent, Pellevat, Sido, Tabarot, Lefèvre, Favreau, Klingner et Bacci.

Alinéa 2

Rétablir le 1° dans la rédaction suivante :

1° L'article 14-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les avis d'appel de fonds sont établis par le syndic selon un contenu fixé par décret. »

**Mme Martine Berthet**. – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – L'objectif du projet de loi n'est pas de traiter des relations entre les copropriétaires et les syndics, mais de simplifier les procédures. Il faudrait en outre modifier les logiciels comptables, avec des conséquences financières à la clé. Avis défavorable aux trois amendements.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Je comprends le souhait d'améliorer la lecture par les copropriétaires des avis de charges qu'ils reçoivent. Mais je comprends aussi que cela serait coûteux. Je suis partagé : sagesse.

**M. Christian Bilhac**. – Madame la rapporteure, vous nous avez fait pleurer sur le sort des syndics, qui devraient engager des frais pour mettre à jour leur logiciel... Je n'en dormirai pas cette nuit ! (*Sourires*)

*L'amendement n°13 rectifié est adopté.*

*Les amendements nos 100 et 53 rectifié bis n'ont plus d'objet.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°12 rectifié, présenté par M. Bilhac, Mme M. Carrère, MM. Daubet, Fialaire, Grosvalet et Guérini, Mme Guillotin, MM. Laouedj et Masset, Mme Pantel et M. Roux.

Alinéa 4

Rétablir le a dans la rédaction suivante :

a) Le deuxième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le syndic doit donner sans délai au président du conseil syndical dès sa désignation ou, à défaut, à un membre du conseil syndical désigné à cet effet par l'assemblée générale un accès numérique aux comptes bancaires séparés de la copropriété, permettant de consulter, en lecture seule, les comptes et les opérations bancaires ; »

**M. Christian Bilhac.** – Voici un amendement ne créant pas de nouvelle dépense. Nous autorisons l'accès numérique aux comptes bancaires de la copropriété à tout moment ; aujourd'hui, le conseil syndical ne connaît les mouvements que lorsque le syndic édite le relevé mensuel.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°50 rectifié, présenté par Mme Havet, MM. Buis, Iacovelli, Fouassin et Lemoyne, Mme Duranton, MM. Lévrier, Omar Oili et Haye et Mme Nadille.

**Mme Nadège Havet.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°54 rectifié *bis*, présenté par Mmes Berthet et Belhiti, MM. Bouchet et Burgoa, Mme Di Folco, M. Favreau, Mme Joseph, M. Klinger, Mme Lassarade et MM. D. Laurent, Pellevat, Sido, Tabarot, Lefèvre et Bacci.

**Mme Martine Berthet.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°81 rectifié, présenté par Mme Brossel et M. Féraud.

**Mme Colombe Brossel.** – Le conseil syndical ne dispose d'aucun moyen pour vérifier les mouvements effectués sur le compte bancaire de la copropriété. Or de nombreuses opérations litigieuses peuvent être réalisées en un mois. Nous proposons donc un accès en lecture seule. Nous avons travaillé cet amendement en concertation avec l'association des responsables de copropriété.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cette disposition a été supprimée en commission : elle serait lourde à mettre en œuvre et elle révèle une défiance à l'égard des syndics. L'objectif de ce texte n'est pas de réguler les relations entre les copropriétaires et les syndics... Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Un décret du 23 mai 2019 relatif à l'extranet des copropriétés prévoit que les membres du conseil syndical ont accès aux balances générales des comptes, et, le cas échéant, au relevé périodique des comptes bancaires.

Votre amendement obligerait en plus le syndic de donner accès aux comptes en lecture seule ; cela peut engendrer des lourdeurs, mais cette disposition a été adoptée par l'Assemblée nationale. Sagesse.

*Les amendements identiques n°s 12 rectifié, 50 rectifié, 54 rectifié bis et 81 rectifié sont adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°18 rectifié, présenté par Mme N. Delattre, M. Bilhac,

Mme M. Carrère, MM. Fialaire, Grosvalet et Guérini, Mme Guillotin, MM. Guiol, Laouedj et Masset, Mme Pantel et M. Roux.

I. – Alinéa 7

Rétablir le 3° dans la rédaction suivante :

3° L'article 42-1 est ainsi rédigé :

« Art. 42-1. – I – Les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

« II. – Tout copropriétaire peut demander à recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale.

« La demande peut être faite par tout moyen auprès du syndic de copropriété. Le syndic est tenu, dès réception de la demande exprimée, de modifier le mode de notification et de mise en demeure du copropriétaire.

« III. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, et au plus tard un mois avant la première notification ou mise en demeure qui suit la promulgation de la loi, le syndic de copropriété informe chaque copropriété dont il a la charge, par affichage dans les parties communes et notification par la voie choisie par chaque copropriétaire avant la promulgation de la loi, de l'évolution du mode de notification et mise en demeure.

« Il informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale. »

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

.... – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**M. André Guiol.** – Nous approfondissons les possibilités de dématérialisation des échanges entre les copropriétaires et les syndics : la notification électronique deviendrait la règle par défaut, et l'envoi postal l'exception. Tous les acteurs du secteur sollicitent cette mesure, plus efficace, rapide et écologique que des lettres recommandées. Les copropriétaires, notamment ceux souffrant d'illectronisme, pourraient néanmoins conserver l'envoi postal.

**Mme la présidente.** – Amendement n°137, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 7

Rétablir le 3° dans la rédaction suivante :

3° L'article 42-1 est ainsi rédigé :

« Art. 42-1. Les notifications et les mises en demeure sont faites par voie électronique.

« Les copropriétaires peuvent à tout moment demander à recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale. »



**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Cet amendement de compromis tente d'opérer une synthèse des positions de l'Assemblée nationale et du Sénat. La dématérialisation serait l'option par défaut pour les notifications, mais à tout moment le copropriétaire pourrait revenir à la voie postale. Nous ne forçons personne : c'est la liberté la plus totale. Respectons le choix de certains de nos concitoyens de ne pas recourir au numérique. Retrait de l'amendement n°18 rectifié au profit de celui-ci.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Oui, nous allons vers plus de numérisation, mais à quel rythme et jusqu'où ?

L'amendement n 137 rétablit la validité des mises en demeure par voie électronique, sauf opposition des copropriétaires - aujourd'hui, leur accord exprès est nécessaire. Ne touchons pas aux dispositions existantes.

L'illectronisme toucherait 15 % de nos concitoyens. Le taux d'ouverture des mails est de 20 à 30 %. La numérisation ne peut être la réponse à tout. Avis défavorable à ces amendements.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Rassurons tout le monde : les copropriétaires peuvent à tout moment demander à recevoir les notifications par voie postale.

Sans amendement, on n'accélérera pas la numérisation et on en restera au papier... (*Protestations à gauche*)

**Mme Audrey Linkenheld.** – Nous sommes défavorables à ces amendements. L'article 55 de la loi Alur dispose notamment que « les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. » Pourquoi ne pas s'en tenir au texte existant, qui n'a que dix ans ? Laissons les choses prospérer : l'accélération se fera toute seule.

**Mme Antoinette Guhl.** – Nous voterons nous aussi contre ces deux amendements. Les copropriétaires qui le souhaitent doivent pouvoir recevoir les informations par voie postale.

*L'amendement n°18 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°137.*

*L'article 9 bis, modifié, est adopté.*

### Après l'article 9 bis

**Mme la présidente.** – Amendement n°15 rectifié, présenté par M. Bilhac, Mme M. Carrère, MM. Daubet, Fialaire, Grosvalet et Guérini, Mme Guillotin, MM. Guiol, Laouedj et Masset, Mme Pantel et M. Roux.

Après l'article 9 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le troisième alinéa de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de manquement du syndic ayant entraîné un préjudice pour le syndicat des copropriétaires, le président du conseil syndical est habilité à déclarer un sinistre auprès de la compagnie d'assurance de responsabilité civile du syndic afin que le syndicat puisse être indemnisé. »

**M. Christian Bilhac.** – Avec cet amendement, le président du conseil syndical pourrait déclarer un sinistre auprès de la compagnie d'assurance de responsabilité civile du syndic dans le cas où ce dernier aurait commis un manquement ayant entraîné un préjudice au syndicat des copropriétaires. Le syndic ne doit pas rester le seul représentant légal de la copropriété : en cas de manquement de celui-ci, nul n'est habilité à agir.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cela paraît difficilement envisageable : le syndicat des copropriétaires et le président du conseil syndical sont des tiers au contrat qui lie le syndic à son assureur. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Même avis.

*L'amendement n°15 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 9 ter A est adopté.*

### Article 9 ter B (Supprimé)

**Mme la présidente.** – Amendement n°63, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

L'article 3-1 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 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Suivant les modalités fixées par le décret mentionné au deuxième alinéa du présent article, l'obligation de formation continue à laquelle sont soumises les personnes physiques ou morales qui exercent les fonctions mentionnées au 9° de l'article 1<sup>er</sup> assure la mise à jour et le perfectionnement des connaissances et des compétences nécessaires à la gestion des copropriétés en difficulté. »

**Mme Marianne Margaté.** – Rétablissons l'article supprimé par la commission. La formation continue des syndicats nous semble indispensable. Tous les syndicats peuvent être confrontés à des copropriétés dégradées. Nulle lourdeur inutile : adoptons cet amendement de bon sens.

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – Il s'agit encore d'une nouvelle obligation pour les syndicats... Cela relève plutôt du règlement. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Même avis.

*L'amendement n°63 n'est pas adopté et l'article 9 ter B demeure supprimé.*

### Article 9 ter

**Mme la présidente**. – Amendement n°115 rectifié *ter*, présenté par M. Cambier, Mmes Gatel et Romagny, MM. Canévet, Henno et Maurey, Mme O. Richard, MM. Lafon, Courtial et Kern, Mme Jacquemet et MM. Duffourg et P. Martin.

Rédiger ainsi cet article :

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article 24 est ainsi modifié :

a) Le b est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« b) 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 du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

« Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent b. » ;

b) Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« (...) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;

« (...) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

« (...) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;

2° Après l'article 24-11, il est inséré un article 24-... ainsi rédigé :

« Art. 24-... – Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic sont mises en œuvre sans vote de l'assemblée générale. » ;

3° Les f, k, l et o de l'article 25 sont abrogés.

**M. Guislain Cambier**. – Simplifions les règles de vote au sein des copropriétés pour les travaux et facilitons les travaux prescrits par la puissance publique en cas de danger. Ainsi, les travaux d'économie d'énergie seraient soumis à un vote à majorité simple et les travaux prescrits par la

puissance publique ne seraient pas soumis au vote de l'assemblée générale.

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – Ce changement profond des règles crée une nouvelle catégorie floue. Avis défavorable. Nous avons prévu une passerelle et un vote simplifié lors d'une seconde assemblée générale. Même si la dépense est prescrite par les autorités, les copropriétés doivent conserver la faculté de choisir entre les devis.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Même avis.

*L'amendement n°115 rectifié ter est retiré.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°11 rectifié, présenté par Mme N. Delattre, M. Bilhac, Mme M. Carrère, MM. Fialaire, Grosvalet et Guérini, Mme Guillotin, MM. Laouedj et Masset, Mme Pantel et M. Roux.

Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. » ;

**M. Ahmed Laouedj**. – Nous réintroduisons la possibilité de convoquer une assemblée générale de rattrapage lorsqu'une résolution relevant de la majorité de l'article 25 n'a pas été adoptée et qu'aucune passerelle de majorité ne peut être actionnée faute d'un nombre suffisant de participants. Certaines copropriétés sont en effet en difficulté pour désigner un nouveau syndic et le juge doit alors intervenir.

**Mme Amel Gacquerre**, *rapporteuse*. – La généralisation d'une seconde assemblée générale en cas de recours à la passerelle, c'est-à-dire à un second à vote à la majorité simple, n'est pas souhaitable : les risques de contentieux sont importants et le vote par correspondance a été considérablement facilité en 2019. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian**, *ministre délégué*. – Même avis.

*L'amendement n°11 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°30, présenté par M. Gontard, Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Jadot et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Alinéa 5

Rétablir le 3° dans la rédaction suivante :

3° Après l'article 25-2, sont insérés des articles 25-2-1 et 25-2-2 ainsi rédigés :

« Art. 25-2-1. – Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de

l'immeuble. À cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux, par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels ou aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou par la programmation de ces travaux dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.

« Art. 25-2-2. – Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve que ceux-ci soient nécessaires à la conservation, à l'isolation, à la salubrité ou à la sécurité des parties privatives définies à l'article 2 et qu'ils ne mettent pas en cause la structure de l'immeuble, sa destination, ses éléments d'équipements essentiels ou la sécurité des occupants.

« À cette fin, le ou les copropriétaires notifient au syndic une demande ayant pour objet l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« L'assemblée générale peut autoriser la réalisation des travaux à la majorité des voix des copropriétaires prévue à l'article 25.

« Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires exercent les pouvoirs et assument la responsabilité dévolus au maître d'ouvrage.

« Les copropriétaires qui subissent un préjudice du fait de l'exécution des travaux peuvent réclamer une indemnité. »

**M. Guillaume Gontard.** – Nous rétablissons plusieurs dispositions utiles : d'une part, chaque copropriétaire pourrait réaliser à ses frais des travaux d'isolation thermique de la toiture affectant les parties communes de l'immeuble, d'une part, et des travaux nécessaires à la conservation, à l'isolation, à la salubrité de l'immeuble qui ne mettraient pas en danger la structure de l'immeuble, d'autre part. Ces possibilités seraient encadrées.

En cas de préjudice, les copropriétaires concernés pourraient réclamer une indemnité. Ce serait une avancée : des travaux, actuellement bloqués, seraient simplifiés.

**Mme la présidente.** – Amendement n°93, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 5

Rétablir le 3° dans la rédaction suivante :

3° Après l'article 25-2, est inséré un article 25-2-1 ainsi rédigé :

« Art. 25-2-1. – Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de l'immeuble. À cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux, par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels ou aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou par la programmation de ces travaux dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires. »

**M. Rémi Féraud.** – Ma rédaction n'est pas identique, mais l'objectif est le même. L'adaptation des immeubles à la canicule est indispensable, en particulier pour ceux qui vivent sous les toits - souvent les plus modestes. Nous rétablissons donc le dispositif supprimé en commission, qui permettait au copropriétaire de se substituer à la copropriété pour effectuer ces travaux. C'est une mesure de bon sens, consensuelle.

**Mme la présidente.** – Amendement n°52 rectifié, présenté par Mme Havet, MM. Buis, Iacovelli, Lemoyne et Fouassin, Mme Duranton, MM. Lévrier, Omar Oili et Haye et Mme Nadille.

Alinéa 5

Rétablir le 3° dans la rédaction suivante :

3° Après l'article 25-2, il est inséré un article 25-2-1 ainsi rédigé :

« Art. 25-2-1. – Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de l'immeuble, à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité ou aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires. À cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux, par décision motivée par leur non-conformité aux exigences prévues au premier alinéa. »

**Mme Nadège Havet.** – Cet amendement a le même objet.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°130, présenté par le Gouvernement.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Lorsque la copropriété n'a pas l'intention de réaliser des travaux, des copropriétaires volontaires pourraient les effectuer à leurs frais. Cette disposition était consensuelle à l'Assemblée nationale. Nous nous sommes consultés avec la rapporteure ; l'amendement n°52 rectifié de Mme Havet et le mien prévoient des garanties : les travaux ne doivent pas toucher à la structure, à la salubrité de l'immeuble et ne pas faire l'objet d'une programmation dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux. Ces ajouts prennent en compte les remarques de Mme la rapporteure.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ces amendements étendent l'exception existante en matière de travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées aux travaux d'isolation de la toiture. Or les travaux d'accessibilité ne portent pas atteinte à un élément aussi fondamental que la toiture.

Non, ce n'est pas du bon sens : une telle disposition pourrait entraîner d'importants désordres et aller à l'encontre des objectifs de transition énergétique. Avis défavorable.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Demande de retrait des amendements n°30 et 93, au profit des amendements identiques n°52 rectifié et 130.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Je comprends la crainte que des travaux effectués par un copropriétaire sur la toiture puissent fragiliser l'ensemble de la structure. Mais, M. le ministre me le confirmera, au-delà de l'accord de la copropriété, ce genre de travaux fait l'objet d'une déclaration, d'une autorisation d'urbanisme, d'un permis de construire ! On peut compter sur les services d'instruction des collectivités territoriales pour s'assurer qu'il n'y a pas de mise en danger d'autrui. Dès lors, je ne vois pas le danger.

**M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué.** – Si une majorité de copropriétaires s'oppose à ces travaux, ils ne peuvent être effectués - premier verrou.

Les règles d'urbanisme demeurent : la moindre modification extérieure entraîne une déclaration, éventuellement un permis de construire, l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF)... Rien que de très classique ! Nous essayons d'apporter un maximum de sécurité juridique à un dispositif qui, somme toute, est très cadré.

À défaut de retrait, sagesse sur les amendements n°30 et 93.

*Les amendements n°30 et 93 ne sont pas adoptés, non plus que les amendements identiques n°52 rectifié et 130.*

*L'article 9 ter est adopté.*

**Mme la présidente.** – Nous avons examiné 120 amendements au cours de la journée, il en reste 37 à examiner.

*Prochaine séance aujourd'hui, mercredi 28 février 2024, à 15 heures.*

*La séance est levée à minuit trente-cinq.*

Pour le Directeur des Comptes rendus du Sénat,

**Rosalie Delpech**

Chef de publication

*Ordre du jour du mercredi 28 février 2024***Séance publique****À 15 heures, à 16 h 30 et le soir**

Présidence :

M. Gérard Larcher, président,  
Mme Sylvie Vermeillet, vice-présidente,  
Mme Sylvie Robert, vice-présidente

Secrétaire :

Mme Marie-Pierre Richer

**1. Questions d'actualité**

**2.** Projet de loi constitutionnelle, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la liberté de recourir à l'interruption volontaire de grossesse (*n°299, 2023-2024*)

**3.** Désignation des vingt-trois membres de la mission d'information sur le thème : « L'avenir de la santé périnatale et son organisation territoriale » (*droit de tirage du groupe RDSE*)

**4.** Désignation des vingt-trois membres de la mission d'information sur le thème : « Architectes des Bâtiments de France : périmètre et compétences » (*droit de tirage du groupe Les Indépendants*)

**5.** Deux conventions internationales examinées selon la procédure d'examen simplifié :

=> Projet de loi autorisant l'approbation de l'accord global dans le domaine du transport aérien entre les États membres de l'association des nations de l'Asie du sud-est, et l'Union européenne et ses États membres (*procédure accélérée*) (*texte de la commission, n°341, 2023-2024*)

=> Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Principauté d'Andorre concernant la démarcation et l'entretien de la frontière (*texte de la commission, n°339, 2023-2024*)

**6.** Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (*texte de la commission, n°343, 2023-2024*)