

SEANCE DU MERCREDI 3 MAI 2006

Présidence de M. Roland du LUART,

Vice-Président

La séance est ouverte à 15 h 5.

DISCUSSION DES ARTICLES (Suite)

ARTICLE 11

M. le Président -

Amendement 32 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit cet article :

I. - Les articles 6-1 à 6-3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement sont ainsi rédigés :

« Art. 6-1 - Le règlement intérieur du fonds de solidarité pour le logement définit les conditions d'octroi des aides conformément aux priorités définies à l'article 4, ainsi que les modalités de fonctionnement et de gestion de fonds. Le règlement intérieur est élaboré et adopté par le conseil général après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées visé à l'article 4.

« Il est également soumis au représentant de l'Etat pour avis.

« Les conditions d'octroi des aides du fonds de solidarité ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de patrimoine ou de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent. Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 8 détermine la nature des ressources prises en compte.

« Les aides accordées par le fonds de solidarité ne peuvent être soumises à aucune condition de résidence préalable dans le département.

« L'octroi d'une aide ne peut être subordonné à une contribution financière au fonds ou à une participation aux frais de dossier ou d'instruction de la part d'une collectivité territoriale.

« Il ne peut pas non plus être subordonné à une contribution financière au fonds ou à un abandon de créance ou à une participation aux frais de dossier ou d'instruction de la part du bailleur, du distributeur d'eau ou d'énergie ou de l'opérateur de services téléphoniques.

« Aucune participation aux frais de dossier ou d'instruction ne peut être exigée des personnes ou familles.

« Des modalités d'urgence doivent être prévues pour l'octroi et le paiement des aides, dès lors qu'elles conditionnent la signature d'un bail, qu'elles évitent des coupures d'eau, d'énergie ou

de services téléphoniques ou qu'elles concernent des personnes et familles assignées aux fins de résiliation de bail.

« Art. 6-2 - Le fonds peut être saisi directement par toute personne ou famille en difficulté et, avec son accord, par toute personne ou organisme y ayant un intérêt ou vocation. Il peut également être saisi par la commission mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation, par l'organisme payeur de l'aide au logement, par le représentant de l'Etat dans le département.

« Il peut également être saisi par le bailleur ou le fournisseur du service d'électricité, du gaz, de l'eau ou l'opérateur téléphonique. »

« Toute décision de refus doit être motivée.

« Art. 6-3 - Le financement du fonds de solidarité pour le logement est assuré à parts égales par le département de l'Etat.

« Une convention est passée entre le département, d'une part, et les représentants d'Electricité de France, de Gaz de France, de chaque distributeur d'énergie ou d'eau, chaque opérateur de services téléphoniques, d'autre part, afin de définir le montant et les modalités de leur concours financier au fonds de solidarité pour le logement.

« Les autres collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et les autres personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 3 peuvent également participer au financement du fonds de solidarité pour le logement. »

II. - Les articles 6-4 et 7 de la même loi sont abrogés.

Mme Beaufile -

Le manque de clarté de cet article nourrit notre scepticisme. Que veut exactement le Gouvernement ? Pourquoi ne pas mentionner un service téléphonique restreint ?

Notre amendement renforce les garanties offertes aux personnes en difficulté. L'électricité, le gaz, l'eau sont de première nécessité ; l'augmentation des prix risque d'en exclure de plus en plus de foyers. L'Etat doit contribuer enfin au financement du FSL.

L'amendement 481 rectifié n'est pas défendu, non plus les 443, 445 et 444.

M. le Président -

Amendement 112 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi la dernière phrase du second alinéa du texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles :

Il lui indique que, sauf opposition de sa part dans un délai déterminé par décret, il avertira de cette absence de paiement le président du conseil général, le maire de sa commune de résidence et, s'il y a lieu, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, avant l'interruption complète des prestations.

M. Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques -

Il convient de mentionner aussi le président de l'EPCI. Qu'est-ce, d'autre part, qu'une « réduction » de fourniture d'eau, de chaleur ou de gaz ?

M. le Président -

Sous-amendement 345 rectifié, à l'amendement 112, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UC-UDF.

I - Dans le texte proposé par l'amendement n° 112 pour l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, remplacer les mots :

dans un délai déterminé par décret

par les mots :

dans un délai de huit jours à compter de la réception de ce courrier

II - Dans le même texte, avant les mots :

avant l'interruption complète

insérer les mots :

au moins cinq jours ouvrables

M. Dubois -

Le délai doit figurer dans la loi.

Le sous-amendement 446 n'est pas défendu, non plus que le sous-amendement 283 et l'amendement 282.

M. le Rapporteur -

Je peine à comprendre l'amendement 32 : l'article 11 est très favorable aux personnes en difficulté. Comment Mme Beaufils peut-elle vouloir supprimer cela ?

M. Dubois m'a convaincu : favorable au sous-amendement 345 rectifié.

M. Borloo, ministre de l'emploi -

Favorable à l'amendement 112 et même avis que la commission sur l'amendement 32 et sur le sous-amendement 345 rectifié.

Mme Beaufils -

Les procédures existantes ne sont pas satisfaisantes. Il faudrait étudier bien plus en amont la situation des familles concernées, donc donner au FSL les moyens nécessaires, ce que l'article 11 ne fait pas. Les départements ne pourront faire face.

L'amendement 32 n'est pas adopté.

Le sous-amendement 345 rectifié est adopté, ainsi que l'amendement 112 sous-amendé.

L'article 11, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 473 présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiéry et Voynet.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la seconde phrase du IV de l'article 232 du code général des impôts, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % », le taux : « 12,5 % » est remplacé par le taux : « 25 % », et le taux : « 15 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».

M. Desessard -

Il s'agit de doubler la taxe annuelle sur les logements vacants, afin de décourager la vacance spéculative. Les logements ici taxés sont ceux qui restent vacants au moins deux années consécutives, sachant que « la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable ». La taxe actuelle n'est pas très décourageante, alors que 86 500 SDF côtoient deux millions de logements vides.

M. le Rapporteur -

Nous avons déjà voté de très nombreuses dispositions pour lutter contre la vacance des logements. N'en rajoutons pas ! Il ne s'agit pas de pénaliser les propriétaires mais de les inciter à mettre ces logements sur le marché. Défavorable.

M. le Ministre -

Même avis.

M. Fortassin -

J'entends le rapporteur mais non son avis défavorable. Des personnes disposant de revenus non négligeables ne parviennent pas à se loger, alors que les logements vacants sont principalement dans les quartiers où le loyer est le plus cher. Dans l'immeuble du VI^e arrondissement où j'ai un modeste studio, une demi-douzaine de logements sont vacants depuis des années. Il faut en venir à des mesures coercitives.

L'amendement 473 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 2 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I.- L'article 278 bis du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° Les factures de fournitures de chaleur à partir des réseaux de chaleur. »

II.- Les dispositions du I ci-dessus s'appliquent à compter du 1er janvier 2006.

III.- Les pertes de recettes pour l'Etat résultant des dispositions des I et II ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Repentin -

Depuis 1999, les ménages qui se chauffent à l'électricité ou au gaz bénéficient d'une TVA à 5,5 % sur leur abonnement, tandis que les trois millions d'utilisateurs des réseaux de chaleur, généralement des logements sociaux et des établissements publics, continuent de payer sur leur abonnement une TVA à 19,6 %.

On surtaxe ainsi des foyers à bas revenus, les logements sociaux étant les principaux usagers des réseaux de chaleur en France. On pénalise aussi les énergies renouvelables et la cogénération qui sont utilisées dans la plupart des 450 réseaux existants.

Le 24 janvier dernier, les Vingt-cinq ont révisé la directive TVA et permis l'application du taux réduit. La directive du 14 février 2006 a confirmé cette évolution.

M. Desessard -

Très bien !

M. le Président -

Amendement 218 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 278 bis du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ... - Les factures de fournitures de chaleur à partir des réseaux de chaleur »

Mme Beaufils -

Les réseaux de chaleur, qui concernent surtout les logements sociaux, valorisent les énergies renouvelables et sont économes en énergie. Ils participent donc à l'objectif de Kyoto. La directive de février dernier a rendu possible l'application du taux réduit de TVA à ces réseaux.

M. Desessard -

Très bien !

L'amendement 307 n'est pas défendu.

M. le Président -

Amendement 113 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Dans le premier alinéa du b *decies* de l'article 279 du code général des impôts, après les mots : « 36 kilovoltampères » sont insérés les mots : « , d'énergie calorifique ».

II. - Les dispositions du I s'appliquent aux abonnements mentionnés sur les factures émises à compter de la date de publication de la présente loi ou inclus dans des avances et acomptes perçus à compter de cette même date.

III. - Les pertes de recettes pour l'Etat résultant des dispositions des I et II ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. le Rapporteur -

Je plaide dans le même sens sans aller aussi loin. Cette mesure de justice fiscale est nécessaire. Ces 66 millions seraient bien employés.

M. le Président -

Sous-amendement 217, à l'amendement 113, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Dans le II de l'amendement n° 113, remplacer les mots :

abonnements mentionnés sur les factures

par le mot :

facturations

Mme Beaufils -

Etendons cette mesure à l'ensemble de la facture.

L'amendement 126 n'est pas soutenu.

M. le Président -

Amendement identique 352 rectifié bis présenté par MM. Jarlier et Hérisson.

M. Hérisson -

Notre amendement est identique à celui de la commission.

En assurant l'équité entre les abonnés des différents types d'énergie, on favorisera le développement de nouveaux réseaux de chaleur utilisant les énergies renouvelables.

M. le Président -

Amendement 284 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. A l'article 279 b *decies* du code général des impôts, après le mot : « combustible » sont insérés les mots : « ainsi que de chaleur ».

II. Le 3° *bis* de l'article 278 *bis* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...) les fournitures de chaleur lorsqu'elle est majoritairement produite à partir de bois et autres biomasses, de géothermie, de la valorisation énergétique des déchets, de cogénération, et d'énergie de récupération. »

III. Les dispositions du I ci-dessus s'appliquent à compter du 1er janvier 2006.

IV. Les pertes de recettes pour l'Etat résultant des I à III sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Repentin -

Nous souhaitons aussi l'application du taux réduit de TVA sur la part variable de la facture des réseaux de chaleur alimentés majoritairement par des énergies renouvelables, de récupération et par cogénération.

Cette incitation fiscale doit aider la France à atteindre l'objectif de 50 % d'énergies renouvelables thermiques en 2010 et diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. « Nous empruntons la terre à nos enfants », comme disait Saint-Exupéry.

M. Desessard -

Très bien !

M. le Président -

Amendement 322 rectifié présenté par M. J.L. Dupont et les membres du groupe Union centriste - UDF.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - 1° Au b *decies* de l'article 279 du code général des impôts, après le mot : « combustible » sont insérés les mots : « ainsi que de chaleur ».

2° Le 3° bis de l'article 278 *bis* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ... - les livraisons de chaleur produite majoritairement à partir de bois et autres biomasses, de géothermie, de la valorisation énergétique des déchets, de cogénération, et d'énergie de récupération. »

II. - Les dispositions du I ci-dessus s'appliquent à compter du 1er janvier 2006.

III. - Les pertes de recettes résultant pour l'Etat de l'extension du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée aux livraisons de chaleur mentionnées au I ci-dessus sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Dubois -

Je reprends point par point le raisonnement de M. Repentin.

M. le Président -

Amendement 480 rectifié présenté par M. Juilhard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. L'article 278 *bis* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les factures de fournitures de chaleur à partir des réseaux de chaleur ou de froid alimentés majoritairement par des énergies renouvelables, des énergies de récupération ou par cogénération. »

II. - Les pertes de recettes pour l'Etat résultant des dispositions du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Juilhard -

Nous souhaitons instaurer la TVA à 5,5 % sur l'ensemble de la facture d'un abonné raccordé à un réseau de chaleur ou de froid renouvelable, ne serait-ce que pour la cohérence avec la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 qui a étendu la TVA à taux réduit au bois de chauffage. Autrement dit, depuis le 5 janvier 2006, une société d'approvisionnement peut acheter du bois en acquittant une TVA à 5,5 % mais ce même bois, converti en chaleur dans un réseau, est vendu à 19,6 %.

L'accord de Kyoto nous assigne un objectif de stabilisation de nos émissions polluantes en 2010 à leur niveau de 1990. Notre loi fondamentale dispose désormais que les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. La loi de programme du 13 juillet 2005 fixe un objectif d'augmentation de 50 % de la chaleur d'origine renouvelable.

Enfin, les énergies propres pourraient créer plusieurs dizaines de milliers d'emplois dans les prochaines années : un chauffage collectif au bois crée trois fois plus d'emplois en France qu'une installation équivalente utilisant de l'énergie fossile importée.

M. le Rapporteur -

La commission a pris le parti de s'en tenir à la stricte logique de justice fiscale.

M. Desessard -

Et l'environnement ?

M. le Rapporteur -

Pensez à l'augmentation du prix du gaz ! Les abonnés à EDF-GDF paient 5,5 % sur l'abonnement et 19,6 % sur la fourniture. Restons-en là pour tout le monde. Nous aussi aimerions réduire le coût de la fourniture d'énergie, mais nous n'oublions pas la situation des finances publiques.

Défavorable aux amendements 2 rectifié et 218, au sous-amendement 217, aux amendements 352 rectifié *bis* -dû à l'oeuvre de M. Jarlier à qui je rends hommage- 284 rectifié, 322 rectifié et 480 rectifié.

M. le Ministre -

Le Gouvernement est favorable à la proposition de la commission ; cette disposition est attendue depuis longtemps. Le coût budgétaire devrait atteindre 70 millions en 2006, pour une économie d'environ 90 euros par foyer concerné.

Sur les fournitures ? On revient sur la question de la concurrence entre sources d'énergie. Tous nos compatriotes n'ont pas choisi leur source d'énergie. Pour les énergies renouvelables, c'est du côté de la production qu'il faut agir.

Défavorable donc aux amendements 2 rectifié et 218. Favorable au 113 ; défavorable au sous-amendement 217 ainsi qu'aux amendements 532 rectifié *bis*, 284 rectifié, 322 rectifié et 480 rectifié.

M. Repentin -

Comment allons-nous voter cette succession d'amendements ? L'adoption du 113 ferait-elle tomber les autres ?

Il y a accord entre nous sur la TVA à 5,5 % pour les abonnements, pas à propos des fournitures. A notre sens, le taux de TVA doit être réduit sur les combustibles quand ils sont issus d'énergies renouvelables.

M. Desessard -

C'est la bonne voie !

M. Repentin -

Nous avons des engagements internationaux, nous devons soutenir les collectivités locales ; pensons aussi à la réduction de notre dépendance énergétique.

M. le Ministre -

Je lève le gage de l'amendement 113, et de celui-là seul.

M. le Président -

Il s'agira de l'amendement 113 rectifié.

M. Belot -

La TVA à 5,5 % sur les primes fixes a été créée en 1979, au moment du choc pétrolier ; elle a été supprimée avec regret en 1994 par Nicolas Sarkozy, qui disait souhaiter harmoniser les choses mais ne pouvait aller contre la directive TVA. Il n'y a pas de cadeau de 66 millions mais le retour à la situation initiale, modifiée par l'« oubli » de Bruxelles, qu'il n'aura fallu que douze ans pour réparer.

Il y a déjà distorsion pour la fourniture : quand vous achetez du bois de chaleur, vous le payez à 5,5 %. Nous demandons la cohérence entre le réseau de chaleur communal et le chauffage individuel. M. Bussereau n'avait pas dit non, et l'affaire est déjà votée pour la biomasse. Le Gouvernement pourrait faire un effort de cohérence. Il est anormal que du bois acheté à 5,5 % soit revendu à 19,6 %.

Je lance un appel à l'esprit libre que vous êtes, monsieur le ministre. Et je ne parle pas ni de nos engagements internationaux, qui sont déjà difficiles à tenir, ni de notre retard en matière d'utilisation de la biomasse. (*M. Desessard approuve*) Le Sénat se grandirait en mettant fin à une situation absurde. (*Applaudissements à gauche*)

M. Jean-Léonce Dupont -

Le Gouvernement peut-il prendre l'engagement d'étudier cette question d'ici la loi de finances ? Celle-ci est le véhicule approprié pour de telles dispositions.

M. Repentin -

Il va dire oui !

Mme Beaufile -

L'argument de la hausse du prix du gaz n'est pas recevable : c'est la dérégulation voulue par le Gouvernement qui est la cause de cette dérive. L'argument de la justice fiscale ne l'est pas plus, monsieur Belot l'a démontré. Je soutiendrai la proposition intermédiaire de M. Repentin, en considérant toutes les énergies renouvelables et pas seulement la biomasse.

M. Desessard -

Je me réjouis du souci de tous ici pour les énergies renouvelables, mais je regrette la position du Gouvernement et du rapporteur. Je ne vois pas où est la justice fiscale dans cette affaire ; justice sociale, plutôt, grâce à une politique fiscale et environnementale adaptée.

Le gaz augmente ? Ce n'est pas fini ! Nous, les écologistes, disons depuis longtemps que le coût des énergies fossiles va devenir exorbitant. Encourageons chacun à recourir aux énergies renouvelables.

M. le Rapporteur -

Si l'amendement 113 était voté, les autres tomberaient, à l'exception du 480 rectifié. J'ai été sensible à l'argumentation de M. Belot : je demande la priorité pour l'amendement 113, que je vais rectifier pour intégrer l'énergie issue de la biomasse.

M. Repentin -

L'énergie renouvelable n'est pas réductible à la biomasse ! Au regard de la mise aux normes des usines d'incinération des ordures ménagères, il faut intégrer aussi la chaleur qu'elles produisent.

M. le Rapporteur -

Nous parlons de réseaux majoritairement alimentés par les énergies renouvelables. Quant aux usines d'incinération, elles ne sont pas toutes, loin de là, raccordables à des réseaux de chaleur. Je demande une courte suspension de séance.

M. Hérisson -

Les usines d'incinération devraient être toutes aux normes au 31 décembre 2005 ; et leur production de chaleur, quand elle existe, est toujours d'appoint.

La séance, suspendue à 16 h 15, reprend à 16h 45

M. le Président -

Amendement 113 rectifié bis présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - le premier alinéa du *b decies* de l'article 279 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après les mots : « 36 kilovoltampères », sont insérés les mots : « , d'énergie calorifique » ;

2° Il est complété par les mots : « ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 80 % à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse ».

II. - les dispositions du I s'appliquent aux abonnements et fournitures mentionnés sur les factures émises à compter de la date de publication de la présente loi ou inclus dans des avances et acomptes perçus à compter de cette même date.

M. le Rapporteur -

Texte même : je demande la priorité pour cet amendement.

Acceptée par le Gouvernement, la priorité est de droit.

M. le Président -

Sous-amendement 550, à l'amendement 113 rectifié *bis*, présenté par MM. Repentin, Desessard, Vidal et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Au 2^e du I, après les mots « la biomasse », ajouter « de la géothermie, de la valorisation énergétique des déchets, de la cogénération, et d'énergie de récupération ».

M. Repentin -

Nous élargissons le champ du dispositif.

M. le Rapporteur -

N'allons pas trop loin... Défavorable, à titre personnel.

M. le Ministre -

Même avis, d'autant que pour la cogénération, le prix d'acquisition par EDF comble une partie de la différence. Favorable au 113 rectifié *bis*.

Mme Beaufile -

Je voterai le sous-amendement 550. L'amendement de la commission ne concernera qu'un très petit nombre de logements.

M. Desessard -

L'amendement de la commission ne fait qu'un très petit pas dans la bonne direction. Ce n'est jamais bon de ne faire les choses qu'à moitié ! Et le Gouvernement pourrait se donner un peu d'oxygène ! (*Sourires*) C'est bien dommage, d'autant que le prix des énergies fossiles va encore augmenter, on le sait !

M. Fortassin -

Pourquoi s'arrête-t-on en si bon chemin ? Le problème est bien plus que fiscal, il touche au développement durable ! Comment penser que notre consommation d'énergie va baisser ? Ne faisons pas de bricolage, inscrivons-nous dans une vraie perspective d'avenir !
(*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. le Rapporteur -

Nous allons privilégier certains de nos compatriotes...

M. Repentin -

Regardez l'avenir !

M. le Rapporteur -

... par une incitation forte, qui a un coût, ne l'oublions pas.

Le sous-amendement 550 n'est pas adopté.

M. Repentin -

Nous voterons la modeste avancée de l'amendement 113 rectifié *bis*. Les montagnards savent ce que valent les petits pas. Et nous pensons aux trois millions de ménages raccordés et à l'économie qu'ils feront, même si elle reste de 45 à 90 euros. Je salue l'accord européen de février dernier, à l'initiative de la France, et au soutien de la République tchèque, de la Lettonie, de l'Estonie et de l'Autriche.

Mme Baurfils -

C'est une avancée, mais le champ de cet amendement est bien trop restreint. Nous nous abstiendrons.

L'amendement 113 rectifié bis est adopté.

Les autres amendements tombent.

M. le Président -

Amendement 504 rectifié *bis* présenté par M. Juilhard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article 5 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur est ainsi rédigé :

« Le classement est prononcé par le préfet après enquête publique dans les neuf mois suivant le dépôt de la demande de la collectivité locale ou du groupement de collectivités locales. Passé ce délai, le silence de la préfecture vaut acceptation. »

M. Juilhard -

En vingt-cinq ans, on n'a connu qu'un classement de réseau de chaleur !

M. le Rapporteur -

Votre amendement lève certaines difficultés mais il parle de collectivités locales et non territoriales et devrait plutôt récrire le premier alinéa de l'article 5 de la loi de 1980. Sagesse.

M. Juilhard -

Je rectifie mon amendement en ce sens.

M. le Ministre -

Avis favorable.

L'amendement 504 rectifié ter est adopté ; l'article additionnel est inséré.

M. le Président -

Amendement 319 présenté par M. J.L. Dupont.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé:

I. - Dans la première phrase de l'article L. 112-17 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « termites et autres insectes xylophages » sont insérés les mots : « et aux champignons lignivores ».

II. - Dans la première phrase de l'article L.133-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites » sont insérés les mots : « et de champignons lignivores ».

III. - Dans la première phrase de l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, après les mots : « Dès qu'il a connaissance de la présence de termites » sont insérés les mots : « et de champignons lignivores ».

IV. - Dans la première phrase de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, après les mots : « Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites » sont insérés les mots : « et de champignons lignivores ».

V. - Dans la première phrase de l'article 8 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, après les mots : « si le vice caché est constitué par la présence de termites » sont insérés les mots : « et de champignons lignivores ».

VI. - L'article 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages est complété par les mots : « et des champignons lignivores ».

M. Jean-Léonce Dupont -

La mérule est un vrai fléau. Certains acquéreurs d'immeubles considèrent ces champignons lignivores comme un vice caché.

M. le Président -

La tapisserie de Bayeux n'est pas menacée. (*Sourires*)

M. Jean-Léonce Dupont -

Mais l'immeuble qui l'abrite, si.

M. le Rapporteur -

Comme en première lecture, retrait ou rejet.

M. le Ministre -

Avis favorable à un retrait. (*Sourires*)

M. Jean-Léonce Dupont -

Il faudra bien résoudre ce problème.

L'amendement 319 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 499 rectifié présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC-UDF.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé:

Le dernier alinéa du II de l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Une communauté de communes non dotée d'un centre intercommunal d'action sociale peut être responsable de la construction et de la gestion d'une résidence pour personnes âgées. »

M. Dubois -

Nous avons évoqué en première lecture l'accompagnement des personnes âgées et leur autonomie organisée. Des résidences locatives de plain-pied, en centre-bourg, peuvent être gérées par le CCAS mais toutes les intercommunalités n'en ont pas.

M. le Rapporteur -

En première lecture, la commission s'en était remise à la sagesse. Même avis aujourd'hui.

M. le Ministre -

Nous y avons travaillé avec l'Intérieur, mais la position du Gouvernement n'est pas encore aboutie. Une gestion en prise directe serait problématique. Avis défavorable. Il faudra peut-être y revenir d'ici Noël.

M. Dubois -

La résidence dont je parle va bientôt être terminée. Comment devons-nous procéder ? Les personnes âgées pourraient bénéficier de l'APL. Il est temps d'établir l'échelon manquant car voilà deux ans que je pose la question.

M. le Ministre -

Nous sommes certes dans la vraie vie, mais où est l'intérêt communautaire ? Celui-ci permettrait au Gouvernement de s'en remettre à la sagesse dans le respect du droit public.

M. Dubois -

Sur son territoire, la communauté de communes a la compétence de l'accompagnement des personnes âgées jusqu'à leur entrée en maison de retraite. Cela comprend l'autonomie individuelle (téléalarme ; portage de repas) et l'autonomie organisée (résidences en centre-bourg). Parallèlement nous construisons une résidence jeunes dans chaque commune et une maison pour les personnes âgées.

M. le Rapporteur -

La construction d'une telle résidence peut constituer une compétence facultative.

M. Dubois -

Mais la gestion ?

M. le Rapporteur -

Je ne suis pas sûr qu'il faille fragmenter ainsi les compétences : avec un CCAS intercommunautaire, la communauté peut assurer la gestion. Or, vous voulez celle-ci sans vous en donner l'outil.

M. Dubois -

On m'apporte une réponse peu claire. Dans un premier temps, c'était d'ordre réglementaire. Dans un deuxième temps, on m'a renvoyé à la navette et maintenant, on me dit que c'est réalisable.

Mme Beaufile -

Une compétence aussi précise justifie-t-elle le transfert de tout le CCAS ?

M. Fortassin -

Une communauté de communes de mon département gère directement. Est-elle dans l'illégalité ?

M. Repentin -

L'amendement de M. Dubois ne remet pas en cause les fondements du code général des collectivités territoriales. Dans le doute, nous le voterons, en comptant que la navette permettra de régler la question.

M. le Rapporteur -

Comment légiférons-nous ? La situation semble ubuesque. M. Fortassin dit que cette gestion se réalise sans problème ; M. Dubois, lui, la trouve impossible. Faut-il pour autant adopter cet amendement ? J'en appelle à la responsabilité et à l'orthodoxie législative des uns et des autres.

M. le Ministre -

Dans le doute, je préfère voter sur les fondamentaux, c'est-à-dire la distinction entre investissement et gestion. Le code général des collectivités territoriales, en l'occurrence, interdit la régie. Cependant, un CCAS peut être créé suivant une procédure simplifiée. Voyons cela avec le préfet. Je ne peux souscrire à l'amendement.

M. Dubois -

L'établissement n'est pas médicalisé : ce sont des logements HLM destiné à des personnes âgées.

L'amendement 499 rectifié n'est pas adopté.

ARTICLE 13

M. le Président -

Amendement 114 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rétablir le 2° du II de cet article dans la rédaction suivante :

2° L'article L. 834-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 834-1. - Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :

« 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

« 2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.

« Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'Etat, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. Les

dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article. » ;

M. le Rapporteur -

Les députés ont mal compris notre intention.

M. le Ministre -

Même avis.

L'amendement 114 est adopté.

M. le Président -

Amendement 342 présenté par Mme Payet et les membres du groupe UC-UDF.

Avant le 1° du III de cet article, insérer six alinéas ainsi rédigés :

...° Le chapitre II du titre I^{er} du livre 1^{er} est complété par une section ainsi rédigée :

« Section 10

« Prévention des risques naturels.

« Art. L. ... - Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévue à l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

« Art L. ... - Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir, à l'autorité qui a délivré ce permis, un document établi par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation. »

...° Dans les articles L. 152-1 et L. 152-4, les références : « L. 112-18, L. 112-19 » sont insérées après la référence : « L. 112-17 ».

...° Le premier alinéa de l'article L. 111-26 est complété par les mots : « ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public. »

Mme Payet -

La prévention des séismes et des cyclones n'est pas encore suffisante. C'est pourquoi nous reprenons des éléments du programme national de prévention sismique de novembre 2005.

M. le Rapporteur -

Vous apportez une solution pertinente à un vrai problème : avis favorable.

M. le Ministre -

Même avis.

L'amendement 342 est adopté.

M. le Président -

Amendement 530 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A - Supprimer le 1° du III de cet article.

B - Après le 9° du III, insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 321-4 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa (a) est ainsi rédigé :

« a) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ; » ;

b) Le cinquième alinéa (d) est complété par les mots : « si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration » ;

...° Dans l'article L. 321-10, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses » ;

L'amendement de coordination 530, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le Président -

Amendement 213 rectifié présenté par Mme Bernadette Dupont et plusieurs de ses collègues.

Après le 1° du III de cet article, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

... °) L'intitulé de la section 3 du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier est ainsi rédigé :
« Personnes handicapées ou à mobilité réduite »

... °) Après l'article L. 111-7-2, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L... . - Les refus de demandes de transformation, d'amélioration ou de rénovation de bâtiments ou de parties de bâtiments d'habitation existants situés dans un secteur mentionné au I de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, ne peuvent être fondées que sur des contraintes techniques avérées ou s'ils ont pour objet de prévenir la dégradation du patrimoine architectural. »

M. le Rapporteur -

Je le reprends car il facilite la mise aux normes des logements des handicapés en zone protégée.

M. le Ministre -

Il faudra vérifier la compatibilité de cet amendement avec la loi Accessibilité. Sagesse.

L'amendement 213 rectifié bis est adopté.

M. le Président -

Amendement 517 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Après le 1° du III de cet article, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... ° Le deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3 est ainsi rédigé :

« Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise. »

M. le Rapporteur -

Texte même.

L'amendement 517, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le Président -

Amendement 115 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Avant le dernier alinéa du a) du 7° du III de cet article, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

- après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1. »

M. le Rapporteur -

Amendement de simplification. Les maîtres d'ouvrage réalisent déjà bien des études.

L'amendement 115, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le Président -

Amendement 116 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi le texte proposé par le a) du 10° du III cet article pour la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation :

« Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. »

M. le Rapporteur -

Amendement rédactionnel.

M. le Ministre -

Favorable.

L'amendement 116 est adopté.

M. le Président -

Amendement 285 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après le 10° du III de cet article, insérer dix alinéas ainsi rédigés :

...°. - L'article L. 631-7-1 est modifié comme suit :

a) La première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire après, le cas échéant, avis du maire d'arrondissement. »

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont toutefois délivrées par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble, après avis du maire et, le cas échéant après avis du maire d'arrondissement, les autorisations concernant les demandes émanant de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ».

c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans chaque commune où l'article L. 631-7 est applicable, le conseil municipal adopte un règlement fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie des logements. »

...°. - A l'article L. 631-7-2, les mots : « le préfet » sont remplacés par les mots : « le maire ».

...°. - L'article L. 631-9 est ainsi rédigé :

« Art. L. 631-9. - Le conseil municipal d'une commune qui n'est pas visée au premier alinéa de l'article L. 631-7, peut par délibération, délimiter des secteurs dans lesquels les dispositions des l'article L. 631-7 à L. 631-10 et L. 651-2 sont rendues applicables. »

M. Caffet -

Le Sénat avait repoussé cet amendement en première lecture. On ne peut pourtant se contenter de l'ordonnance du 8 juin 2005. Le maintien de l'intervention préfectorale apparaît anachronique. Pourrait-il aller à l'encontre des zonages votés par la commune ? M. Braye nous avait rétorqué que nous en appelons à l'Etat pour garantir la solidarité nationale mais je ne vois pas où est la contradiction.

M. le Rapporteur -

En première lecture, j'ai dit pourquoi ce ne serait pas un beau cadeau pour les maires. Le changement de destination est toujours débattu entre l'édile et le préfet. Avis défavorable donc.

M. le Ministre -

Même avis.

M. Le Cam -

La ratification de l'ordonnance de 2005 n'est pas satisfaisante. Va-t-on légitimer la transformation de logements vacants en bureaux ? Le problème est particulièrement crucial dans le centre de Paris, où le parc de logements se contracte. L'amendement 116 n'est pas seulement rédactionnel. Nous refusons de prendre le risque d'une nouvelle raréfaction des logements : nous préférons le 285 au 116.

L'amendement 285 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 117 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer les 11°, 11° bis et 12 ° du III de cet article par sept alinéas ainsi rédigés :

11° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, les mots : « amende civile de 22 500 euros » sont remplacés par les mots : « amende de 25 000 euros »;

b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. »

12° L'article L. 651-3 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, le montant : « 6 000 euros » est remplacé par le montant : « 80 000 euros » ;

b) La première phrase du second alinéa est supprimée.

M. le Rapporteur -

Il s'agit de parfaire les sanctions en cas de transformation non autorisée de la destination des locaux.

L'amendement 117, accepté par le Gouvernement, est adopté ainsi que l'article 13 modifié.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 135 rectifié présenté par M. Dulait et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 13, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'occupant ou, le cas échéant, le propriétaire d'un logement doit installer dans celui-ci au moins un détecteur avertisseur autonome de fumée. Il doit veiller à l'entretien et au fonctionnement de ce dispositif.

Une déclaration d'installation du ou des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée doit être transmise par l'occupant ou, le cas échéant, le propriétaire d'un logement, à l'assureur avec lequel il a contracté un contrat d'assurance contre le risque d'incendie.

Les modalités d'application de cet article, notamment les cas dans lesquels les obligations définies pèsent sur le propriétaire du logement, les caractéristiques du détecteur avertisseur autonome de fumée et les conditions d'installation, d'entretien et de fonctionnement, sont définies par décret en Conseil d'Etat.

M. Grignon -

Nous souhaitons assurer une plus grande sécurité à nos concitoyens.

M. le Président -

Sous-amendement 370 rectifié, à l'amendement 135 rectifié, présenté par M Pozzo di Borgo et les membres du groupe UC-UDF.

Dans le texte proposé par l'amendement n° 135, supprimer (3 fois), le mot :

autonome

M. Dubois -

Tous les détecteurs avertisseurs de fumée ne sont pas autonomes.

M. le Rapporteur -

Avouerais-je mon embarras ? Chacun se souvient des drames de cet été. Faut-il pour autant équiper 22 millions de logements dès la publication de la loi ? Un récent rapport prouve qu'une formation préalable est nécessaire. La Grande-Bretagne a choisi d'attendre que la moitié de ses ressortissants soient formés. L'Assemblée vient de voter une proposition de loi sur ce sujet important. Retrait ?

L'amendement 135 rectifié est retiré ; le sous-amendement 370 rectifié tombe.

ARTICLE 14

M. le Président -

Amendement 118 rectifié présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A - Avant le premier alinéa de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

I. - Après l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une sous-section ainsi rédigée :

« Sous-section 2 *bis*

« Règles générales de rénovation d'immeubles

« Art. L. 111-6-2-1. - Le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier de l'assurance de responsabilité civile professionnelle, de l'assurance de responsabilité prévue à l'article L. 241-1 du code des assurances et de l'assurance de dommages prévues à l'article L. 242-1 du même code.

« Art. L. 111-6-2-2. - Lorsque tout ou partie de l'immeuble est occupé et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge du tribunal d'instance statuant en référé est compétent pour prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner l'interdiction ou l'interruption des travaux à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction.

« Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal d'instance statuant en référé, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros.

« Le tribunal peut ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. »

B - En conséquence, faire précéder le premier alinéa de cet article de la mention :

II

M. le Rapporteur -

Les travaux menés par les marchands de biens seront mieux garantis et les pratiques abusives évitées.

M. le Président -

Sous-amendement 546, à l'amendement 118 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi le texte proposé par le I du A de l'amendement n° 118 rectifié pour l'article L. 111-6-2-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 111-6-2-2. - Lorsque tout ou partie de l'immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

« Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros.

« Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. »

M. le Ministre -

L'article s'appliquera en présence de locataires ou d'occupants de bonne foi, et le juge pourra prononcer des astreintes.

M. le Rapporteur -

A titre personnel, avis favorable.

Le sous-amendement 546 est adopté ainsi que l'amendement 118 rectifié, sous-amendé.

M. le Président -

Amendement 119 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer les trois dernières phrases du texte proposé par le 3° de cet article pour l'article L. 262-7 du code de la construction et de l'habitation.

M. le Rapporteur -

Amendement de simplification.

M. le Ministre -

Favorable.

M. le Cam -

Nous nous abstenons.

L'amendement 119 est adopté ainsi que l'article 14, modifié.

ARTICLE 15

M. le Président -

Amendement 531 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A - Supprimer le premier alinéa de cet article.

B - En conséquence, dans le deuxième alinéa, supprimer la référence :

Art. L. 472-1-7

L'amendement rédactionnel 531, accepté par le Gouvernement, est adopté ainsi que l'article 15 modifié.

ARTICLE 16

L'article 16 est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 286 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 312-14-1 du code de la consommation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Toute offre ou tout contrat de crédit immobilier, souscrit à des fins de réalisation d'un investissement locatif, doit également être accompagné d'un descriptif des dispositifs existants permettant de conventionner le logement et de sécuriser le paiement du loyer. ».

M. Caffet -

Malgré les réserves du rapporteur nous voulons améliorer l'information des investisseurs.

M. le Rapporteur -

L'avis reste défavorable : ne compliquons pas les choses.

M. le Ministre -

La complexité nourrirait les contentieux.

L'amendement 286 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 130 rectifié bis présenté par M. Grignon et plusieurs des ses collègues.

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Le propriétaire, le détenteur ou l'exploitant d'un fonds, qui provoque un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, est de plein droit responsable des conséquences de ce trouble. »

M. Grignon -

Il faut augmenter l'offre dans tous les secteurs du logement mais la jurisprudence de la Cour de Cassation sur les troubles de voisinage en raison de travaux n'y contribue guère, d'où cet amendement.

Un grand hôtel lance des travaux qui durent deux ans, au terme desquels les hôtels voisins entament une procédure non contre le maître d'ouvrage mais contre les entrepreneurs, qualifiés juridiquement de « voisins occasionnels ».

M. le Rapporteur -

L'amendement ne convient pas pour des travaux de construction. Pensez au particulier qui fait construire un pavillon : ce sont les entreprises qui, parfois, se conduisent mal. Avis du Gouvernement ?

M. le Ministre -

Le droit de la responsabilité permet d'aller chercher l'auteur direct du préjudice. On ne peut mettre en cause systématiquement un protagoniste, quoi qu'il arrive. Dans le cas que vise M. Grignon, il y avait eu une injection massive de béton. Avis défavorable.

M. le Rapporteur -

Le Gouvernement confirme mes craintes. Dans ce cas, il y a des responsabilités en cascade : l'entreprise peut se retourner contre le maître d'ouvrage. Retrait ?

M. Grignon -

La règle n'est pas la même pour le maître d'ouvrage public. L'exemple que j'évoquais, monsieur le Ministre, est parisien. C'est la notion de voisin occasionnel qui fait problème : elle peut porter à des excès.

L'amendement 130 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 548 présenté par le Gouvernement.

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le quatrième alinéa du III de l'article 110 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 (de finances pour 2006), les mots : « soixante jours » sont remplacés par les mots : « cent vingt jours ».

M. le Ministre -

Cet amendement est inspiré par les caractéristiques particulières de la sécheresse de 2003. Plutôt que d'avoir encore à engager des procédures exceptionnelles pour l'indemnisation, mieux vaut proroger le délai de dépôt des demandes.

M. le Rapporteur -

La commission n'a pas examiné cet amendement qui me paraît très opportun. Sagesse, pour la raison constitutionnelle que vous savez.

M. Repentin -

Cet amendement élargit encore le périmètre de cet « engagement national pour le logement ». Nous y sommes favorables, même s'il n'est pas suffisant au vu des dommages subis : dans la Seine-et-Marne, 138 communes et plus de 2 000 dossiers potentiels sont concernés, pour une enveloppe totale qui approche à elle seule l'enveloppe nationale.

L'amendement 548 est adopté.

M. le Président -

Amendement 549 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier tableau figurant à l'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements locatifs sociaux financés en application du présent article au cours des années 2007, 2008 et 2009 répondent à des critères de haute qualité environnementale définis par décret en Conseil d'Etat. »

M. le Rapporteur -

Il convient de renforcer nos moyens de lutte contre l'effet de serre. Les constructions neuves sont encore loin de présenter des caractéristiques optimales en la matière. D'ici 2010, 80 millions doivent être consacrés à la recherche en la matière dans le cadre de l'AII.

Le secteur social, subventionné par la puissance publique, doit donner l'exemple. Nous ne voulons pas pour autant lui imposer une charge excessive, aussi cet amendement est-il plutôt d'appel.

M. le Ministre -

Logement et transport ont une importance cruciale en matière d'effet de serre. Le décret relatif à la réglementation thermique sera applicable au 1^{er} novembre 2006 à tout le parc neuf. Le surcoût de 4,8 % qui en résultera est sans doute à la limite du supportable.

M. Repentin -

D'accord pour lutter contre l'effet de serre, pas pour charger la barque du logement social. De 1982 à 2003, le parc HLM a déjà réduit sensiblement sa consommation énergétique. Il rejette moins de CO₂ : 11 % du total pour 16 % des logements.

Qui paie décide : celui qui édicte des nouvelles règles devrait donc financer leur application. Qui, en l'occurrence, paierait ? Les organismes ? Les collectivités territoriales ? Et que serait la « haute qualité environnementale » ? Si devait être édicté un texte plus contraignant, il devrait l'être pour tout le monde.

M. le Rapporteur -

Je vous ai entendu !

M. Dubois -

J'avais insisté pour que ce soit financé...

L'amendement 549 est retiré.

ARTICLE 17 (Supprimé)

M. le Président -

Amendement 170 rectifié présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

L'article 4 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 neuf alinéas ainsi rédigés :

« ...) qui impose au locataire la facturation de l'état de lieux en dehors de tout litige préalable et de l'hypothèse visée à l'article 3 ;

« ...) qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;

« ...) qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;

« ...) qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;

« ...) qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;

« ...) qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile ;

« ...) qui prévoit que le locataire sera automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;

« ...) qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 40 jours ;

« ...) qui permet au bailleur d'obtenir l'expulsion du locataire au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel. »

M. Le Cam -

Il faut protéger les locataires contre les clauses abusives imposées par les bailleurs.

M. le Président -

Amendement identique 447 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

M. Repentin -

Il convient de faire respecter les dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Les recommandations de la commission des clauses abusives n'ont pas valeur juridique, si bien que le petit nombre de bailleurs indélicats peut agir...

M. le Rapporteur -

De fait, de telles clauses sont inacceptables. Cet amendement est un *vade-mecum* des mauvaises pratiques.

Favorable ; sagesse pour le motif constitutionnel déjà évoqué.

M. le Ministre -

Le Gouvernement s'est toujours opposé à toute mise au ban des propriétaires mais là ! Dresser une telle liste est une bonne chose. Favorable.

Les amendements identiques 170 rectifié et 447 rectifié sont adoptés et l'article 17 est rétabli.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 171 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Après l'article 17, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier 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 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le fait pour un bailleur de rendre volontaire, par ses actes, un logement non décent pendant la durée du bail est, sans préjudice de toute action du locataire, passible d'une amende civile de 10.000 euros. »

M. Le Cam -

Il faut pénaliser les bailleurs peu respectueux des normes d'habitation.

M. le Rapporteur -

Cet amendement me laisser perplexe : comment rend-on « volontaire un logement non décent » ? Défavorable.

M. le Ministre -

Avis défavorable d'incompréhension...

L'amendement 171 est retiré.

Les amendements 296 rectifié et 297 rectifié sont retirés.

ARTICLE 18

L'article 18 est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 172 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Avant l'article 18 bis, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la troisième phrase du deuxième alinéa du I 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, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Les étudiants qui, dans le cadre de leur formation universitaire, doivent changer de domicile, bénéficient également d'un délai de préavis réduit à un mois. »

M. Le Cam -

Amendement de précision.

M. le Rapporteur -

Existe déjà un régime allégé. N'entrons pas dans une logique de dérogation, que vous contestez en matière de droit du travail. En pratique, le problème ne se pose guère vu la tension sur le marché.

M. le Ministre -

Défavorable.

L'amendement 172 est retiré.

M. le Président -

Amendement 173 présenté par Me Demessine et les membres du groupe CRC.

Avant l'article 18 bis, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa du d de l'article 17 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 remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'augmentation de loyer qui en résulte ne peut excéder la plus faible des deux sommes suivantes :

« - la variation d'un indice de référence des loyers publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques, dont les modalités de calcul et de publication sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Ces modalités de calcul s'appuient notamment sur l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de l'indice du coût de la construction.

« - la variation de l'évolution des prix à la consommation.

« A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. »

M. Le Cam-

L'actuelle inflation sur les loyers est une vraie régression sociale. Les Français ne doivent pas être appauvris par le simple fait de se loger.

M. le Rapporteur -

Nous venons de réviser l'indice de référence des loyers, grâce à quoi l'augmentation devrait être limitée à 1,8 % en 2006. Ne décourageons pas les bailleurs privés !

M. le Ministre -

Même avis défavorable.

L'amendement 173 est retiré.

ARTICLE 18 BIS

M. le Président -

Amendement 120 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A - Compléter cet article par quatre alinéas ainsi rédigés :

2° Les deux dernières phrases de l'article 20-1 sont remplacées par deux phrases et un alinéa ainsi rédigés :

« A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation est saisie dans les conditions fixées à l'article 20. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi par l'une ou l'autre des parties.

« Le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer jusqu'à leur exécution. »

3° A la fin du premier alinéa de l'article 24-1, les mots : « association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin » sont remplacés par les mots : « association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, et agréée par le représentant de l'Etat dans le département »

B - En conséquence, remplacer le premier alinéa de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

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 modifiée :

1° Après le deuxième alinéa de l'article 20, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

M. le Rapporteur -

Nous allons un peu plus loin que les députés...

M. le Président -

Amendement identique 449 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

M. Repentin -

Nous précisons le rôle et le fonctionnement de la commission départementale de conciliation en cas de litige sur les caractéristiques du logement.

M. le Ministre -

Favorable.

Les amendements identiques 120 et 449 sont adoptés.

M. le Président -

Amendement 121 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Une association dûment mandatée dans les conditions prévues à l'article 24-1 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 peut assister, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect de son logement aux caractéristiques de décence.

M. le Rapporteur -

Nous rappelons que les locataires peuvent se faire assister par une association.

M. le Président -

Amendement identique 450 présenté par M. Repentin et plusieurs de ses collègues.

M. Repentin -

Même chose.

M. le Président -

Amendement 180 présenté par Mme Demessine et le groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Une association siégeant à la commission nationale de concertation, conformément aux dispositions de l'article 24-1 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 peut assister, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect de son logement aux caractéristiques de décence.

M. Le Cam -

Même chose, sur le fond.

M. le Ministre -

Sagesse.

Les amendements identiques 121 et 450 sont adoptés.

L'amendement 180 tombe.

M. le Président -

Amendement 175 rectifié présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - La deuxième phrase du troisième alinéa (2°) de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée : « Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées ci-dessus et que le locataire a saisi la commission départementale de conciliation préalablement à une demande de mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précité ou qu'il a engagé une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi, l'allocation logement est maintenue. »

M. Le Cam -

Nous voulons que soit maintenue l'allocation logement quand le locataire a saisi la commission départementale de conciliation ou qu'il intente une action en justice.

M. le Président -

Amendement 176 rectifié présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée : « Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées ci-dessus et que le locataire a saisi la commission départementale de conciliation préalablement à une demande de mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précité ou qu'il a engagé une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi, l'allocation logement est maintenue. »

M. Le Cam -

Je viens de défendre cet amendement.

M. le Président -

Amendement 448 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter in fine cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - A. - La deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée :

« Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées ci-dessus et que le locataire a saisi la commission départementale de conciliation préalablement à une demande de mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précité ou qu'il a engagé une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi, l'allocation logement est maintenue. »

B. - La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée :

« Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées ci-dessus et que le locataire a saisi la commission départementale de conciliation préalablement à une demande de mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précité ou qu'il a engagé une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi, l'allocation logement est maintenue. »

M. Repentin -

Il est défendu.

M. le Rapporteur -

L'amendement 120, adopté, vous donne satisfaction. Ces amendements sont inutiles.

M. le Ministre -

Même avis.

M. Repentin -

Sans doute avait-je mal compris l'amendement 120...

Les amendements 175 rectifié, 176 rectifié et 448 sont retirés.

L'article 18 bis, modifié, est adopté.

ARTICLE 18 TER

M. le Président -

Amendement 47 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après le premier alinéa du même article, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le cautionnement ne peut être supérieur à deux mois de loyer principal. »

M. Le Cam -

Ce principe doit être réaffirmé. Certains bailleurs demandent des dépôts de garantie correspondant à un an de loyer ! Il est anormal que l'on doive s'endetter pour cautionner le loyer. Et comment les jeunes pourraient-ils à ce compte s'émanciper de leurs parents ? La Seine-Maritime cautionne nombre de jeunes locataires.

M. le Rapporteur -

Il est normal que l'on paie ce que l'on s'est engagé à payer ! Si c'est du cautionnement que vous parlez, défavorable. Quant au dépôt de garantie, il est fixé à deux mois.

M. le Ministre -

Le dossier de la garantie des risques locatifs avance. J'espère que le dispositif sera opérationnel en septembre... Défavorable à l'amendement.

L'amendement 47 est retiré.

L'article 18 ter est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

M. le Président -

Amendement 452 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 18 *ter*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 22-2 - En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur, ou son mandataire, ne peut demander au candidat à la location la production d'un document autre que ceux définis par décret en Conseil d'Etat.

« Le bailleur, ou son mandataire, ne peut exiger du candidat à la location le versement d'une somme sur un compte ouvert au nom du candidat à la location, du bailleur, du mandataire de ce dernier, ou de toute autre personne.

« La violation, par le bailleur, ou son mandataire, des dispositions du présent article constitue une contravention de cinquième classe. »

M. Repentin -

Certains bailleurs demandent copie de la carte d'identité, du permis de conduire, de la carte grise, de l'acte de titularisation des fonctionnaires. D'autres vont jusqu'à exiger le versement d'un an de loyer sur un compte bloqué !

Nous souhaitons que la loi énumère les seuls documents dont la production pourrait être réclamée.

M. le Rapporteur général -

Ce n'est pas changer la loi qui empêchera qu'on l'enfreigne ! Défavorable.

M. le Ministre -

Certains éléments peuvent être utiles aux deux parties... La Halde souhaite que le sujet soit étudié au fond. Enfin, il convient de saisir la commission de concertation. Laissez-nous le temps d'appréhender convenablement les choses. Je n'aimerais pas être contraint d'émettre un avis défavorable.

M. Repentin -

Il y a là une relation du faible au fort, que nous souhaitons rééquilibrer. Mais cet engagement m'incite à retirer notre amendement.

L'amendement 452 est retiré.

ARTICLE 18 QUATER

M. le Président -

Amendement 48 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

M. Le Cam -

Cet article tend à alourdir le volume des charges locatives récupérables : nous proposons de le supprimer.

L'amendement 174 est retiré.

M. le Président -

Amendement 122 rectifié présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi cet article :

I. - L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa (2°) est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation qui concernent les opérations et les vérifications

périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. »

2° Au quatrième alinéa (3°), les mots : « De la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés.

3° Le cinquième alinéa est complété par la phrase suivante : « Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. »

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. ».

II. - L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; »

2° Dans l'avant-dernier alinéa, les mots : "de la contribution annuelle représentative du droit de bail et" sont supprimés.

3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. ».

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. ».

III. - Les dispositions prévues à l'article 113 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale sont applicables à toutes les actions introduites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

M. le Rapporteur -

Amendement rédactionnel.

M. le Président -

Amendement 343 rectifié présenté par Mme Létard et plusieurs de ses collègues.

Compléter le texte proposé par cet article pour compléter le cinquième alinéa de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par une phrase ainsi rédigée :

Cette dérogation ne peut pas porter sur des dépenses d'investissement.

Mme Payet -

La question de la dérogation à la liste des charges collectives en vue d'améliorer la sécurité ou la prise en compte du développement durable est une demande récurrente de certains bailleurs. Les dépenses complémentaires qui pourraient résulter de cette dérogation ne doivent porter que sur de l'entretien courant et de menues réparations.

M. le Rapporteur -

La demande d'accord collectif vient des deux côtés ! Défavorable à l'amendement 48. Pourquoi interdire ce que les locataires approuvent ? Retrait de l'amendement 343 rectifié.

M. le Ministre -

Défavorable à l'amendement 48, favorable au 122 rectifié, sagesse sur le 343 rectifié.

L'amendement 48 n'est pas adopté.

L'amendement 122 rectifié est adopté et l'article 18 quater est ainsi rédigé.

L'amendement 343 rectifié tombe.

ARTICLE 18 QUINQUIES

M. le Président -

Amendement 49 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

M. Le Cam -

Il est défendu.

M. le Président -

Amendement identique 518 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

M. le Rapporteur -

Il est défendu.

M. le Ministre -

Favorable.

Les amendements identiques 49 et 518 sont adoptés et l'article 18 quinquies est supprimé.

La séance est suspendue à 18 h 55 pour reprendre à 21 h 30.

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (Deuxième lecture - Suite)

M. le Président -

Nous reprenons la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement.

DISCUSSION DES ARTICLES (Suite)

ARTICLE 18 SEXIES

M. le Président -

Amendement 519 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer cet article.

M. le Rapporteur -

Amendement de coordination.

L'amendement 519, accepté par le Gouvernement, est adopté ; l'article 18 sexies est supprimé.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 185 présenté par M. Hérisson.

Avant l'article 19 A, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les aires de grand passage destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis de la commission consultative départementale, faire application d'un taux maximal de subvention de 100% du montant des dépenses engagées dans le délai fixé à l'article 2, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

« La région, le département et les caisses d'allocations familiales peuvent accorder des subventions complémentaires pour la réalisation des aires d'accueil visées au présent article. »

M. Hérisson -

Cet amendement modifie les modalités de financement des aires de grand passage dans le cas où leur réalisation rencontre des difficultés, notamment en Ile-de-France, compte tenu des prix du foncier. Le représentant de l'Etat dans le département disposera d'un outil d'incitation supplémentaire pour la réalisation de ces aires, celle-ci incombant à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale. Je suis très attaché à cet amendement en tant que président de la commission nationale consultative compétente.

M. le Rapporteur -

Favorable, compte tenu de la sensibilité du sujet ; mais sagesse pour les raisons que l'on sait.

M. le Ministre -

Avis très favorable.

M. Muzeau -

Nous sommes d'accord avec le fond de cet amendement ; reste que nombre de schémas départementaux sont encore non conformes à la loi -je pense aux Hauts-de-Seine, où les zones d'accueil sont concentrées là où le nombre de logements sociaux est déjà élevé. Toutes les collectivités ne jouent pas le jeu.

L'amendement 185 rectifié est adopté ; l'article additionnel est inséré.

M. le Président -

Amendement 289 présenté par MM. Pointereau et Vasselle.

Avant l'article 19A, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I - L'article 1519 A du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé.

« Le propriétaire de la parcelle où sont implantés ce ou ces pylônes peut déduire du règlement de son impôt foncier la moitié du montant retenu au premier alinéa de cet article. »

II. - La perte de recettes pour les collectivités territoriales résultant du I ci-dessus est compensée par une majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement.

III. - La perte de recettes pour l'Etat résultant du II ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Pointereau -

Les propriétaires privés ruraux de terrains servant de support au transport de lignes électriques ne perçoivent aucune indemnité annuelle pour l'occupation de leur propriété : pour les anciennes lignes, ils n'ont bénéficié d'aucune indemnité de servitude ; pour les lignes récentes, le propriétaire des terrains perçoit une seule fois une indemnité moyenne de 1 000 euros pour une emprise au sol de 100 mètres carrés. L'exploitant agricole, lui, perçoit une indemnité de 2 000 euros...

M. le Rapporteur -

Cet amendement a peu de lien avec le texte. Retrait, en attendant la loi de finances.

M. le Ministre -

Même avis.

L'amendement 289 est retiré.

ARTICLE 19 A

M. le Président -

Amendement 123 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi cet article :

Le premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

« a) les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure ainsi que les frais de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire;

« 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. »

M. le Rapporteur -

Certains actes effectués par les syndics ne bénéficient qu'à un seul copropriétaire ; nous complétons l'article introduit par les députés.

M. le Président -

Sous-amendement 544 rectifié, à l'amendement 123, présenté par M. Pointereau et plusieurs de ses collègues.

Rédiger ainsi le deuxième alinéa (a) du texte proposé par l'amendement n°123 pour remplacer le premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 1er juillet 1965 :

« a) les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

M. Pointereau -

Nous intégrons dans les frais nécessaires exposés par le syndicat de copropriété les actes d'huissier de justice ainsi que le droit de recouvrement à charge du copropriétaire débiteur.

M. le Président -

Sous-amendement 455, à l'amendement 123, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter le deuxième alinéa (a) du texte proposé par l'amendement n°123 pour remplacer le premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, par les mots :

dès lors que ces frais résultent d'actes utiles procéduralement et ne revêtent pas un caractère vexatoire

M. Repentin -

Cet amendement, qui précise la notion de « frais nécessaires », s'appuie sur l'état de la jurisprudence. Il faut mettre fin à certaines pratiques.

M. le Président -

Amendement 453 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Rédiger ainsi cet article :

Le premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est remplacé par trois alinéas ainsi rédigé :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

« a) les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure ainsi que les frais de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement justifiée à l'encontre d'un copropriétaire dès lors que ces frais résultent d'actes utiles procéduralement et ne revêtent pas un caractère vexatoire ;

« 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. »

M. Repentin -

Cet amendement vise également à préciser la notion de « frais nécessaires ». Un arrêt de la cour d'appel de Paris, en date du 17 mars 2005, note ainsi que « l'activité du syndic pour engager le recouvrement des sommes dues constitue un acte élémentaire d'administration de la copropriété faisant partie de ses fonctions de base ; que ces frais ne sont nécessaires au sens de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 que s'ils sortent de la gestion courante du syndic, qu'ils traduisent des diligences réelles, inhabituelles et nécessaires propres à permettre au syndicat des copropriétaires de recouvrer une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire défaillant ». L'arrêt précise en outre que ne peut être facturé par le syndic « aucun frais inutile ou frustratoire ».

M. le Président -

Amendement 454 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialistes et apparentés.

Dans le texte proposé par cet article pour le premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, après les mots :

à l'encontre d'un copropriétaire,

insérer les mots :

à condition que ces frais résultent d'actes utiles procéduralement et ne revêtent pas de caractère vexatoire

M. Repentin -

Argumentation similaire.

M. le Rapporteur -

Favorable au sous-amendement 544 rectifié ; le sous-amendement 455 a-t-il bien sa place dans la loi ? Mais peut-être M. Pointereau rectifiera-t-il son sous-amendement pour l'intégrer. Défavorable aux 453 et 454.

M. le Ministre -

Sagesse sur le 123 et le 544 rectifié ; défavorable aux 455, 453 et 454.

Le sous-amendement 544 rectifié est adopté.

Le sous-amendement 455 tombe.

L'amendement 123, sous-amendé, est adopté ; l'article 19 A est ainsi rédigé.

Les amendements 453 et 454 tombent.

ARTICLE ADDITIONNEL

M. le Président -

Amendement 195 rectifié *ter* présenté par MM. Dassault et Cantegrit, Mme Rozier et M. Milon.

Après l'article 19 A, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

I. L'article 25 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« n) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

« Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance, et à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif. »

II. En conséquence, dans le quatrième alinéa (c) de l'article 26 : les mots : « et m » sont remplacés par les mots : « , m et n »

III. Les articles 26-1 et 26-2 sont abrogés.

Mme Rozier -

Afin de faciliter la prise de décision, l'amendement propose que les investissements de sécurité soient adoptés à la majorité simple des voix de tous les copropriétaires.

M. le Rapporteur -

Sagesse.

M. le Ministre -

Favorable.

*L'amendement 195 rectifié *ter* est adopté ; l'article additionnel est inséré.*

ARTICLE 19 B

M. le Président -

Amendement 124 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer cet article.

M. le Rapporteur -

Après réflexion, la commission est réservée sur ce dispositif. Les obligations comptables des copropriétés concernées ne doivent pas être ainsi simplifiées. Le décret sur la comptabilité en partie double a mis cinq ans à sortir. Peut-être le Gouvernement peut-il mieux informer les syndics...

M. le Président -

Amendement identique 338 rectifié présenté par Mme Létard et les membres du groupe UC-UDF.

Mme Payet -

Même si une copropriété est de petite taille, elle reste soumise aux mêmes contraintes que toutes les autres copropriétés et aux mêmes risques de gestion. Il ne paraît pas opportun de l'exonérer de la tenue d'une comptabilité en partie double.

M. le Ministre -

Sagesse.

M. Muzeau -

Nous avons tous reçu des courriers mettant en avant le rôle des syndics bénévoles et le risque que leur ferait courir la suppression de l'article. L'avis du Gouvernement est bien léger...

M. le Rapporteur -

Supprimer l'article ne changerait rien à la loi en vigueur. Tenir une comptabilité en partie double n'est pas si difficile. Nous cherchons avant tout à protéger les copropriétaires.

M. le Ministre -

Nous avons étudié le problème avec soin et sans passion. Une notice explicative sera diffusée.

L'amendement 124, identique à l'amendement 338 rectifié, est adopté ; l'article 19 B est supprimé.

ARTICLE 19 C

M. le Président -

Amendement 125 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer cet article.

M. le Rapporteur -

L'article porte atteinte à l'égalité entre créanciers ; et les copropriétaires peuvent déjà avoir recours à des procédures particulières et rapides. Une ordonnance sur la réforme des sûretés et les hypothèques est en outre en cours d'élaboration.

M. le Ministre -

Sagesse.

L'amendement 125 est adopté ; l'article 19 C est supprimé.

ARTICLES 19 D et 19

L'article 19 D est adopté, ainsi que l'article 19.

ARTICLE ADDITIONNEL

M. le Président -

Amendement 335 rectifié présenté par Mme Létard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Après le chapitre IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un chapitre ... ainsi rédigé :

« Chapitre ...

« Résidences-services

« Art. 41-1 - Le règlement de copropriété peut étendre l'objet social du syndicat, défini à l'article 14 de la présente loi, à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Le statut de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou autres qui ne peuvent être fournis que par des établissements relevant de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

« Art. 41-2 - Un conseil syndical est obligatoirement institué dans les copropriétés visées à l'article précédent. Il peut se voir déléguer les décisions relatives à la gestion courante des services créés.

« Art. 41-3 - Les charges relatives aux services créés sont réparties conformément aux termes de l'article 10 alinéa premier de la présente loi. Elles sont assimilées à des dépenses courantes pour l'application de l'article 14-1 de ladite loi.

« Art. 41-4 - Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité de l'article 26 alinéa 1er. »

« Art. 41-5 - Si le maintien d'un ou plusieurs services mentionnés à l'article 41-1 est de nature à compromettre gravement l'équilibre financier du syndicat, le président du tribunal de grande

instance, saisi, après que l'assemblée générale a été amenée à se prononcer, par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider la suppression de ce ou de ces services. ».

Mme Payet -

La définition d'un statut des « résidences-services » est indispensable.

M. le Rapporteur -

Sagesse, le dispositif paraît pertinent ; est-il conforme cependant à la Constitution ?

M. le Ministre -

Même avis.

L'amendement 335 rectifié est adopté ; l'article additionnel est inséré.

ARTICLE 20

M. le Président -

Amendement 353 présenté par M. Jarlier.

Dans le second alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour les deux derniers alinéas de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

contrat préliminaire

insérer les mots :

ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale

L'amendement 353 n'est pas défendu.

M. le Rapporteur -

Je reprends cet amendement de précision.

L'amendement 353 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté ; l'article additionnel est inséré.

ARTICLE 21

L'article 21 est adopté.

ARTICLE 22

M. le Président -

Amendement 177 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Il est inséré, après l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, un article ainsi rédigé :

« Art. ... - Ne peut exercer celui qui a fait l'objet d'une condamnation définitive pour un ou plusieurs des motifs suivants :

« - insertion de clauses abusives dans les contrats remis aux consommateurs et aux syndicats de copropriétaires ;

« - violation des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

« - non-restitution de manière répétée et systématique du dépôt de garantie prévu à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sans qu'aucun justificatif ne soit remis aux locataires. »

Mme David -

Nous ajoutons des incompatibilités avec l'exercice de la profession de gestionnaire de biens. Les conflits sont de plus en plus nombreux : nous entendons préserver un équilibre.

M. le Rapporteur -

Les sanctions et interdictions d'exercice ont déjà été renforcées. L'amendement est excessif.

M. le Ministre -

Même avis.

L'amendement 177 n'est pas adopté.

L'article 22 est adopté.

ARTICLES 22 BIS et 22 TER

Les articles 22 bis et 22 ter sont adoptés.

ARTICLE 23

M. le Président -

Amendement 33 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

M. Muzeau -

Cet article traite du mal nommé 1 % ; introduit par voie d'amendement sans aucune concertation, il s'apparente à un véritable *hold-up* sur les fonds concernés au profit des programmes de l'ANRU et du plan de cohésion sociale, dont les objectifs ne sont pas atteints - sans parler de la composition du parc construit, qui fait la part belle aux PLS. La relance de la construction n'est pas au rendez-vous, sinon celle des logements Robien, qui restent vides. C'est avec l'argent des autres, celui du 1 %, que le Gouvernement finance son plan.

M. le Rapporteur -

L'article 23 est, à nos yeux, très important ; il ne s'appliquera, rappelons-le, que pendant la durée du plan de cohésion sociale.

M. le Ministre -

Défavorable : l'amendement fait fi de deux accords passés avec tous les partenaires. Arrêter ou déséquilibrer les programmes n'est ni envisageable, ni compréhensible, venant du groupe CRC.

M. Muzeau -

Nous ne sommes pas une chambre d'enregistrement des accords passés ailleurs. Dois-je vous rappeler le CPE imposé sans concertation ? Et je veux qu'on n'oublie pas la responsabilité prééminente de l'Etat dans le domaine du logement social.

M. le Ministre -

Une loi de programmation a été votée par les deux assemblées ; et le Gouvernement s'interdit toute captation sur le 1 % au profit du budget de l'Etat -rappelez-vous ce qui s'est passé à l'inverse en 1999.

L'amendement 33 n'est pas adopté.

L'article 23 est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 196 rectifié *ter* présenté par M. Dassault et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 23, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I - L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le c du 1 du 7° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« de logements sociaux à usage locatif par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ».

2° Dans le premier alinéa du 7° bis, après la référence : « 3° », est insérée la référence : « , 4° ».

3° Le 7° bis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« d. de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ».

II - Dans le second alinéa du d du 1 de l'article 269 du même code, après les mots : « au c » sont insérés les mots : « et au d ».

III - Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :

1° Dans le 2, les mots : « et dixième » sont remplacés par les mots : « à douzième ».

2° Il est inséré un 3 *quinquies* ainsi rédigé :

« 3 *quinquies* - Les ventes et apports de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. »

IV - Dans la première phrase du II de l'article 284 du même code, après les mots : « 3 ter » sont insérés les mots : « 3 *quinquies* »

Mme Rozier -

L'Association Foncière Logement contribue à la réalisation des objectifs du plan de cohésion sociale par la construction de milliers de logements sociaux de type PLS chaque année.

Actuellement, le bénéfice du taux réduit de TVA pour ces logements locatifs sociaux nécessite l'octroi d'un prêt aidé, ce qui conduit l'association à demander des prêts aidés symboliques de 1 000 euros par logement.

M. le Rapporteur -

Sagesse, pour les raisons que l'on sait.

M. le Ministre -

Cette simplification est bienvenue.

Mme Rozier -

Nous devons cet amendement à M. Dassault.

M. Muzeau -

Cela nous inquiète !

M. Repentin -

N'y a-t-il pas là une dépense pour l'Etat ?

M. Desessard -

Combien cela lui coûtera-t-il ?

Mme Rozier -

C'est une simplification qui ne coûtera rien.

M. le Ministre -

La levée d'une contrainte...

L'amendement 196 rectifié ter est adopté ; l'article additionnel est inséré.

Les amendements 208, 210 et 209 ne sont pas soutenus.

ARTICLE 23 BIS

L'article 23 bis est adopté.

ARTICLE 25

M. le Président -

Amendement 178 rectifié présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

M. Muzeau -

La coopération interinstitutionnelle a un évident caractère contractuel et réglementaire qui ne justifie pas de telles dispositions, sauf à en faire une mesure de simple affichage. J'y vois encore un désengagement de l'Etat au détriment des collectivités ou des associations.

M. le Rapporteur -

Défavorable. La gestion urbaine de proximité a longtemps été négligée : elle est pourtant capitale pour l'aménagement des quartiers.

M. le Ministre -

On peut sans doute s'interroger sur la portée législative de l'article ; mais le sujet est si grave qu'il faut un signal fort.

M. Muzeau -

J'hésite moi aussi sur la portée de l'article. Sur le terrain, dans mon département, nous avons déjà monté des dossiers importants sans l'intervention de la loi, avec le soutien du préfet à la ville. Ne va-t-on pas rigidifier les procédures ?

L'amendement 178 rectifié n'est pas adopté.

L'article 25 est adopté.

ARTICLE 25 BIS

M. le Président -

Amendement 287 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Supprimer cet article.

M. Caffet -

Cet article est particulièrement obscur. Il ressemble fort à un cavalier introduit à l'Assemblée nationale pour régler des situations particulières. M. Braye a plaidé avec éloquence contre une telle façon de légiférer.

M. le Rapporteur -

Je rejoins cette argumentation. Ne mettons pas en péril les équilibres des EPCI. Sagesse, pour les raisons que l'on sait.

M. le Ministre -

Avec cet article, l'Assemblée nationale entendait préserver la volonté des collectivités de base. Sagesse.

L'amendement 287 est adopté ; l'article 25 bis est supprimé.

ARTICLE 26 BIS

L'article 26 bis est adopté.

ARTICLE 27

M. le Président -

Amendement 532 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le I de cet article, supprimer les mots :

, à l'exception du II,

M. le Rapporteur -

Coordination.

L'amendement 532, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 27 est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 148 rectifié présenté par MM. Ibrahim et Loueckhote.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

I - L'article L. 730-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 730-5. - Pour l'application de l'article L. 315-1-1, les deux premiers alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Les autorisations et actes relatifs au lotissement sont délivrés dans les formes, conditions et délais déterminés par arrêté du représentant de l'Etat :

« a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme a été approuvé et qui disposent d'un cadastre établi sur la totalité de leur territoire ainsi que dans les communes où une carte communale a été approuvée, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat selon les règles fixées au II de l'article L. 740-4 ; »

II. - Les dispositions du I sont applicables à compter du 1er mai 2006.

M. Ibrahim -

Comme en première lecture, cet amendement modifie l'article L. 730-5 du code de l'urbanisme afin de renvoyer à un arrêté du préfet de Mayotte la définition des conditions, formes et délais de l'autorisation de lotir, comme cela a été fait pour les permis de construire, de façon à ne pas rendre encore plus complexe la transition entre plusieurs régimes juridiques.

Cette faculté est laissée dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'ordonnance de 2005 qui réforme les permis de construire et les autorisations d'urbanisme et qui sera applicable à Mayotte dès son entrée en vigueur, prévue au plus tard le 1^{er} juillet 2007.

M. le Rapporteur -

Favorable, et donc sagesse. Mais peut-on supprimer le II ? Evitons toute rétroactivité dangereuse.

M. Ibrahim -

Bien sûr.

M. le Ministre -

Favorable.

L'amendement 148 rectifié est adopté ; l'article additionnel est inséré.

M. le Président -

Amendement 149 rectifié présenté par MM. Ibrahim et Loueckhote.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

La loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est complétée par un article ainsi rédigé :

« Art. ... - Le titre Ier de la loi est applicable à Mayotte, à l'exception du troisième alinéa de l'article 11, des articles 13, 15 et 16, ainsi que du chapitre IV.

« Pour l'application à Mayotte de ces dispositions, le mot : « département » est remplacé par les mots : « collectivité départementale de Mayotte ».

« Pour l'application de l'article 14 les références au code de la construction et de l'habitation sont supprimées. »

M. Ibrahim -

Je souhaite rendre possible à Mayotte l'intervention de l'ANRU dans la mesure où des zones urbaines sensibles existent chez nous, alors que la loi du 1^{er} août 2003 n'y a pas été expressément rendue applicable.

A Mamoudzou, la ZUS nécessite à bref délai une opération de rénovation urbaine justifiant l'intervention de l'ANRU.

M. le Rapporteur -

La commission n'a pas d'étude d'impact : quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le Ministre -

La loi de rénovation urbaine ne s'applique pas directement à Mayotte mais Mamoudzou peut justifier une intervention de l'ANRU.

Le Gouvernement soutient l'amendement mais ce dernier fera l'objet d'une instruction normale, collective, en interne. En tout état de cause, l'ensemble de l'effort national dépassera les 38 milliards.

M. le Rapporteur -

Dans ce cas...

L'amendement 149 rectifié est adopté ; l'article additionnel est inséré.

M. le Président -

Amendement 367 rectifié présenté par M. Revet et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Lorsque dans le cadre d'une succession, le notaire doit procéder à des recherches généalogiques nécessitant un laps de temps très long, il peut, pour le compte des co-propriétaires et sans attendre l'aval de ceux-ci, mettre en location précaire le ou les immeubles, objets de la succession. Il devra, avec tout ou partie du produit de la location, assurer les travaux d'entretien relevant de la responsabilité du propriétaire.

Mme Henneron -

Il arrive assez fréquemment que les recherches confiées à des généalogistes par le notaire chargé d'une succession demandent de nombreuses années. Pendant ce laps de temps, le bien se dégrade, et quelquefois devient inutilisable. Par cet amendement, il est proposé d'ouvrir la possibilité d'une location précaire qui permettra de dégager des revenus pour assurer l'entretien de ce bien.

M. le Rapporteur -

Cet amendement de M. Revet pose un vrai problème, celui des biens -dans une succession- qui se dégradent. Les notaires ont-ils envie de gérer ces biens, comment feront-ils rénover les bâtiments ? Cette proposition élaborée sans concertation n'est pas mûre. Retrait ?

L'amendement 367 rectifié est retiré.

M. Desessard -

Domage, je l'aurais voté ! *(Rires à gauche)*

M. le Président -

Amendement 477 présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les demandes de logement doivent être examinées dans des conditions préservant l'anonymat du demandeur. Ne sont conservées que les données nécessaires pour répondre aux critères d'attribution des logements sociaux. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État »

M. Desessard -

Il s'agit de lutter contre les discriminations dans l'attribution des logements sociaux, sur le modèle de ce que vient de voter le Parlement dans la loi Egalité des chances à propos du CV anonyme.

Des enquêtes récentes ont révélé l'ampleur des discriminations dans le domaine de l'immobilier : je propose l'anonymisation des demandes de logements sociaux.

M. le Rapporteur -

L'article premier de la loi du 6 juillet 1989 suffit à vous donner satisfaction, car elle s'applique au logement HLM. L'amendement poserait des problèmes pratiques. Défavorable.

M. le Ministre -

La Halde, qui vient de présenter son rapport, confirme les discriminations dans l'accès au logement : nous avons autorisé le *testing* et la saisine du Parquet. Cet amendement serait inopérant dans la pratique ; mais la situation est inacceptable.

M. Repentin -

Cette question a une portée symbolique, au lendemain du premier rapport de la Halde : le *testing* a montré l'ampleur des discriminations selon l'origine ; et les refus au *facies* existent. Mais les élus locaux ont le souci d'équilibrer les attributions et cet amendement pourrait se retourner contre les intéressés. Pour les gens du voyage en sédentarisation, par exemple, je ne saurais choisir entre le dense ou le diffus. Quelle pourrait être la bonne solution ? Embarrassé, je ne peux voter cet amendement.

Mme David -

Je partage cet embarras : la discrimination existe -à preuve, le rapport récent de la Halde- en dépit des lois en vigueur. Comment garantir l'accès de tous au logement ? Mais la demande anonyme risque de se retourner contre l'intérêt des demandeurs.

M. Desessard -

J'ai apprécié le discours du ministre : les discriminations existent, en dépit de la loi. Je ne veux pas mettre mes camarades dans l'embarras. (*Sourires*)

L'amendement 477 est retiré, ainsi que l'amendement 478.

M. le Président -

Amendement 479 présenté par Mmes Blandin, Voynet et Boumediene-Thiery et M. Desessard.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Des contrôles et des diagnostics dans des foyers de travailleurs immigrés type « Sonacotra » sont effectués au moins une fois par an.

M. Desessard -

Cet article a pour objet de remédier à une situation inique vécue par des travailleurs isolés. Il s'agit de refuser le logement précaire.

Depuis la dernière enquête de Marc Bernardot sur le mode de vie des résidents en foyers pour isolés à la Sonacotra, des milliers d'immigrés continuent de vivre dans des conditions d'hygiène inacceptables, souvent dans des foyers suroccupés, dans l'indifférence générale.

En dépit de subventions allouées, les foyers type Sonacotra abritent une poche de précarité qui appelle des réponses à court et long terme : c'est une population précarisée et vieillissante pour laquelle la question du maintien à domicile se pose déjà.

M. le Rapporteur -

Cette proposition stigmatise ces structures. Comment seraient réalisés ces contrôles ? Défavorable.

M. le Ministre -

Le sujet est complexe ; ces populations vieillissent -les 40 000 *chibanis* sont concernés et devraient pouvoir choisir leur lieu de résidence. Un programme lourd de rénovation de ces foyers -en matière de sécurité- a été engagé l'an dernier. Nous mettons en place ce programme avec les professionnels et des contrôles sont effectués. Je suis prêt à faire une visite avec vous.

M. Desessard -

Ai-je bien entendu ? (*Sourires*)

M. Muzeau -

Je comprends la préoccupation de M. Desessard.

J'ai un sixième des foyers des Hauts-de-Seine, appelés « résidences sociales », et cet amendement, même s'il relève du réglementaire, a sa justification : les commissions de sécurité appliquent d'autres règles et normes pour ces foyers. Une intervention forte serait bien nécessaire, ne serait-ce que pour mesurer l'avancée des travaux.

M. Desessard -

La rédaction est imparfaite, j'en conviens, le ministre partage ma préoccupation, mais que propose-t-il ?

M. le Ministre -

Nous avons adopté un plan de 50 millions, complété récemment, et nous cherchons à réduire le nombre de résidents par foyer.

L'amendement 479 est retiré.

EXPLICATIONS DE VOTE

Mme Payet -

Je salue le climat serein de nos travaux, en remerciant M. le rapporteur et les différents ministres. Ce texte a été fortement enrichi d'avancées bien nécessaires, et nous avons été guidés par un souci permanent d'équilibre -personne et pierre, rural et urbain. L'article 55 n'est pas parfait, mais il doit être maintenu et préservé. Les députés suivront-ils le Sénat dans sa défense de la mixité sociale ? Ne reproduisons pas les erreurs du passé ! Nous devons maintenir les classes moyennes dans le logement social.

Sur le terrain, beaucoup d'efforts restent à accomplir, en aidant les maires.

Ce projet va dans le bon sens et le groupe UC-UDF le votera.

M. Marsin -

Ce texte était attendu car la politique du logement a été victime d'une gestion erratique. Nombre de Français -faute de constructions- ont été exclus du logement. Enrichi, ce texte apporte un début de réponse, en mobilisant l'offre par des mesures ciblées que je ne détaille pas. Seront-elles suffisantes ? Nous verrons. Certains membres du RDSE les jugent encore décevantes.

Sur l'amendement Ollier relatif à l'article 55, le groupe a été -pour une fois- unanime à voter contre. Mais ceux d'entre nous qui se sont abstenus en première lecture voteront contre ce texte que la majorité du groupe votera.

M. Muzeau -

Nous avons eu une discussion hachée, tronçonnée, en raison des mésaventures du CPE. Ce texte est passé de 11 à 91 articles, ici le Gouvernement se comporte comme un marchand de biens désireux d'abord de boucler son budget et des maires cherchent à échapper aux règles de l'article 55 de la loi SRU.

C'est cet article qui a conduit les communes à construire, même si ce sont surtout des PLS. Quant aux logements Robien, ils ne correspondent pas aux besoins, et le Borloo populaire accorde une nouvelle incitation fiscale, alors que la crise du logement perdure, avec ses conséquences désastreuses. L'égoïsme et la spéculation triomphent. Le Gouvernement a généralisé le surloyer et s'est opposé à des mesures utiles, comme la TVA sur les réseaux de chaleur.

Ce texte n'apporte pas de solutions au mal-logement. Il n'est pas une avancée : nous ne le voterons pas.

M. Pointereau -

Je veux d'abord remercier M. le rapporteur : nous avons eu des débats approfondis, en deuxième lecture, et la navette a joué son rôle, de 11 à 91 articles. Mais ce texte a un objectif

clair : répondre à la crise grave du logement, grâce à des mesures opportunes que je ne me rappelle pas. L'article 55 de la loi SRU a été rééquilibré.

Des divergences demeurent avec les députés mais seront aplanies, sans doute avant l'été. Le groupe UMP votera ce projet (*Applaudissements sur les bancs de l'UMP*).

M. Repentin -

Le groupe socialiste porte un jugement mitigé alors que la commission avait adopté un rapport Braye-Repentin -singulier attelage, osé par M. Emorine- dont les conclusions ont été reconnues. Mais, si des avancées mineures ont été adoptées -comme la compensation d'exonération de TFPB et le dispositif contre le déconventionnement-, si des mesures votées par l'Assemblée nationale ont été corrigées -comme les clauses abusives-, si l'amendement Ollier a été supprimé, le compte n'y est pas. Des sujets ne sont pas abordés, comme le décrochage des aides, le vote de première lecture sur la cession des terrains a été supprimée, le recentrage du dispositif Robien se fait attendre, les autres amendements à l'article 55 de la loi SRU ont été maintenus, au détriment de la mixité sociale. Des mesures plus ambitieuses auraient été nécessaires.

Le groupe socialiste votera donc contre ce texte en espérant que les articles additionnels seront préservés.

M. Desessard -

Trois urgences : il faut construire et cette loi donne une impulsion ; la société se précarise et il faut plus de logements sociaux, ce que ce texte ne réalise pas ; enfin, ce sont les constructions d'aujourd'hui qui permettront de respecter les objectifs de Kyoto : je relève sur ce point la détaxation des immeubles « haute qualité énergétique » et la TVA à 5,5 % pour la fourniture de chaleur, mais pour la seule biomasse.

M. Hérisson -

C'est un premier pas !

M. Desessard -

Quand allez-vous faire le deuxième ? Et le troisième ? Pourquoi s'arrêter à la biomasse ?

M. Bizet -

Acceptez le nucléaire et l'affaire est réglée !

M. Desessard -

Pourquoi ne pas promouvoir les énergies renouvelables ? Nous regrettons aussi que l'on n'ait pas étendu le Locapass et mis en place la couverture logement universelle. Privilégier l'humanité sur l'urbanité, dit le rapporteur. Cela veut dire donner plus de poids au droit de se loger qu'au droit de propriété.

Bercy, sans doute, vous a coupé les ailes, monsieur le ministre. C'est une politique à courte vue qui nous enverra dans le mur. Bercy fait de petites économies aujourd'hui qui coûteront cher demain. En ne privilégiant pas les énergies renouvelables, on fait fausse route. C'est pourquoi les Verts voteront contre ce texte.

M. le Rapporteur -

Je souhaite exprimer ma satisfaction globale pour le travail accompli par notre Haute Assemblée, dans un climat de bonne tenue. Ce texte est notre oeuvre collective.

Malgré l'écueil mis par le Conseil constitutionnel sur la deuxième lecture, nous avons amélioré sensiblement le projet de loi. L'article 55 a fait l'objet d'une rédaction juste, équilibrée et efficace qui prend en compte les spécificités locales. Mais l'article 55 n'est pas l'alpha et l'oméga de toute politique du logement : nombre d'autres avancées stimulent la construction et la mixité sociale. La lutte contre la vacance de logements et contre l'insalubrité est un enjeu majeur.

Ce projet de loi renforcera ainsi l'accession à la propriété, que nous avons le devoir de favoriser autant que possible, conformément au vœu de nos concitoyens.

Je remercie tous nos collègues, y compris M. Repentin, ainsi que les présidents de séance successifs et, bien sûr, le ministre et les ministres délégués. Mme Vautrin a fait preuve d'une connaissance des problèmes que je ne lui soupçonnais pas. Enfin, je ne saurais oublier le président de la commission. (*Applaudissements au centre et à droite*)

M. Emorine, président de la commission -

On peut toujours s'interroger sur les urgences et les deuxième lectures ; nous avons pris le temps d'examiner les nombreux amendements. L'opposition a eu aussi un rôle positif. M. Repentin ne doit pas s'étonner que la mise en musique législative d'un rapport suscite des surprises. Le Gouvernement construit 80 000, 100 000 logements sociaux. Ne l'oublions pas.

Je remercie M. Braye et nos collègues de la majorité. Notre souci à tous est d'apporter à nos concitoyens plus de logements. (*Applaudissements sur les bancs UMP*)

A la demande de la commission, le projet de loi est mis aux voix par scrutin public.

M. le Président -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 328

Suffrages exprimés : 326

Majorité absolue : 164

Pour : 201

Contre : 125

Le projet de loi est adopté.

M. le Ministre -

Je me réjouis qu'il n'y ait pas de troisième lecture : le nombre d'amendements se serait sans doute encore accru ! *(Sourires)*

Avec l'emploi et l'éducation, le logement est un des trois fondamentaux de notre société.

Je remercie les présidents de séance, le rapporteur pour son travail exceptionnel, les sénateurs de la majorité et ceux de l'opposition.

Nous sortons d'une situation où l'on produisait peu pour construire beaucoup dans tous les chaînons du logement. Ce projet devait rendre plus rationnel l'acte de construire, pour la commune, pour le propriétaire, pour les opérateurs. Il devrait aussi s'attaquer à plusieurs scandales, stimuler l'accession sociale à la propriété ; enfin, prendre en compte diverses modifications de TVA. Notre pays va rattraper son retard !

Je dois remercier mes collègues de Bercy : de difficiles arbitrages ont été obtenus. Je tenais à le dire devant votre belle assemblée. *(Applaudissements au centre et à droite)*

Prochaine séance demain, jeudi 4 mai, à 9 h 30.

La séance est levée à 23 h 55.