

A S S E M B L É E   N A T I O N A L E

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

# Compte rendu

## Commission des affaires économiques

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

Mardi 16 janvier 2024  
Séance de 16 heures 30

Compte rendu n° 29

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

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



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

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Avant de reprendre nos travaux après trois semaines de suspension et de mettre en avant nos convergences et nos différences, je tiens à vous présenter, chers collègues, tous mes vœux de santé, de bonheur et de réussite pour 2024.

Cette période de vœux nous donne chaque année l'occasion de faire le bilan de l'année passée, de tracer des perspectives et de prendre de bonnes résolutions. En 2023, la commission des affaires économiques a tenu 84 réunions, pour une durée totale de 150 heures. Sur le plan législatif, nous avons voté quatre projets de loi, dont deux permettent de sécuriser notre production électrique en facilitant la construction de nouveaux réacteurs nucléaires et en accélérant le déploiement des énergies renouvelables. Les deux autres projets de loi qui nous ont été soumis – l'un sur la reconstruction des bâtiments dégradés au cours des violences urbaines, l'autre sur l'avancement des négociations commerciales – visent à répondre à des préoccupations certes conjoncturelles mais importantes pour les Français. Nous nous inscrivons ainsi dans la continuité des travaux de notre commission, qui se veut la commission du quotidien de nos concitoyens.

Je me dois de mentionner deux autres projets de loi, même s'ils ont été examinés par une commission spéciale, dans lesquels nombre de députés de notre commission se sont fortement investis : celui relatif à l'industrie verte, dont je fus le rapporteur général, et celui visant à sécuriser et réguler l'espace numérique, qui devrait être adopté très prochainement sous la houlette de Paul Midy.

Le fait marquant en matière législative est surtout le grand nombre de propositions de loi (PPL) examinées en 2023 par notre commission : dix-huit au total, dont huit ont abouti à la promulgation d'un texte. Pour rappel, onze propositions de loi soumises à la commission avaient été définitivement adoptées lors des cinq années de la précédente législature. Ainsi, en cette seule première année de la XVI<sup>e</sup> législature, nous avons pu faire aboutir presque autant de PPL que sous l'ensemble de la XV<sup>e</sup> législature ! Les textes promulgués sont notamment la loi tendant à renforcer l'équilibre dans les relations commerciales entre fournisseurs et distributeurs – merci, cher Frédéric Descrozaille –, la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite Kasbarian-Bergé, la loi visant à encadrer l'influence commerciale et à lutter contre les dérives des influenceurs sur les réseaux sociaux – merci, chers Stéphane Vojetta et Arthur Delaporte –, la loi maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs, rapportée par Thomas Cazenave, et la loi visant à prolonger en 2024 l'utilisation de titres restaurant pour des achats de produits alimentaires non directement consommables – merci, chère Anne-Laure Babault.

Trois des huit propositions ayant abouti sont d'initiative sénatoriale, ce qui illustre la bonne entente entre nos deux chambres. Les textes ainsi promulgués sont notamment la loi visant à régulariser le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Bas Chablais – merci, chère Anne-Cécile Violland –, la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux – merci, chers Bastien Marchive et Lionel Causse – et la loi visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie – merci, chers Sophie Panonacle et Luc Lamirault.

Sur tous ces projets et propositions de loi, 3 103 amendements ont été déposés, dont 556 ont été adoptés.

Notre commission a également eu une activité de contrôle très soutenue en 2023, avec trois rapports d'évaluation des lois trois ans après leur entrée en vigueur, un rapport d'application à six mois, sept rapports de mission d'information et six communications de groupes de travail ou de groupes de suivi.

Les groupes de suivi – l'un relatif à la préparation du projet de loi relatif à l'industrie verte, l'autre à la préparation du projet de loi d'orientation agricole – constituent une innovation dans nos procédures. J'ai souhaité que nous puissions entamer nos travaux sur ces projets de loi bien plus tôt que d'habitude. C'est ce que nous avons pu faire mais il faut constater, s'agissant en particulier du texte agricole, que tout n'a pas été satisfaisant et qu'il nous faudra probablement ajuster nos modalités d'intervention avant le dépôt d'un projet de loi. De même, un prochain bureau devra certainement s'interroger sur la procédure que nous suivons en matière d'avis budgétaires.

Je souhaiterais profiter de ce moment pour partager avec vous quelques perspectives pour 2024. L'exercice est habituellement difficile. Il l'est d'autant plus cette année qu'un remaniement ministériel est en cours. Il est déjà certain, toutefois, que notre commission aura à travailler sur le logement. Nous examinerons dans quelques instants le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement. Nous aurons aussi à achever, fin janvier, l'examen en première lecture de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue, dont les rapporteurs sont Inaki Echaniz et Annaïg Le Meur. Nous devons également examiner, dans cette même période, un texte du groupe Démocrate visant à faciliter la transformation des bureaux en logements. Un projet de loi dit de décentralisation du logement était jusqu'à maintenant en préparation, pour un examen envisagé au second semestre ; nous devrions rapidement savoir s'il pourra aboutir.

Les questions énergétiques nous occuperont certainement beaucoup : nous examinerons des textes relatifs à notre souveraineté énergétique d'une part sur la programmation énergétique, d'autre part sur le mécanisme de fixation des prix de l'électricité post-Arenh – accès régulé à l'électricité nucléaire historique.

Bien évidemment, l'agriculture devrait aussi figurer à l'ordre du jour. Le projet de loi d'orientation et d'avenir agricoles, en faveur du renouvellement des générations, pourrait être examiné peu après la traditionnelle visite du Salon de l'agriculture, qu'il nous faut commencer à préparer.

Enfin, nous aurons à nous prononcer à la mi-mars en principe sur plusieurs articles d'un projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne. Le président de la commission des lois, commission à laquelle ce texte voté par le Sénat a été renvoyé, vient en effet de solliciter notre avis sur six articles de ce texte.

Nos activités de contrôle seront très intenses, comme l'a été la production législative en 2023 : nous avons fait voter quatre projets de loi et huit propositions de loi, et ce sont presque autant de textes dont l'application nécessitera un contrôle six mois après leur entrée en vigueur. Nous avons déjà créé quatre de ces missions d'application ; il nous faudra en constituer quatre autres avant la fin du mois.

Deux missions d'information viennent de commencer leurs travaux : l'une relative au modèle économique du secteur de la pêche, dont les rapporteurs sont Sébastien Jumel et Luc Lamirault, l'autre relative aux stratégies de marché du secteur viticole, avec pour rapporteurs Éric Girardin et Sylvain Carrière. D'autres pourront être créées lorsque les missions d'application auront remis leurs rapports.

Comme vous le constatez, le programme pour ce début d'année 2024 sera bien fourni ! Je compte évidemment sur vos propositions pour l'étoffer encore davantage, au service des Français.

Au titre des bonnes résolutions, je forme le vœu que nous continuions à travailler dans des conditions courtoises et apaisées, comme nous le faisons dans cette commission depuis de nombreuses années.

Je vous adresse encore une fois mes vœux sincères pour 2024, chers collègues, ainsi qu'aux collaborateurs des groupes, à vos collaborateurs, aux administrateurs et aux agents du service de la plus belle des commissions, celle des affaires économiques !

Je vous propose que nous entamions à présent l'examen du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement. Il va nous être présenté par les deux rapporteurs, Lionel Royer-Perreaut et Guillaume Vuilletet, qui ont rejoint notre commission pour l'occasion et à qui je souhaite la bienvenue. En raison du remaniement évoqué précédemment, le Gouvernement ne sera pas représenté en commission.

Le projet de loi qui nous est soumis vise principalement les copropriétés en difficulté et dégradées. Il s'agit d'un texte très technique ; j'ai d'ailleurs observé que nombre d'entre vous ont souhaité élargir son objet puisque 270 amendements portant article additionnel ont été déposés – soit plus de 60 % des amendements déposés sur le texte. Ces amendements concernent l'ensemble des copropriétés, plus particulièrement leurs relations avec les syndicats et le fonctionnement des assemblées générales. Ayant entendu et compris vos attentes, j'ai retenu une approche très ouverte – trop, diront certains – lors du contrôle du lien direct ou indirect des amendements avec les dispositions du texte : j'ai choisi de considérer comme recevables ceux visant une accélération ou une simplification des procédures. J'ai ainsi sauvé 61 des 192 amendements visant à modifier la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, soit près d'un tiers d'entre eux. Au final, sur 439 amendements déposés, j'ai été conduit à en déclarer irrecevables 159 comme cavaliers législatifs ; 14 autres contrevenaient à l'article 40 de la Constitution. Il en reste 240 à examiner.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Les délais d'examen restreints – le texte fut présenté en Conseil des ministres le 13 décembre – nous ont laissé peu de temps, au corapporteur et à moi-même, pour mener nos auditions, une vingtaine au total. Elles ont néanmoins été très riches en informations, si bien que de nombreux amendements seront sans doute déposés à l'occasion de l'examen du texte en séance publique. J'ajoute que, pour ne pas contrevenir à l'article 40 de la Constitution, il eut fallu que le Gouvernement dépose dans certains cas des amendements – ce qui, chacun le comprendra, fut plus difficile que d'habitude.

Une politique du logement, ce sont des axes, des moyens et des outils. Le présent texte s'inscrit en cohérence avec la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Élan, défendue à l'époque par le ministre Julien Denormandie. Le principe sur lequel celle-ci est fondée est devenu cardinal : il consiste à

accorder la même importance à la production de logements neufs et la réhabilitation de logements anciens. La loi Élan concrétise une démarche en faveur de la réhabilitation du bâti mais aussi en faveur de la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs, au travers du plan Action Cœur de ville et du programme Petites villes de demain. Les dispositions relatives à la lutte contre les marchands de sommeil s'inscrivent dans la même logique ; je laisserai mon collègue Lionel Royer-Perreaut, issu d'un territoire où cet enjeu est prégnant, les évoquer.

La loi Élan avait aussi pour objectif de simplifier et de rendre plus efficace la boîte à outils à la disposition des acteurs du logement. Je me réjouis que le présent texte prévoie la ratification de l'ordonnance de 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installation, faisant suite à un rapport que j'avais remis à Édouard Philippe et Julien Denormandie. Le nombre de polices administratives est ainsi passé de treize à deux et le nombre de procédures de vingt et une à quatre.

Il restait néanmoins nécessaire d'enrichir la boîte à outils pour y intégrer notamment la politique de rénovation thermique du bâti, qui mobilise aujourd'hui plus de 5 milliards d'euros et dont il faut savoir gré à la ministre déléguée de l'époque, Emmanuelle Wargon, de l'avoir menée. Son successeur Olivier Klein a confié une mission en ce sens à Mathieu Hanotin et Michèle Lutz. Patrice Vergriete a ensuite accompagné la concrétisation de leur rapport dans le présent projet de loi, que son successeur ou lui-même sera amené à mettre en œuvre.

Ce texte n'est pas l'alpha et l'oméga de la politique du logement – le Gouvernement a d'ailleurs d'ores et déjà annoncé l'élaboration de trois projets de loi, dont un projet majeur de réorganisation des prérogatives des différents acteurs et de décentralisation des politiques. Il vise simplement à rendre plus efficace, à compléter voire à améliorer la boîte à outils des acteurs du logement. L'un de nos collègues a un jour interpellé le Gouvernement en affirmant que l'efficacité était la négation de la politique. L'efficacité a tout de même du bon lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des dispositions particulièrement techniques.

Ce projet de loi a trois objectifs : anticiper, accélérer et protéger. Il comprend un ensemble de mesures techniques en matière de lutte contre l'habitat indigne et contre la dégradation des copropriétés, dont les auditions ont montré qu'elles étaient attendues par les acteurs. Avec mon collègue et corapporteur, nous avons divisé le texte de manière à ce que chacun se penche sur des questions spécifiques. J'ai approfondi pour ma part les articles visant à prévenir la dégradation des bâtiments, tandis que Lionel Royer-Perreaut se consacrait aux articles concernant les copropriétés, principalement aux aspects de financement et de gestion des syndicats. J'ai d'ailleurs constaté qu'il vous avait davantage inspiré que moi pour la rédaction d'amendements !

L'article 1<sup>er</sup> élargit le champ des travaux pouvant faire l'objet d'une opération de restauration immobilière (ORI). Dans l'objectif d'accroître le nombre d'opérations engagées, le Gouvernement a décidé de remplacer le critère d'habitabilité, qui lui semblait trop flou, par des critères plus objectifs de mise en sécurité et de salubrité. Ayant été alertés sur le potentiel effet contre-productif de cette modification, nous vous proposerons de conserver les notions de sécurité et de salubrité, en plus de celle d'habitabilité. Il s'agit d'éviter qu'une opération qui aurait pu être couverte au préalable ne le soit plus après la modification.

L'article 3, central, vise à ouvrir la voie à l'expropriation dans des situations de dégradation des immeubles encore rémédiabiles, illustrant ainsi la philosophie du projet de loi : permettre que les interventions soient réalisées avant qu'il ne soit trop tard, avant d'être contraint d'en arriver à ce que l'on appelle pudiquement le recyclage du bâtiment – autrement

dit sa démolition. En anticipant, on évitera un traumatisme aux habitants et l'on économisera des deniers publics. Très souvent en effet il est beaucoup moins onéreux de rénover que d'attendre que la situation se dégrade. Je souhaiterais quant à moi qu'une forme de démembrement soit possible entre parties communes et parties privatives, mais c'est en séance publique que nous aurons ce débat.

L'article 6 permet à une collectivité publique de confier à un concessionnaire, par un contrat de concession d'aménagement, la réalisation des actions nécessaires à une opération programmée d'amélioration de l'habitat, à un plan de sauvegarde ou à une opération de requalification.

L'article 7 simplifie et précise le droit de préemption urbain de telle sorte qu'il puisse s'appliquer dans ce type de situation et non pas seulement lorsqu'il existe un projet d'urbanisme. Les préventions en la matière sont tout à fait justifiées : il convient de ne pas excéder les prérogatives de la puissance publique sans motif d'intérêt général, au regard du droit constitutionnel de propriété. Ce que propose le Gouvernement, c'est justement que la sauvegarde de la sécurité et de la salubrité constitue un motif suffisant d'intérêt public.

L'article 11 sécurise et renforce la procédure de prise de possession anticipée dans le cadre de la requalification du bâti dégradé, telle que prévue par la loi tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite « loi Vivien ».

L'article 12 facilite l'expropriation des locaux commerciaux attachés aux immeubles concernés. Autant qu'une mesure technique c'est une mesure de bon sens, dans la mesure où la présence d'un commerce peut bloquer la mise en œuvre de la loi Vivien.

Les outils ainsi mis à disposition visent à améliorer la protection des habitants mais aussi celle des propriétaires qui ne sont pas défaillants. Je proposerai en séance la possibilité de signer des baux à réhabilitation d'office pour rénover uniquement un seul ou quelques appartements d'une copropriété. Une grande technicité et une ingénierie poussée étant parfois nécessaires pour sauver certaines copropriétés, nous souhaitons également mettre en place un agrément des syndicats, identifiés par les tribunaux, qui se spécialiseraient dans ce type d'opérations.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Ce texte, certes technique et juridique, revêt une portée politique importante, notamment pour les élus des territoires concernés par l'habitat indigne ou dégradé. C'est à l'occasion d'un déplacement à Marseille, il y a six mois, que le Président de la République s'est engagé à ce qu'arrive rapidement sur le bureau de l'Assemblée nationale un projet de loi visant à accélérer les procédures existantes. Depuis trente ans, les différentes lois qui ont été votées ont créé de nouveaux outils qui viennent s'ajouter les uns aux autres. Ce qui est en cause, ce n'est donc pas l'absence d'outils mais la complexité de leur mise en œuvre et le fait qu'ils soient peu connus. Il en résulte des délais de réhabilitation parfois très longs, jusqu'à quinze ou vingt ans. De nouvelles obligations ayant en outre été édictées par le législateur, les copropriétaires doivent faire face à des charges d'investissement importantes. Notre rôle est d'avoir un regard global sur ces enjeux.

La meilleure politique est celle qui vise à prévenir les désordres sur les parties communes ou privatives. Le présent texte présente la spécificité de traiter le sujet à 360 degrés : il comporte autant de dispositions visant à mettre les propriétaires face à leurs obligations plus tôt, de façon préventive, que de dispositions concernant les bailleurs malveillants – ô combien nombreux, et contre lesquels notre main ne doit pas trembler.

En tant qu'élu de Marseille et ancien président d'un office HLM, je me sens particulièrement concerné par ces enjeux, tout comme ceux d'entre vous qui ont été élus locaux. Tous, nous savons que la loi est parfois complexe et que les délais de mise en œuvre des procédures dépendent de la bonne coordination entre les mairies et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Différents acteurs doivent ensuite intervenir pour parvenir à un plan de sauvegarde et, le cas échéant, à des opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod). Cela prend systématiquement du temps, ce dont les copropriétaires ou les locataires pâtissent les premiers. J'ajoute qu'il existe en outre des filières d'investisseurs malveillants qui se jettent comme des rapaces sur les copropriétés dont les biens se déprécient, nourrissant ainsi une spirale infernale.

Avec Guillaume Vuilletet, nous pensons sincèrement que ce texte peut améliorer la situation. En tant que rapporteur, j'adopterai une attitude d'ouverture face aux amendements que vous défendrez. Ce qui doit nous animer, c'est le souci d'aboutir à un texte pratique qui aide les collectivités et les acteurs des territoires à agir sur le terrain.

J'en viens aux articles dont je suis le rapporteur. L'article 2 concerne les prêts collectifs. Nous aurons l'occasion d'en débattre car il fait l'objet de nombreux amendements, y compris de suppression.

L'article 4 prévoit l'insaisissabilité des comptes bancaires des copropriétés confiés à la Caisse des dépôts, mesure qui me semble recueillir un assentiment général. Nous aurons aussi l'occasion de débattre de la facilitation de l'ouverture de la procédure de mandat *ad hoc*, prévue à l'article 5. Nous avons pu constater, lors de nos auditions, que cette mesure provoquait une réaction des syndics.

L'article 8 prévoit l'intégration dans le registre national du diagnostic de performance énergétique (DPE) des immeubles ; nous veillerons à être constructifs lors de l'examen des quelques amendements dont il a fait l'objet. L'information des copropriétaires et des occupants s'agissant des procédures d'habitat indigne, à l'article 9, fait l'objet d'un large consensus. S'agissant de la scission des grandes copropriétés en Orcod, permise par l'article 10, sans doute aurons-nous à ouvrir le champ et à envisager ces scissions plus en amont.

Enfin, l'article 13, facilitant les déclarations de carence, est attendu.

Vous l'avez compris, nous abordons l'examen de ce texte dans un esprit de coconstruction. Nombre des amendements qui ont été déposés visent à profiter de l'occasion pour revoir la loi de 1965. Nous nous efforcerons à cet égard de débattre ce ceux qui traitent du sujet du texte : les copropriétés dégradées. La révision de la loi de 1965 mériterait un débat en elle-même. Je suggère d'en rester à l'essence du texte.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

**Mme Sandra Marsaud (RE).** Depuis plus de quarante ans, les copropriétés sont une préoccupation majeure des politiques de l'habitat. Le parc de logements construits entre 1945 et 1980 par exemple, sans être le plus ancien, est aujourd'hui vétuste. Près de 1 million de logements présenteraient des signes de fragilité. Nous avons tous connaissance de telles situations dans nos territoires, et nous nous souvenons tous des effondrements tragiques d'immeubles entiers ayant fait des victimes.

Les pouvoirs publics se sont employés à soutenir les propriétaires dans les démarches de rénovation, pour répondre tant à des questions d'ingénierie qu'à des questions sociales. Il n'en reste pas moins de nombreux blocages, auxquels le présent texte s'attache à apporter de nouvelles solutions.

Avec la loi Élan, votée en 2018, nous avons attribué des moyens à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés et au traitement des plus dégradées d'entre elles. Il faut saluer l'action et la stratégie en matière de logement du ministre de l'époque, Julien Denormandie. Le Gouvernement a souhaité engager un plan d'action sur dix ans visant à accélérer le processus de redressement des copropriétés en grande difficulté : c'est le plan Initiative copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Le projet de loi que nous examinons s'inscrit dans la seconde phase de ce plan. Il traduit sur le plan juridique le retour d'expérience des opérateurs et des acteurs impliqués dans le traitement de l'habitat dégradé. Pour avoir assisté à quasiment toutes les auditions des acteurs concernés, urbanistes et aménageurs publics comme privés, je tiens à souligner que leurs remarques ont contribué à la construction du texte.

Nous souhaitons moderniser les outils à la main des collectivités et des opérateurs afin de permettre des interventions le plus en amont possible, tout en garantissant la bonne fin des opérations de requalification – le cas échéant, par voie d'expropriation. Il s'agit de simplifier les procédures judiciaires et administratives relatives aux copropriétés en difficulté, ce qui permettra de réduire les délais de restauration.

J'aurai simplement une question : pourriez-vous nous indiquer, messieurs les rapporteurs, les améliorations que vous souhaitez apporter au texte pour avancer plus rapidement encore sur ce sujet qui, avec plus de 500 000 copropriétés en France, est essentiel ?

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Encore une fois, notre but est de simplifier les procédures. Nous devons faire en sorte que les propriétaires aient les moyens d'entretenir leurs biens et que les collectivités soient plus réactives lorsque des copropriétés sont dégradées. Un amendement nous donnera matière à débattre en séance publique, et nécessitera la collaboration du Gouvernement : il concerne l'adossement du prêt collectif, qui doit pouvoir s'adresser à la cible souhaitée.

**Mme Anaïs Sabatini (RN).** La lutte contre l'habitat dégradé doit être érigée en priorité de toute politique du logement. Les travaux de rénovation doivent être encouragés et leur financement simplifié. La multiplication des situations d'urgence et des copropriétés en état de fragilité, notamment dans les centres-villes, est de plus en plus criante. Pourtant, les gouvernements successifs n'ont pas été à la hauteur des enjeux soulevés par la dégradation de l'habitat.

Le projet de loi comprend certaines dispositions allant dans le bon sens mais il est très lacunaire et fait l'impasse sur des sujets pourtant primordiaux. Les élus locaux sont dans l'attente de solutions face aux lourdeurs normatives qui les empêchent d'intervenir rapidement pour lutter contre l'habitat dégradé. Ce texte ne répond ni à leurs attentes, ni au souhait des associations de copropriétaires. Il s'inscrit dans la philosophie de chasse à la propriété immobilière qui tient lieu de politique du logement d'Emmanuel Macron. Sa volonté assumée est de faire de la France un pays de locataires mobiles qui ne se constituent pas de patrimoine immobilier – selon lui, un gage de modernité.



Le Gouvernement semble avoir volontairement négligé les acteurs du secteur, notamment les représentants des copropriétaires qui ont vu leurs charges augmenter de 50 % en dix ans. Le présent texte pourrait avoir pour conséquence de fragiliser encore plus les copropriétés en faisant courir un risque de surendettement à certains copropriétaires occupants. Enfin, les dispositifs proposés font l'impasse sur la nécessaire protection des bâtiments à fort intérêt historique ou architectural, pour ne retenir que des critères économiques et environnementaux.

Nous sommes pour notre part particulièrement attachés aux libertés publiques et au droit de propriété que certaines dispositions de ce projet de loi pourraient fragiliser. C'est pourquoi nous nous abstenons sur ce texte lacunaire qui manque d'ambition, alors que le sujet sur lequel il porte devrait être l'une des priorités de la politique du logement.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Nous ne devons pas parler du même texte ! Je voudrais rappeler qu'avec la loi Élan, on traitait pour la première fois de la revitalisation des cœurs de ville et des centres anciens, et que le plan d'investissement volontaire d'Action Logement prévoyait 5 milliards d'euros pour la rénovation. Vos propos sont donc injustes – ou lacunaires, pour reprendre votre propre terme –, d'autant plus que ces mesures ont complété les dispositifs préexistants que sont les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) ou les Orcod. Les élus locaux ont à leur disposition un certain nombre d'outils et il m'a plutôt semblé, lors des auditions, qu'ils étaient ouverts au projet de loi que nous présentons.

Je voudrais enfin souligner que laisser un immeuble se dégrader, ce n'est pas aller dans le sens de l'intérêt des copropriétaires ! Ce sont les marchands de sommeil qui ont intérêt à la dégradation du bâti, car c'est ainsi qu'ils parviennent à loger les plus fragiles dans des conditions immondes ! Les copropriétaires et les occupants, eux, ont intérêt à ce que la puissance publique intervienne pour sauver leur logis, leur investissement ou, parfois, leur héritage ; c'est ce que fait l'Anah, et c'est ce à quoi le projet de loi concourra.

**Mme Ersilia Soudais (LFI-NUPES).** En France, 40 % des logements sont en copropriété ; près de 1,5 million, un sur cinq, sont considérés comme fragiles, et la situation ne fait qu'empirer. Selon une étude de l'Anah, les copropriétés construites entre les années 1950 et les années 1980, soit près de la moitié du parc, nécessiteront des investissements lourds, à hauteur de 40 à 70 milliards d'euros, au cours des dix années à venir.

Les copropriétés dégradées sont l'arbre qui cache la forêt d'une crise du logement généralisée. Le montant des loyers connaît une hausse ininterrompue depuis quarante ans ; 5 millions de personnes sont en attente d'un logement social, alors que la France compte 3 millions de logements vacants, toujours pas réquisitionnés ; 12 millions de personnes souffrent de précarité énergétique. Faute de moyens, nos concitoyens s'entendent dire qu'il faudrait se contenter d'être logés, même mal, car le froid tue. Ce qui tue, c'est l'irresponsabilité politique. Combien de familles n'arrivent pas à accéder au logement social ? Lorsqu'elles y parviennent, combien se trouvent bloquées dans des logements inadaptés ? Je pense à cette femme en situation de handicap coincée au troisième étage sans ascenseur ; à ceux qui vivent dans des conditions sordides, avec des champignons, des cafards ou des rats, comme dans la résidence du Champ Tortu de Lagny-sur-Marne ; aux habitants de la résidence du Corbrion à Mitry-Mory, dont le bailleur tarde à effectuer des travaux, malgré les nombreuses malfaçons.

Le projet de loi prévoit surtout des outils techniques et juridiques. Ceux-ci peuvent être utiles, mais la mise en œuvre des dispositifs envisagés nécessitera également des moyens humains et financiers, sur lesquels il fait l'impasse, comme sur la paupérisation des habitants

des copropriétés.

Ce manque d'ambition ne m'étonne pas. En effet, vous vous êtes illustré par la défense d'un texte visant à criminaliser les locataires en difficulté, monsieur le président – peut-être devrais-je dire monsieur le futur ministre du logement, puisqu'on ne sait pas très bien en quelle qualité vous êtes là aujourd'hui.

Devant l'opacité née la confusion que vous entretenez entre le pouvoir exécutif et le pouvoir législatif, nous refusons d'examiner votre texte. Vous qui sans cesse bafouez la démocratie, apprenez que la séparation des pouvoirs est précieuse.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Dans un tel domaine, nous pourrions essayer de travailler collectivement. Vous n'avez pas le monopole du cœur. J'ai été maire et président d'un office public de l'habitat (OPH) : j'ai probablement aidé autant de gens, sinon davantage, que vous ne l'avez fait.

Ce projet de loi s'inscrit dans une politique plus globale. Un autre texte relatif au logement sera examiné au printemps : pour juger d'une politique, il faut tous les prendre en considération. Certains élus locaux sont confrontés à de nombreux marchands de sommeil ou bailleurs indéliçables, à des copropriétés issues de l'architecture brutale des années 1960, qui comptent parfois 2 000 logements et qu'il faut démolir pour rétablir la décence. Nous avons la responsabilité de voter une législation à même de faciliter leur tâche.

Laissons les postures au vestiaire et œuvrons intelligemment, pour le bien des collectivités locales et des élus qui les servent, et surtout pour le bien des victimes des marchands de sommeil.

**M. Thibault Bazin (LR).** Le titre de ce texte est prometteur, mais le Gouvernement ne compte même pas un ministre chargé du logement. L'exécutif n'a pas pris la mesure de la gravité de la crise que traverse le secteur, ni de l'urgence d'y remédier. Un ministre sera-t-il nommé d'ici à l'examen en séance publique, prévu lundi prochain ? Le contraire ne serait pas sérieux, surtout si l'on pense aux coups de rabot prévus dans le budget 2024, comme sur le prêt à taux zéro, ou à l'évolution du dispositif MaPrimeRénov', qui fait craindre que le nombre des rénovations diminue encore et qu'un nombre massif de logements sortent du parc locatif, faute pour leur propriétaire de pouvoir passer le mur de l'interdiction de louer en cas de mauvais classement énergétique.

Plus de 100 000 copropriétés sont considérées comme fragiles ; de plus en plus de copropriétaires ne parviennent plus à payer les appels de fonds trimestriels. L'exigence de mener des travaux de rénovation, notamment énergétique, a aggravé la situation. Il faut donc définir un cadre plus strict pour l'administration des copropriétés, tout en prévoyant des mesures plus protectrices pour les copropriétaires.

Plusieurs mesures techniques du texte vont dans le bon sens ; nous les soutiendrons. Ainsi, l'article 1<sup>er</sup> prévoit d'élargir la définition des opérations de restauration immobilière. Malheureusement, en l'état, le projet de loi n'est pas suffisant pour relever les défis que posent les logements dégradés et pour atteindre les objectifs d'accélération de rénovation des copropriétés.

Certaines idées sont bonnes mais les mesures pourraient se révéler inopérantes ou presque. Par exemple, l'article 2 prévoit de faciliter les emprunts collectifs, mais il soulève des

questions. Tous les copropriétaires, même lorsqu'ils ne veulent pas en profiter, seraient tenus de participer pendant plusieurs années au remboursement. Quel sort réserveront les prêteurs et les organismes de caution à ceux inscrits au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) ? L'État accordera-t-il des garanties aux copropriétaires défaillants ? Quelles seront les conséquences sur le cautionnement solidaire chargé de garantir le syndicat ? Quels organismes accepteront de cautionner ce risque avéré, et avec quel surcoût ? Plus généralement, la question se pose de l'accompagnement des copropriétaires modestes.

Lorsque les copropriétés doivent adopter des programmes pluriannuels de travaux, le financement est un enjeu essentiel. Ne faut-il pas leur laisser le choix entre le nouveau prêt collectif, avec une adhésion obligatoire, et le prêt collectif à adhésion individuelle, tel qu'il existe ?

Toutes ces questions m'incitent à penser que ce projet de loi mérite d'être largement précisé. Il contient des articles intéressants, notamment pour améliorer les procédures d'expropriation ou de préemption, lorsque c'est justifié. Toutefois, il faut envisager la suite : de quels moyens disposeront les collectivités ou leurs opérateurs pour rénover les logements dégradés ? Combien d'immeubles en ruines, acquis par les collectivités, sont difficilement rénovés, faute de moyens ? La situation sera plus compliquée encore si la collectivité devient propriétaire d'un logement dégradé appartenant à une copropriété. Comment interagira-t-elle avec la copropriété ? Une fois le logement rénové, devra-t-elle le conserver ou le céder ? Pourra-t-elle le vendre au prix du marché, si celui-ci est inférieur au montant consenti pour réaliser les travaux nécessaires ?

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Nous débattons de l'article 2 lors de son examen. L'important est de fournir aux copropriétaires des mécanismes pour financer le reste à charge. Connaissez-vous beaucoup de copropriétés ayant souscrit un emprunt collectif à adhésion individuelle ? La réalité, c'est que les outils aujourd'hui à disposition ne sont pas, ou sont très peu, fonctionnels. Nous devons élaborer des solutions plus attractives.

**M. Mickaël Cosson (Dem).** Merci de soumettre à notre examen ce projet de loi visant à faciliter la tâche des acteurs publics. Il est plus difficile de réunir toutes les personnes concernées pour élaborer un texte que de décider de ne pas l'étudier. Certes, on peut regretter de ne pas connaître le nom du prochain ministre du logement, mais la liste est longue de ceux, venus de part et d'autre de l'échiquier politique, qui se sont succédé à ce poste, or les attentes dans ce domaine sont toujours aussi importantes.

Ce texte vise à satisfaire les demandes des copropriétaires davantage que celles d'acteurs bien moins impliqués. Des actions ont déjà été menées pour réhabiliter les centres-villes et les centres bourgs, comme l'opération de revitalisation de territoire (ORT) Petites Villes de demain. Nous allons plus loin, en poussant les portes des immeubles et des logements pour mener des réhabilitations lourdes, afin d'éviter que se reproduisent les drames déjà survenus. Nous devons protéger ceux qui vivent dans des copropriétés à la limite de l'insalubrité, dont l'état profite aux marchands de sommeil, et permettre la réhabilitation thermique nécessaire pour empêcher les logements classés F ou G de sortir du marché locatif sous peu.

En ce sens, l'article 2 crée une solution innovante. Les copropriétaires que nous rencontrons témoignent souvent de leurs difficultés à trouver les fonds nécessaires pour mener à bien un vaste projet de réhabilitation ; le prêt collectif incitera les petits copropriétaires qui n'en ont pas les moyens à y participer. Cette mesure s'ajoute au dispositif MaPrimeRénov'

Copropriété, qui prévoit une aide pour les syndicats de copropriétaires. Il faudra réfléchir à leur articulation.

Les membres du groupe Démocrate apporteront leurs réflexions au débat sur ce texte, auquel nous sommes favorables.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Ce projet de loi est un bon texte, nécessaire et attendu. Fruit de la confiance que Patrice Vergriete a accordée à Mathieu Hanotin et à Michèle Lutz, auteurs du rapport qui l'a inspiré, et de notre commune volonté de le voir inscrit à l'ordre du jour, il s'attaque au droit le mieux garanti par la Constitution, le droit de propriété, afin de préserver la sécurité et la santé des personnes et de prévenir les désordres liés à la dégradation des immeubles. Ces objectifs sont d'intérêt public, d'autant que la collectivité est toujours appelée à la rescousse lorsque ces désordres deviennent irrémédiables. Nous souhaitons qu'elle puisse intervenir le plus tôt possible, pour éviter le pire.

Tout au long de l'examen, nous devons suivre une ligne de crête, entre violation du droit de propriété et mesures trop timorées, donc inopérantes. Nul ici ne détient son tracé exact, mais nous devons nous montrer ambitieux : rien ne serait pire que de voter un texte trop conservateur qui se révèle inoffensif.

Nous voterons ce texte tout en veillant à l'améliorer, grâce à l'expérience acquise par les nombreux élus locaux du Parti socialiste confrontés à des situations difficiles, comme Mathieu Hanotin à Saint-Denis ou Benoît Payan à Marseille.

Nous saluons la procédure d'expropriation en cas de désordre irrémédiable : elle permettra de mener enfin une politique de prévention, à condition de voter des critères d'éligibilité efficaces. Le texte prévoit que l'immeuble aura fait l'objet de deux arrêtés. Ce mécanisme, trop complexe, méconnaît la pratique des collectivités, qui prennent rarement deux arrêtés pour un même désordre.

Les mesures relatives aux emprunts collectifs des copropriétés constituent des avancées. Toutefois, nous devons absolument prévoir le cas des copropriétés qui peineront à accéder au prêt ou au cautionnement : les banques et les assureurs sont allergiques aux clients fragiles, or ce dispositif est notamment créé à leur intention. L'État doit donc garantir un recours effectif.

Nous devons améliorer le relogement. Aucun projet de réhabilitation lourde ne se déroule bien, dans les temps, sans un relogement de qualité. Le texte devra prévoir des garanties suffisantes, en particulier en écartant les préfabriqués.

Le présent projet de loi est aride, mais il répond à des attentes fortes des collectivités et des opérateurs. Je vous alerte sur la nécessité de ne pas en faire un exutoire à la colère contre les syndicats. Il y a beaucoup à dire sur ce secteur, mais nous devons œuvrer à le réguler plutôt que voter une succession de mesures pouvant s'apparenter à un éreintement. Cela dit, j'observe que les amendements visant à améliorer la régulation dans ce domaine n'ont pas passé votre filtre de recevabilité, monsieur le président.

Enfin, nous regrettons que le texte n'offre pas les outils nécessaires pour durcir la lutte contre les marchands de sommeil. Nous défendrons quelques amendements en ce sens.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Vous l'avez dit, il s'agit de tracer une ligne de crête. Pour y parvenir, le Gouvernement a bénéficié de l'expertise juridique du Conseil d'État.

Il nous revient d'améliorer la rédaction issue de ses recommandations, grâce au débat, car il est vrai que certains aspects méritent d'être précisés.

**M. Xavier Albertini (HOR).** Le projet de loi est nourri de l'expérience tirée, à mi-parcours, du plan Initiative copropriétés, piloté par l'Anah. Lancé en 2018 et doté de près de 1 milliard d'euros, celui-ci accompagne la requalification de plus de 80 000 logements situés dans des copropriétés en difficulté. Ce budget significatif s'explique par les difficultés grandissantes que rencontrent nombre de copropriétés, en raison de leur vieillissement et de la dégradation rapide des grands ensembles des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et de petites copropriétés des centres-villes et des faubourgs. Les dégradations, parfois liées à une mauvaise gestion, peuvent provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité. Il s'agit donc d'un enjeu public majeur.

Les acteurs publics peuvent intervenir à différents stades : en recourant à un observatoire de l'état des copropriétés et au registre national ; en prévenant les difficultés ; en assurant le redressement, la requalification ou le recyclage des plus dégradées. Après cinq ans d'application, le plan Initiative copropriétés a permis d'identifier plusieurs freins au redressement des copropriétés, notamment liés aux dysfonctionnements des dispositifs existants. Comme le relèvent les acteurs de terrain, il faut intervenir le plus tôt possible pour éviter les dégradations irrémédiables, qui entraînent des dommages sociaux et économiques majeurs. C'est l'objet du chapitre I<sup>er</sup>, qui prévoit notamment qu'un vote à la majorité lors de l'assemblée générale permettra aux copropriétés de recourir à un emprunt collectif ; cela facilitera le financement des travaux nécessaires pour améliorer le cadre de vie et participer à la transition écologique.

Le chapitre II contient des mesures visant à accélérer le recyclage et la transformation des copropriétés, ainsi que les opérations d'aménagement stratégiques. Cela passe notamment par la sécurisation juridique des expropriations nécessaires pour assurer la sécurité des habitants et accélérer les opérations de recyclage urbain de grandes friches, afin de satisfaire la demande de construction locale de logements. Actuellement, les programmes de traitement des copropriétés dégradées et en difficulté s'étalent sur de nombreuses années.

Ce texte vise à protéger les copropriétés les plus vulnérables, donc leurs habitants : nécessaire à l'accomplissement de la politique du logement que mènent le Gouvernement et la majorité, il complète notre soutien à la production de logements abordables, à la lutte contre l'éviction des résidents permanents au profit de meublés de tourisme, à l'accélération de l'adaptation du parc de logements aux transitions écologique et démographique, notamment grâce à l'investissement de 4,6 milliards d'euros dans le dispositif MaPrimeRénov'.

Les membres du groupe Horizons et apparentés soutiennent la philosophie du texte ; ils suivront les débats avec intérêt.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Pourquoi ce texte ? Certaines copropriétés, bloquées, ne sont plus entretenues. C'est parfois lié à la paupérisation des copropriétaires. En effet, on a tendance à considérer que les logements insalubres et dégradés appartiennent à de méchants bailleurs qui logent leurs locataires de manière scandaleuse, or la moitié des logements insalubres sont occupés par leurs propriétaires. Ceux-ci peuvent être pauvres, fragiles, âgés et démunis devant les procédures proposées, en indivision successorale. L'action publique est légitime puisqu'elle vient lever les blocages. L'intérêt du texte consiste également, et surtout, à permettre d'intervenir plus tôt, c'est-à-dire avant qu'il ne soit trop tard.

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Première préoccupation des Français, le logement devrait constituer la priorité de ce nouveau gouvernement, or, malgré la vague de froid que nous traversons, nous n'avons toujours pas de ministre du logement. On ne sait pas très bien où le portefeuille a été relégué, toujours est-il que le ministre du logement n'est pas sélectionné dans le XV de France. Emmanuel Macron n'est peut-être pas seul responsable de la situation du secteur, mais il est en fonction depuis 2017 : il est responsable de sa dégradation.

Tout le monde constate une crise à la fois conjoncturelle et structurelle, parfois décrite comme une bombe sociale ; or il n'y a pas de ministre du logement. Pire, le Gouvernement multiplie les mesures néfastes. Je pense à la suppression de la garantie universelle des loyers (GUL), au caractère facultatif de leur encadrement, à la fragilisation du logement social, à la loi Kasbarian – loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite – qui pénalise les locataires, et au manque structurel de places en hébergement d'urgence. Vous faites le choix politique de laisser des gens à la rue.

Nous allons malheureusement commémorer les soixante-dix ans de l'appel de l'abbé Pierre, lancé le 1<sup>er</sup> février 1954. Une femme était morte à trois heures du matin boulevard de Sébastopol, serrant dans la main l'acte de son expulsion. À l'époque, cela avait suscité un immense élan de générosité et une réaction des pouvoirs publics. Rien de tel aujourd'hui. Cette semaine, plusieurs personnes sont mortes à la rue, et il n'y a pas de ministre du logement, et il n'y a pas de vision globale.

J'en viens au projet de loi. Il est à saluer, car il définit des pistes d'action intéressantes ; je salue également le travail des maires Mathieu Hanotin et Michèle Lutz, en précisant toutefois que la plupart des propositions de leur rapport concernaient des mesures applicables par voie réglementaire : ne nécessitant pas le vote d'une loi, elles auraient pu et dû être adoptées sans délai.

Les copropriétés dégradées posent évidemment un problème majeur. Quoiqu'insuffisant, ce texte constitue une étape bienvenue pour prévenir l'habitat indigne et pour y remédier. Technique, il contient des mesures que les membres du groupe Écologiste soutiendront, sous réserve de l'adoption d'amendements. Toutefois, il ne procède pas d'une politique globale à même de suppléer des décennies de manque d'investissements et d'indifférence politique. Où est la réflexion sur la précarité énergétique dans les copropriétés dégradées, sur les difficultés liées aux dépenses contraintes pour les ménages pauvres ?

Le logement constitue une priorité pour les Françaises et les Français ; nous proposons une vision à long terme. En faisant du logement un droit, on s'attaque à la détresse sociale et à nombre de problèmes de santé, et on œuvre en faveur de l'environnement et du pouvoir d'achat. Ainsi, il faut investir massivement dans les programmes *ad hoc*, comme le plan « Logement d'abord » – plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme –, rétablir la garantie universelle des loyers, instaurer leur gel et multiplier la construction de logements très sociaux. Ne pas mettre en œuvre ces solutions constitue un choix politique.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Je vous remercie de souligner que la défaillance remonte à des décennies. Nous avons une histoire politique commune, qui embrasse ces années. Le pays connaît une crise du logement, de longue date, parce que les solutions sont difficiles à appliquer.

S'agissant de l'hébergement, notre majorité y a consacré 3 milliards d'euros en 2024 ; depuis 2017, le nombre de places en hébergement d'urgence a quasiment doublé, pour atteindre

200 000.

Pour finir, je souligne que le logement fait bien partie des attributions de M. Christophe Béchu.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Sans être un grand texte, ce projet de loi, adossé à l'expérience des élus locaux et des opérateurs, constitue un pas en avant. Toutefois, à l'instar de mes collègues, je ne peux pas ne pas noter que nous avons entamé la discussion avec M. Patrice Vergriete, alors ministre délégué chargé du logement et plutôt à l'écoute, mais que nous débutons l'examen du texte au Parlement sans ministre – quoi qu'on en dise. Tous les opérateurs et tous les professionnels du bâtiment – du Medef à la Fondation Abbé Pierre – soulignent que la crise du logement constitue une bombe sociale à retardement : je trouve inquiétant que le Gouvernement ne compte pas un ministre du logement de plein exercice.

J'ai été longtemps élu local à Saint-Denis ; entre 2000 et 2012, j'ai constaté vingt-cinq décès liés à l'insalubrité. Treize des victimes étaient des enfants. L'un des propriétaires responsables pour partie de la dégradation des biens était professeur de droit à l'université Paris-Dauphine-PSL et soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). En décembre dernier, une enfant de 9 ans est décédée à Grigny ; le propriétaire, exilé fiscal à Dubaï, n'avait pas payé un centime des appels de fonds de la copropriété depuis plus de quatre ans. Je suis donc favorable à ce texte, même s'il est trop timide par certains aspects, car il permet aux pouvoirs publics d'être plus coercitifs et plus interventionnistes vis-à-vis des propriétaires qui n'assument pas leurs responsabilités et ne remplissent pas leurs devoirs.

Fort de mon expérience d'élu municipal puis de député de Saint-Denis, je ne suis pas étonné de trouver à l'origine de certaines de ses mesures le rapport de Mme Lutz, maire de Mulhouse, et de M. Hanotin, maire de Saint-Denis.

S'agissant des copropriétés, je vous mets en garde : nous nous consacrons largement à celles construites entre les années 1950 et les années 1980, mais les défiscalisations massives accordées au cours des dernières années engendreront peut-être des dégradations plus graves encore.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Vous essayez, les uns et les autres, d'élaborer un récit politique qui laisse croire à une défaillance, parce qu'au moment où nous parlons, il n'y a pas de ministre du logement. D'abord, comme Guillaume Vuilletet l'a souligné, il y a un ministre de tutelle : Christophe Béchu est là et bien là, qui saura au besoin apporter les réponses nécessaires. Ensuite, que vous le vouliez ou non, le premier texte inscrit à l'ordre du jour sous ce nouveau gouvernement est relatif au logement, témoignant qu'il s'agit pour lui d'un sujet de préoccupation. Ce texte répond à certaines questions ; bien d'autres se posent, que nous soulèverons au cours du débat.

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Dans les quartiers populaires des grandes agglomérations comme dans les centres bourgs des zones rurales, les immeubles se détériorent, partout dans les territoires. Les copropriétaires sont souvent exposés aux mêmes problèmes : difficultés de gestion, impayés de charges cumulés, travaux reportés. Dès lors que le logement est au fondement du progrès social, cette concentration de dysfonctionnements a des conséquences très concrètes : logements vétustes et indignes ; immeubles tombant en décrépitude, voire s'effondrant ; quartiers dont l'attractivité diminue : ceux qui le peuvent quittent ces immeubles où ne restent que les plus précaires, enfermés dans des logements devenus dangereux et dans une spirale de paupérisation. Dans la France de 2024, de telles

situations sont inacceptables.

Les pouvoirs publics peuvent agir, mais bien souvent trop tard, lorsque l'état de l'immeuble est tel qu'il faudra le rénover intégralement, ou le rebâtir. Ce projet de loi permettra aux collectivités et aux opérateurs d'intervenir aussi tôt que possible, afin d'éviter des drames humains et sociaux. Plusieurs mesures en effet vont dans le bon sens, comme la nouvelle procédure d'expropriation des immeubles dégradés ; le renforcement du droit de préemption urbain, conformément à la demande des élus ; et la scission des grands ensembles en plusieurs syndicats, pour faciliter la tâche des opérateurs, en permettant d'isoler les immeubles les plus en difficulté de ceux susceptibles de faire l'objet de mesures de redressement.

En revanche, d'autres dispositions gagneraient à être retravaillées. Le texte risque de rendre compliquées les opérations de restauration immobilière. Nous craignons qu'il ne facilite pas nettement la rénovation des passoires énergétiques, et que les copropriétés volontaires peinent à accéder au cautionnement nécessaire pour souscrire un emprunt collectif, susceptible par ailleurs de mettre en difficulté économique les ménages en grande précarité – le mécanisme est perfectible, il faut en particulier renforcer l'accompagnement public.

Le texte présente également des lacunes : il ne prévoit ni mesure coercitive à l'égard des marchands de sommeil, ni repérage et accompagnement des copropriétés en difficulté. Les nouvelles informations devant figurer au registre national d'immatriculation sont insuffisantes. Comme à chaque fois, le Gouvernement n'a rien dit de l'accompagnement humain et financier, alors que la lutte effective contre l'habitat indigne pèse sur les budgets.

Enfin, si le problème est plus sensible en milieu urbain, les zones rurales ne sont pas épargnées : les cœurs de bourgs des territoires difficiles notamment sont eux aussi gangrenés par les marchands de sommeil : contre les biens sans maître, en déshérence, manifestement abandonnés les procédures sont complexes. À quand un texte pour y remédier ?

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** S'agissant des biens sans maître et des biens vacants, des dispositions ont été prises, notamment dans le cadre d'une ordonnance. La boîte à outils n'est pas complète, mais elle se remplit.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Nous en venons aux questions des autres députés.

**M. Jean-Pierre Vigier (LR).** La lutte contre l'habitat indigne vise à garantir un logement abordable, durable et décent pour tous. Pour y contribuer, ce texte vise à renforcer le pouvoir d'action des collectivités territoriales, pour qu'elles interviennent plus rapidement. L'article 7 par exemple tend à lutter contre l'arrivée des marchands de sommeil en clarifiant et en facilitant la procédure d'expropriation des immeubles insalubres. Il s'agit d'un outil essentiel car l'intervention publique est souvent le seul moyen de faire cesser la spirale de dégradation d'un immeuble. Pouvez-vous nous garantir que le dispositif d'expropriation prévu ne porte pas atteinte au droit de la propriété, au risque d'exposer les collectivités à des litiges judiciaires ?

**M. Thibault Bazin (LR).** Beaucoup d'articles vont dans le bon sens, mais l'article 13 soulève des difficultés. Il réforme la procédure de reconnaissance de l'état de carence, en établissant une présomption de graves difficultés financières ou de gestion lorsque les comptes n'auront pas été transmis à l'expert nommé par un juge saisi à cet effet dans un délai de deux mois. La mesure est-elle opportune, sachant qu'une telle présomption entraîne l'expropriation de l'immeuble ? Cela semble disproportionné : êtes-vous prêts à renoncer à cet article ?



**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Il s'agit bien de tracer la ligne de crête entre droit de propriété et intérêt général.

L'article 6 crée un régime de concession afin de faciliter la délégation de l'ingénierie technique : il s'agit de ne pas avoir besoin d'inventer un « petit chemin qui sent la noisette » pour déléguer les opérations complètes à des acteurs compétents.

À l'article 7, le droit de préemption urbain est parfaitement encadré, précisément parce que l'intérêt général justifie d'y recourir. Lors de la précédente législature, M. François Pupponi avait expliqué que les marchands de sommeil viennent systématiquement à la barre pour récupérer des biens. Nous avons été des élus locaux : nous avons tous dû faire des contorsions pour justifier la création d'une ZUP – zone à urbaniser en priorité – et éviter des dérives.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** S'agissant de l'article 13, monsieur Bazin, il faut d'abord avoir en tête qu'il a été validé par le Conseil d'État, ce qui apporte des garanties sur le plan juridique, notamment en ce qui concerne le droit de propriété. Je rappelle aussi que la présomption simple de difficultés financières ou de gestion est associée à la caractérisation par l'expert de la nécessité de travaux. Il existe donc un double cliquet : on ne se limite pas à une difficulté financière pour la déclaration par le président du tribunal judiciaire de l'état de carence. Certes, nous allons assouplir le dispositif, pour aller vers plus de réactivité, mais il y a quand même des garanties qui protégeront le droit de propriété – nous aurons sans doute l'occasion d'en reparler lorsque nous aborderons cet article.

## CHAPITRE I<sup>er</sup>

### Intervention en amont d'une dégradation définitive

**Article 1<sup>er</sup>** (article L. 313-4 du code de l'urbanisme) : *Extension du champ de l'opération de restauration immobilière*

#### *Amendement de suppression CE108 de Mme Christine Engrand*

**Mme Christine Engrand (RN).** Lors de leurs auditions, les représentants des entreprises publiques locales, des établissements publics financiers et des établissements publics d'aménagement se sont montrés ouvertement hostiles à la rédaction de l'article 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement propose en effet de passer d'une notion générale, l'habitabilité, à trois critères précis et non cumulatifs, la salubrité, l'intégrité et la sécurité du bâti, conditionnant la caractérisation et la mise en œuvre d'une opération de restauration immobilière. Cette modification des dispositions en vigueur devrait, selon le Gouvernement, faciliter la réalisation des opérations de rénovation immobilière avec les entreprises et les établissements publics précités. Or nous pensons non seulement que la nouvelle rédaction ne permettra pas d'atteindre cet objectif, mais que, en plus, elle raréfiera les cas où une ORI se justifiera.

La notion d'habitabilité comprend déjà la sécurité, la salubrité et l'intégrité du bâti ; surtout, se fonder sur des critères si précis risque de faciliter le développement de contentieux par les marchands de sommeil. Les notions de salubrité et d'intégrité du bâti, toutes relatives

soient-elles, sont captieuses, car elles introduisent la nécessité, pour la force publique, de justifier son action en vertu d'une grille de critères restreinte, ce qui occulte de fait d'autres aspects que l'habitabilité recouvre, et de parvenir à justifier la matérialité des défaillances du bâti, alors que la notion d'habitabilité permet plus de souplesse.

Parce que la notion d'habitabilité est plus protectrice, nous souhaitons conserver la définition actuelle des ORI. Les précisions que tente d'introduire le Gouvernement se justifieraient davantage à l'échelon réglementaire, où elles ne nous priveraient pas de la richesse de la notion d'habitabilité. C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Il y a un principe de réalité : très peu d'ORI sont menées, malgré l'attractivité de cet outil. Les acteurs concernés hésitent à se lancer dans une démarche qui leur paraît pouvoir générer du contentieux ; d'où le souhait du Gouvernement d'apporter des précisions, dans un objectif très clair d'élargissement du dispositif. Néanmoins, parce que beaucoup d'acteurs ont peur de la nouvelle définition, nous considérons qu'il est préférable de cumuler les trois principes. Je défendrai un amendement en ce sens, afin de garantir véritablement la sécurité juridique de tous ceux qui veulent utiliser ces dispositifs. Je vous demande donc de retirer votre amendement au profit de celui que je présenterai tout à l'heure. À défaut, avis défavorable.

**M. Thibault Bazin (LR).** Nous allons nous opposer à cet amendement, car il nous semble qu'il faut vraiment faire évoluer la définition des opérations de restauration immobilière : on voit bien qu'elle est plutôt bloquante. La notion d'habitabilité d'un immeuble n'est pas très précise, personne ne le conteste. Cela étant, il faudrait amender le projet de loi, comme le rapporteur propose de faire – j'espère que son amendement sera adopté.

Nous avons tout intérêt à ce que les ORI puissent se développer, dans le respect, bien sûr, des périmètres fixés. Il faut éviter des dégradations encore plus fortes : la définition actuelle, et c'est tout le problème, ne permet pas de faire de la prévention.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE397 des rapporteurs, sous-amendements CE430 et CE431 de M. Inaki Echaniz et sous-amendement CE440 de M. Jean-Louis Bricout*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** J'ai déjà en partie défendu mon amendement. Ces questions sont des nids à contentieux, parfois légitimement, lorsque des gens défendent leur droit de propriété, mais d'autres savent utiliser des failles, des ambiguïtés au détriment de l'action publique, pour mener des activités relevant plutôt du trafic d'êtres humains que de la location. En cumulant les critères, nous ouvrirons réellement des possibilités de lancement d'ORI.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Notre premier sous-amendement vise à préciser que la rénovation énergétique, à condition d'être performante, est un des types de travaux entrant dans la définition des opérations de restauration immobilière. La France s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique des bâtiments, y compris par la mise en œuvre d'une interdiction progressive de la mise en location des biens classés comme passoires thermiques. Au-delà du débat sur la faisabilité du calendrier actuel, qui reste allongé pour les copropriétés, il est manifeste que c'est dans ces dernières que les rénovations sont les plus

complexes à acter et à mettre en œuvre, et ce d'autant plus que la copropriété est déjà fragilisée.

Il est essentiel de favoriser la rénovation énergétique au sein de l'ensemble des programmes et outils d'aménagement qui ont vocation à faciliter la transformation du bâti concerné. Toutefois, le premier sous-amendement pose comme condition l'obtention d'un gain énergétique minimal de 30 %, afin que le recours à un monogeste de rénovation sans réel gain ne permette de bénéficier du dispositif de l'ORI en contournant l'esprit et les objectifs climatiques qui sont les nôtres. Le sous-amendement suivant est de repli : il ne prévoit pas un tel pourcentage.

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Nous partageons la volonté d'octroyer aux collectivités territoriales davantage de souplesse pour le recours à ces opérations coercitives. Je propose cependant de préciser que les travaux résultant d'une ORI peuvent être de rénovation énergétique. Notre sous-amendement permettra de garantir la performance des logements dans ce domaine et donc la sécurité économique et sociale des locataires.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Les ajouts que vous proposez sont intéressants, mais fixer une cible chiffrée irait un peu à l'encontre de l'objectif d'ouverture – ce serait trop exigeant. J'émetts un avis favorable au sous-amendement CE431, et défavorable aux autres.

**M. Thibault Bazin (LR).** Je comprends la finalité du sous-amendement CE430 – on ne peut que souhaiter des gains énergétiques – mais demander un gain de performance énergétique d'au moins 30 % me pose un problème. Les situations sont tellement variables en matière d'habitabilité : parfois ce n'est pas qu'une question énergétique, et il faut mener des travaux de restauration immobilière allant bien au-delà. Si le sous-amendement CE431 va dans le bon sens, le précédent empêcherait des ORI pourtant souhaitables.

*Successivement, la commission **rejette** le sous-amendement CE430 et **adopte** le sous-amendement CE431.*

*En conséquence, le sous-amendement CE440 **tombe**.*

*La commission **adopte** l'amendement sous-amendé et l'article 1<sup>er</sup> est **ainsi rédigé**.*

*En conséquence, tous les autres amendements se rapportant à cet article **tombent**.*

**Article 2** (articles 26-4, 26-6 et 26-9, 26-10, 26-11, 26-12 et 26-13 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; articles L. 316-1, L. 316-2 et L. 316-3 [nouveaux] du code de la consommation) : *Création d'un prêt global collectif pour le financement de travaux dans les immeubles en copropriété*

*Amendement de suppression CE105 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Cet article pose quelques problèmes. L'endettement contraint des copropriétaires représente pour nous un réel danger. Dans certaines zones, notamment chez moi, à Narbonne, les travaux de rénovation coûtent parfois plus cher que la valeur de l'immeuble. Nous souhaitons donc protéger les copropriétaires des excès du surendettement. Nous avons aussi des interrogations sur les garanties demandées. Quelle

banque acceptera de financer des travaux représentant plusieurs fois la valeur d'un immeuble ? Faudra-t-il des hypothèques ? C'est assez flou. Nous proposons de supprimer purement et simplement l'article 2, qui menace la solvabilité des copropriétaires.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis défavorable. On peut essayer d'améliorer le dispositif en l'amendant, mais je ne comprends franchement pas les raisons pour lesquelles on voudrait le supprimer. Lorsque des propriétaires sont soumis à des charges résultant de travaux importants, ils peuvent soit puiser dans leur épargne, soit contracter des prêts très classiques, soit recourir à des prêts collectifs à adhésion individuelle. Or ces derniers ont leurs limites : ils ne sont quasiment pas utilisés. Il faut donc trouver un nouveau dispositif qui permette de répondre à la diversité des situations.

Certaines copropriétés comptent plusieurs centaines de lots – j'ai même présidé le conseil syndical d'une copropriété qui en comptait 2 200. Quand vous voulez souscrire un prêt collectif à adhésion individuelle et que vous devez vous assurer de la solvabilité de 2 200 personnes, autant dire que rien ne se fait. À partir du moment où il s'agira d'un prêt collectif contracté par le syndicat des copropriétaires et que la solvabilité analysée sera la sienne et non celle, individuelle, de chaque copropriétaire, nous ouvrirons une possibilité pour un produit qui permettra d'aider celles et ceux qui auront intérêt à y souscrire. J'ajoute que nous devons préserver la liberté de choix : si un copropriétaire souhaite financer les travaux différemment, il faut qu'il puisse le faire. Les copropriétaires pourront ainsi sortir du dispositif dans des délais fixés par la loi. Pour toutes ces raisons, la suppression de cet article n'a pas lieu d'être : avis défavorable.

**M. Thibault Bazin (LR).** Je vous ai posé tout à l'heure beaucoup de questions au sujet de cet article 2, que vous voulez réécrire en partie. Il serait intéressant, alors que nous abordons une longue série d'amendements, de connaître votre vision globale. Nous avons besoin d'outils de financement, et ceux d'aujourd'hui ne sont pas adaptés à toutes les situations.

S'agissant du prêt collectif souscrit par le syndicat des copropriétaires, que se passera-t-il en matière de caution solidaire ? En cas de défaillance, que se produira-t-il ? L'État sera-t-il garant ? Quant à ceux qui refuseraient de participer au prêt, mais pourraient payer en cash, ils devront verser l'intégralité de leur quote-part du prix des travaux dans un délai de six mois. Or, dans la pratique, les délais de mise en place des crédits collectifs, y compris les éco-PTZ, sont largement plus élevés – ils sont d'à peu près dix-huit mois. Il faudrait donc verser sa quote-part sur un compte dédié alors que le montant ne sera pas utilisé tout de suite ? N'y a-t-il pas encore des points à caler ?

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Certaines copropriétés se trouvent dans une situation de réelle insolvabilité. Je vous invite à venir à la cité du Parc de Carpentras : du bâti y est en déshérence parce que les copropriétaires n'ont pas la possibilité de financer les charges de copropriété et encore moins des travaux de restructuration. Le texte a un angle mort : on ne pourra pas contraindre des gens qui n'en ont pas les moyens de souscrire des emprunts pour mener des travaux de réhabilitation.

Même si cela sort un peu du cadre du texte, il me paraît important de rappeler qu'une part non négligeable de l'habitat concerné appartient à des OPH. Celui qui vous parle a été administrateur de Mistral Habitat, qui a un parc éminemment dégradé. On doit se battre au sein des conseils d'administration pour faire admettre l'idée qu'il faudrait peut-être dépenser un peu moins pour construire du neuf, c'est-à-dire augmenter le nombre de logements de l'OPH, afin de consacrer des crédits à la réhabilitation. Des opérateurs du logement social sont parfois les

principaux responsables de l'existence d'un habitat fortement dégradé, au préjudice des locataires.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Tel qu'il a été pensé, le dispositif a du sens pour les copropriétés « classiques » qui sont appelées à réaliser des investissements importants et pour des copropriétés où on observe des signaux faibles, c'est-à-dire où on commence à avoir des propriétaires en difficulté et qu'il est nécessaire d'accompagner. Si on veut que le dispositif fonctionne aussi pour les copropriétés très dégradées dans lesquelles de nombreux copropriétaires sont insolvable, il faudra l'adosser à un fonds de garantie public. Nous avons des échanges avec le Gouvernement à ce sujet, et je crois que le ministre aura l'occasion de s'exprimer en séance. Il importe que le dispositif soit concret et efficace. J'espère que les réponses que le ministre vous apportera seront de nature à vous rassurer et à vous permettre de réviser votre jugement.

Vous avez estimé, monsieur Bazin, que prévoir un délai de six mois reviendrait à aller un peu vite en besogne compte tenu de la temporalité du prêt. Il faut un dispositif très opérationnel, et les délais qui nous sont proposés me semblent plutôt corrects, mais nous en débattons : j'ai bien entendu ce que vous avez dit.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendements identiques CE160 de M. Inaki Echaniz, CE249 de M. Jean-Pierre Vigier et CE322 de M. Benjamin Saint-Huile*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Notre amendement, suggéré par la CLCV – Association consommation, logement et cadre de vie – vise à réintégrer les travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite dans le champ des travaux d'intérêt collectif éligibles. Il est surprenant d'exclure ces travaux alors que l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie est le deuxième enjeu majeur en matière d'habitat, avec la rénovation énergétique, et que le texte inclut la suppression des vide-ordures, qui ne semble en aucune manière relever d'un intérêt supérieur. Étant donné que toutes les copropriétés anciennes auront vocation, à moyen terme, à mener de tels travaux, souvent lourds, il est essentiel d'assurer leur éligibilité, d'autant qu'ils ont vocation à être réalisés à l'occasion de travaux plus larges dans les parties communes des immeubles.

**M. Jean-Pierre Vigier (LR).** L'amendement CE249 vise lui aussi à inclure les travaux d'accessibilité pour personnes handicapées ou à mobilité réduite dans la liste des travaux pouvant faire l'objet d'un emprunt collectif. Nous avons besoin en la matière d'une procédure nationale visant à garantir et à faciliter le maintien à domicile non seulement de nos aînés mais aussi, de manière plus générale, des personnes en situation handicap.

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Nous proposons également de compléter la liste des travaux éligibles à un prêt collectif en incluant ceux d'accessibilité, de façon à permettre d'accélérer l'adaptation des logements et de maintenir à domicile des personnes à mobilité réduite.

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

*Amendement CE262 de Mme Florence Goulet*

**Mme Florence Goulet (RN).** Cet amendement tend à réserver la souscription de prêts collectifs de financement de travaux aux opérations portant sur la structure, l’habitabilité, la salubrité ou la sécurité de l’immeuble, à l’exclusion des travaux dits de performance énergétique, qui ont une efficacité très aléatoire, comme l’ont démontré plusieurs études récentes, notamment une note du Conseil d’analyse économique sur la fiabilité du DPE. Je rappelle aussi que la loi de finances pour 2024 a déjà facilité la souscription, au nom du syndicat des copropriétaires, d’un écoprêt à taux zéro ayant pour objectif de financer des travaux d’économies d’énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre : cette décision relève désormais d’un vote à la majorité absolue et non plus à l’unanimité.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis défavorable. Je ne comprends pas pourquoi vous voulez restreindre le champ de ce prêt. Notre rôle est de faire en sorte que les uns et les autres aient une liberté de choix, et les travaux de rénovation énergétique coïncident souvent avec des enjeux d’intégrité ou de rénovation du bâti. L’intelligence collective devrait nous conduire à laisser la possibilité de recourir aux outils bancaires les plus appropriés. Ce n’est pas à nous, en tant que législateurs, de dire ce qui est bien ou non en la matière. Avis défavorable.

*La commission rejette l’amendement.*

*Amendement CE146 de M. Ian Boucard*

**M. Thibault Bazin (LR).** Cet article donnera à toutes les copropriétés la possibilité de souscrire un prêt collectif pour le financement de travaux essentiels de rénovation, ce qui est un bon outil. La souscription du prêt sera votée lors de l’assemblée générale (AG) des copropriétaires et notifiée uniquement dans le procès-verbal (PV) de cette réunion. À moins de s’y opposer dans un délai de deux mois à la suite de la transmission du PV, chaque copropriétaire sera réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux. Or un copropriétaire qui n’aurait pas besoin de participer au prêt collectif pour financer sa quote-part des travaux et n’aurait pas assisté à l’AG pourrait avoir des difficultés à être informé de la décision prise.

Les copropriétaires le savent, ce ne sont pas des petits dossiers qui sont transmis, et il arrive que l’on passe à côté de la notification si l’on n’a pas eu connaissance d’une opération prévue. Une notification spécifique, à l’attention de ceux qui seraient absents de l’AG, me semble donc nécessaire pour toute contraction de prêt bancaire collectif. On pourrait éventuellement sous-amender ma proposition, avec une transmission par voie électronique pour éviter les frais postaux, mais il me semble essentiel de s’assurer que ceux qui vont contracter un prêt en sont bien informés.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Demande de retrait et, à défaut, avis défavorable. L’article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit déjà des obligations. En revanche, la dématérialisation des communications entre les syndics et les copropriétaires n’est qu’une faculté. Dès lors que la souscription de l’emprunt collectif donne lieu à une résolution de l’assemblée générale et que les procès-verbaux des réunions, qui doivent être adressés aux copropriétaires, rendent compte des décisions prises, l’ajout que vous proposez ne me semble pas utile.

**M. Thibault Bazin (LR).** Les procédures sont très lourdes en ce qui concerne les emprunts, et le sujet dont nous parlons est un peu particulier puisqu'il s'agit d'un prêt collectif. Il faudrait donc regarder de près la question des notifications.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE311 de M. Hervé de Lépinau*

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Cet amendement vise à assouplir les délais. Une collectivité est en effet composée d'individus, par définition. Et, dans la rédaction actuelle, à défaut d'opposition dans un délai de deux mois, les copropriétaires seront censés avoir souscrit à la décision prise. Ce délai nous paraît un peu court, aussi proposons-nous de le porter à trois mois. Derrière le prêt collectif, il y aura un engagement financier individuel. Un copropriétaire qui n'aura pas la trésorerie suffisante devra peut-être avoir lui-même recours à un crédit, à titre individuel, pour participer au financement du crédit collectif. C'est pourquoi je demande un mois supplémentaire pour le délai de réflexion.

Je souhaite par ailleurs que le délai de six mois pour le règlement de la quote-part individuelle coure non pas à compter de la notification du PV de l'assemblée générale qui a décidé de souscrire un prêt collectif, mais de la manifestation du refus ou de l'absence de réponse, c'est-à-dire à l'expiration du délai de trois mois, afin de permettre aux copropriétaires de bénéficier d'un délai raisonnable pour assurer leur propre financement. Ce n'est qu'une mesure du bon sens.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je comprends vos arguments et votre volonté de permettre aux intéressés, dans le cadre d'un dispositif un peu nouveau, d'avoir un peu plus de temps pour se tourner vers leur banque. Cela étant, il ne s'agit pas de perdre du temps, mais au contraire d'accélérer les procédures. Le projet de loi prévoit qu'un copropriétaire doit notifier son choix dans un délai de deux mois après la décision de l'assemblée générale et qu'il a six mois pour décaisser sa quote-part. Cela me semble plutôt équilibré. Au rythme où vous allez, pourquoi pas neuf mois, douze mois ou quinze mois ? Je suis pour qu'on en reste aux dispositions du projet de loi. Avis défavorable.

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Il ne faudrait pas, et je parle d'expérience, que ce texte génère un contentieux à l'intérieur des copropriétés. Le recouvrement des quotes-parts est leur cancer, et je crains que de nouveaux litiges voient le jour si on prévoit des délais trop courts. Je rappelle aussi que l'accès au crédit est compliqué dans la période actuelle : il faut en tenir compte en assouplissant la mesure proposée.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendements CE162 de M. Inaki Echaniz, amendements identiques CE256 de Mme Sandra Marsaud et CE357 de M. Mickaël Cosson (discussion commune)*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Mon amendement, également suggéré par la CLCV, vise à préciser la nature du compte bancaire sur lequel les fonds de l'établissement prêteur seront versés. Le projet de loi vise un « compte bancaire dédié » sans indiquer s'il doit être ouvert au nom du syndicat des copropriétaires ou si des conventions de fusion demeurent possibles. Nous

proposons que les fonds soient versés sur un compte bancaire séparé, ouvert au nom du syndicat, à l'instar de ce qui est déjà prévu pour les cotisations des fonds de travaux. Nous souhaitons également l'incessibilité des sommes versées sur ce compte : il s'agit d'éviter qu'un créancier ne les saisisse alors qu'elles sont spécifiquement destinées à la réalisation de travaux.

**Mme Sandra Marsaud (RE).** L'article 2 crée une nouvelle formule d'emprunt en faveur des copropriétés pour les vastes travaux, absolument nécessaires, qui doivent être menés dans ce cadre. Au-delà du versement obligatoire des fonds sur un compte bancaire dédié, nous proposons de les rendre insaisissables.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je suis défavorable à l'amendement de M. Echaniz, qui va très loin en demandant l'insaisissabilité des fonds, laquelle est exorbitante du droit commun. Je peux l'entendre pour des financements sur des comptes publics – nous en discuterons plus tard – mais pas en l'occurrence, compte tenu des conséquences qui pourraient se produire si on ouvrait cette porte. L'irrecevabilité des actions judiciaires prévue par les amendements CE256 et CE357 est une notion un peu différente, qui me semble beaucoup plus adaptée au contexte.

*Successivement, la commission rejette l'amendement CE162 et adopte les amendements CE256 et CE357.*

*En conséquence, l'amendement CE161 de M. Inaki Echaniz tombe.*

*Amendement CE320 de M. Jean-Louis Bricout*

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Le prêt collectif peut susciter des difficultés individuelles. Afin d'éviter ces blocages, il est proposé que les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt puissent bénéficier du prêt avance mutation mentionné à l'article L. 315 2 du code de la consommation pour contribuer au paiement des dépenses mentionnées aux 1° et 2° du présent article.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Ce dispositif n'est pas opportun. Seul l'article L. 315-2 du code de la consommation peut définir les conditions d'accès et d'usage au prêt avance mutation. Il n'est pas nécessaire de mentionner dans la loi du 10 juillet 1965 l'ensemble des prêts et produits auxquels pourraient recourir les copropriétaires adhérents à l'emprunt collectif ou qui se refusent à y participer. Votre proposition n'est pas adossée au bon article : elle devrait l'être au code de la consommation plutôt qu'à la loi de 1965.

Je vous propose donc de retirer l'amendement afin de le retravailler en vue de l'examen du texte en séance publique. À défaut, avis défavorable.

*L'amendement est retiré.*



*Amendement CE148 de M. Ian Boucard*

**M. Thibault Bazin (LR).** Si des copropriétaires ne souhaitent pas souscrire au prêt collectif destiné au financement des travaux, ils doivent payer leur quote-part dans les six mois suivant la notification de leur refus. Pour ceux qui y ont souscrit, l'alinéa 15 vise à assurer la continuité du remboursement du prêt collectif par les propriétaires successifs en cas de mutation du bien et l'amendement vise à permettre à un nouveau propriétaire de procéder à un remboursement anticipé.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis favorable à cet amendement de bon sens.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendement CE106 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon (RN).** L'article 2 ouvre la porte à un endettement généralisé des copropriétés. À Paris, le montant des travaux liés à la rénovation énergétique peut atteindre des millions d'euros et, en province, être supérieur à la valeur vénale du bien. Cet amendement de repli tend donc à supprimer les alinéas 19 et 20 afin de protéger les copropriétaires. Alors que les sommes versées au fonds travaux par un copropriétaire vendeur lui sont restituées par l'acquéreur, nous déplorons que ce ne soit pas le cas ici et que ces sommes entrent définitivement dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis défavorable. Je ne comprends pas pourquoi vous voulez tout supprimer. Nous aurons évidemment intérêt à questionner le ministre, lors du débat en séance publique, sur le délai qui sera fixé par le décret prévu par le dispositif. Le reste à charge dont les copropriétaires devront s'acquitter, évalué par l'Anah autour du 10 000 ou 12 000 euros, sera financé par un prêt de longue durée qui s'intégrera aux charges de copropriété pour un montant qui sera vraisemblablement de l'ordre de 5 à 10 euros par mois. Vous ne permettez pas aux copropriétaires d'assumer leurs responsabilités.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Le pire qui puisse arriver à un copropriétaire d'un immeuble dégradé est qu'à force de ne pas faire les travaux nécessaires, la dégradation devienne irrémédiable. Le prêt collectif doit permettre de disposer d'un dossier d'autant plus crédible qu'il aura bénéficié de tous les autres dispositifs de l'Anah. Votre amendement produirait un résultat inverse à celui que vous recherchez.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Nous abordons ce projet avec un bon esprit et nous y sommes plutôt favorables, mais nous souhaitons poser des garde-fous afin de ne pas pousser vers un endettement généralisé des copropriétaires, pour qui les enjeux financiers sont, je le répète, très importants.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE424 et CE425 des rapporteurs.*

*Amendement CE147 de M. Ian Boucard*

**M. Thibault Bazin (LR).** Cet amendement vise à permettre aux copropriétaires de procéder au remboursement anticipé de la totalité des quotes-parts restantes empruntées dans le cadre de l'emprunt collectif, comme dans le cas des prêts individuels.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis défavorable à cet élargissement du remboursement anticipé.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE163 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Mon amendement vise à interdire l'application d'indemnités de remboursement anticipé lorsque le syndicat des copropriétaires apure le solde de l'emprunt à la suite du versement de subventions publiques. Cette disposition, qui complète celles du projet de loi, qui prévoit des facilités en cas de remboursement anticipé, est plus précise et ne vise ici que le cas du paiement du solde de l'emprunt et uniquement lorsqu'il fait suite au versement des différentes aides financières.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** L'amendement va très loin dans l'interdiction et contredit la liberté contractuelle. Avis défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte l'amendement de coordination CE426 des rapporteurs.*

*En conséquence, l'amendement CE164 de M. Inaki Echaniz tombe.*

*La commission adopte l'article 2 modifié.*

*La réunion est suspendue de dix-huit heures quarante-cinq à dix-huit heures cinquante-cinq.*

## Après l'article 2

### *Amendement CE435 des rapporteurs*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Cet amendement vise à élargir la possibilité de souscrire un emprunt collectif aux associations syndicales libres. La dégradation peut en effet toucher, outre le bâti, les espaces communs, comme les voiries, qui peuvent, dans de très grandes copropriétés, être complètement abandonnés, contribuant à la paupérisation et à la dépréciation de ces copropriétés, lesquelles attirent les marchands de sommeil. Il en va de même pour les copropriétés horizontales.

*La commission adopte l'amendement.*

**Article 3** (articles L. 512-1 à L. 512-5 [nouveaux] du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) : *Expropriation des copropriétés dont l'état d'insalubrité ou de dégradation est remédiable*

### *Amendement de suppression CE107 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon (RN).** L'intégration des contraintes du DPE dans les normes d'habitabilité risque d'avoir pour effet que des immeubles ayant un DPE insuffisant soient considérés comme dégradés, *a fortiori* lorsque, comme c'est le cas aujourd'hui, les DPE sont de plus en plus contestés. L'amendement vise donc à protéger les propriétaires de ces immeubles du risque d'expropriation.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Les critères de décence ne font pas partie des motifs d'expropriation. La question n'est pas de savoir si un DPE négatif provoquerait nécessairement un désordre irrémédiable provoquant une mise en danger, mais d'anticiper le désordre afin d'éviter que les propriétaires, que nous voulons aussi protéger, voient la valeur de leur bien diminuer considérablement et n'aient plus rien. L'amendement repose donc sur une erreur d'interprétation. Avis défavorable.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Les critères d'habitabilité évoluant constamment, et en particulier les normes du DPE, nous craignons cette dérive dans les années à venir.

**M. Thibault Bazin (LR).** Les précautions prises illustrent l'intérêt dont cet article a fait l'objet. La question est de savoir comment avoir un impact et comment accompagner. Opérer est une bonne chose, mais encore faut-il bien opérer.

*La commission rejette l'amendement.*

### *Amendement CE413 des rapporteurs*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Cet amendement vise à remplacer, à l’alinéa 2 du I, le mot : « dégradés » par le mot : « dangereux », afin de lever une confusion, car une copropriété dégradée est, d’abord, une dans une situation financière délicate.

*La commission adopte l’amendement.*

*Amendement CE398 des rapporteurs, amendements CE263, CE264 et CE265 de Mme Florence Goulet, amendement CE312 de M. Hervé de Lépinau (discussion commune)*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** L’amendement CE398 est rédactionnel.

**Mme Florence Goulet (RN).** L’amendement CE263 tend à réserver à la puissance publique le bénéfice du droit d’expropriation d’un immeuble dégradé à titre remédiable. Il convient de s’assurer que le pouvoir d’expropriation ne constitue pas un moyen détourné permettant à un opérateur privé, fût-il détenu en partie par l’État, de réaliser des opérations de promotion immobilière à peu de frais.

L’amendement CE264 tend à exclure le terrain d’assiette du champ de l’expropriation d’un bien insalubre ou dégradé à titre remédiable. Puisque la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a introduit la distinction entre la propriété du foncier et celle du bâti, il convient de faire usage de cette même distinction dans le texte. En effet, si le but est bien la rénovation des bâtiments, il est logique que l’expropriation soit limitée aux bâtiments en question.

Quant à l’amendement CE265, il tend à réserver à l’État et aux collectivités territoriales le bénéfice du droit d’expropriation d’un immeuble dégradé à titre remédiable, à l’exclusion de tout autre organisme. L’exercice d’une expropriation doit en effet rester le fait de l’État, des régions, des communes et des départements, échelons connus des Français et sur lesquels ils exercent une influence directe par le vote démocratique.

**M. Hervé de Lépinau (RN).** L’amendement CE312 tend à réserver à la puissance publique le bénéfice du droit d’expropriation d’un immeuble dégradé à titre remédiable. Il s’agit d’un droit exorbitant et le fait de le diluer auprès d’opérateurs soulève un risque d’inconstitutionnalité du texte. Si, du reste, le Conseil constitutionnel ne se prononçait pas sur cette question, cela affaiblirait le caractère exceptionnel du droit de l’expropriation.

Par ailleurs, je ne trouve pas trace de l’article L. 300-10 du code de l’urbanisme.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Cet article L. 300-10 est créé à l’article 6.

Les amendements proposés sont très cohérents avec le souhait de supprimer l’article 3 : à défaut de le supprimer, ils le rendraient inopérant. Or les collectivités doivent pouvoir disposer des outils opérationnels leur permettant d’appliquer le dispositif. Par ailleurs, si l’on pouvait dissocier le terrain d’assiette du bâtiment dans une procédure d’expropriation, certaines copropriétés se trouveraient n’être plus propriétaires que du terrain d’assiette, ce qui est absurde. Je préférerais qu’au contraire la valorisation du terrain d’assiette puisse aider au financement des rénovations. Avis défavorable, donc, aux amendements CE263, CE264, CE265 et CE312.

**M. Thibault Bazin (LR).** Monsieur le rapporteur Vuilletet, votre amendement tend à supprimer les mots « d'un organisme y ayant vocation », et le futur article L. 300-10 créé par le projet de loi vise des personnes, et non plus des organismes. Vous ne citez pas tous les intervenants possibles – un office public de l'habitat (OPH), par exemple, pourrait-il être mobilisé pour ces opérations ? Qu'en est-il des intercommunalités ?

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Vous n'avez pas répondu à propos de la constitutionnalité du texte. L'article L 300-10 devra immanquablement renvoyer au droit commun de l'expropriation, fixé par le code de l'expropriation, et une distorsion me semble alors inévitable entre les dispositions de ce dernier et celles du code de l'urbanisme. Si donc vous voulez aller au bout de votre logique, vous ne pourrez pas faire l'économie d'une modification du code de l'expropriation, qui ne prévoit que l'expropriation par la puissance publique.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Ces dispositions sont fondées sur le travail du Conseil d'État et je ne suis pas inquiet quant à leur constitutionnalité.

*La commission adopte l'amendement CE398.*

*En conséquence, les amendements CE263, CE264, CE265 et CE312 tombent.*

*Amendement CE169 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Cet amendement vise à simplifier la première condition permettant la mise en œuvre du dispositif prévu par l'article, qui soulève plusieurs difficultés.

Premièrement, en imposant que l'immeuble ait déjà fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité depuis au moins dix ans, le Conseil d'État a entendu assortir le dispositif d'importantes garanties légales face à l'atteinte portée au droit de propriété. Cependant, dans le cadre d'une procédure visant les désordres rémédiabiles, ce délai risque fortement de priver le dispositif d'effectivité en favorisant le basculement dans l'insalubrité irrémédiable.

Deuxièmement, la nécessité qu'au moins deux arrêtés aient été pris durant cette période induit également plusieurs difficultés. En effet il est courant que ces arrêtés soient contestés, et parfois annulés pour un simple vice de forme : ils sont alors rapportés et remplacés. Ils peuvent aussi être régulièrement annulés et remplacés compte tenu des évolutions de la situation. Le dispositif prévoyant deux arrêtés sur cette longue période de dix ans est donc susceptible de susciter des contestations et, en cas d'annulation de l'arrêté le plus ancien, de rallonger significativement la procédure.

Il apparaît donc pertinent, sans priver les propriétaires des garanties évoquées par le Conseil d'État, de modifier la première condition en prévoyant qu'elle relève de la seule carence persistante des propriétaires à mettre en œuvre l'intégralité des mesures prescrites dans un délai de trois ans à compter de la prise de l'arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité le plus ancien, l'insalubrité devant en outre concerner la majorité des lots de l'immeuble. Un délai amplement suffisant est ainsi laissé aux propriétaires pour appliquer les mesures prescrites sans pour autant priver d'effectivité la procédure rémissible du fait d'une procédure trop longue.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Nous sommes là pleinement sur la ligne de crête que vous évoquiez. Votre amendement aurait presque pour effet d'opérer un retour à la rédaction qui prévalait avant le passage en Conseil d'État, laquelle prévoyait la possibilité d'exproprier après un seul arrêté de police. Cette rédaction, trop large et susceptible de susciter la critique du Conseil d'État relative au motif qu'elle mettrait en péril la protection du droit de propriété des personnes, est trop fragilisante et je n'y suis pas favorable en l'état. Je souhaite toutefois que nous travaillions ensemble à l'améliorer en vue de l'examen du texte en séance publique.

Je demande donc le retrait de l'amendement. À défaut, avis défavorable.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Je ne suis pas convaincu. Si nous légiférons en fonction des avis et recommandations émis en amont par le Conseil d'État, notre pouvoir sera assez limité et, du reste, cela ne préjuge en rien de la décision du Conseil constitutionnel, seul juge habilité à statuer sur la constitutionnalité des textes que nous adoptons. Je vous invite donc à attendre l'avis du Conseil constitutionnel, seul garant de nos institutions.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Au-delà du fait que le Conseil d'État, conseil juridique de l'État, est constitué de gens compétents, je ne souhaite pas que le texte risque la censure du Conseil constitutionnel. Je vous propose donc de retravailler pour trouver cette ligne de crête, car la rédaction que vous proposez est trop fragilisante.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE321 de M. Benjamin Saint-Huile*

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Les deux arrêtés retenus par le texte pourraient concerner deux logements distincts au sein d'un même immeuble. L'expropriation de l'ensemble du bâti en raison des méfaits de deux copropriétaires serait, dans ce cas, abusive. L'amendement propose donc que les doubles arrêtés de mise en sécurité ne donnent droit à la nouvelle procédure d'expropriation qu'à condition qu'ils concernent plusieurs lots de copropriété de l'immeuble ou la majorité du bâti.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Avis défavorable, car cet amendement aurait pour effet de resserrer le dispositif, notamment en excluant les arrêtés portant sur les parties communes, qui ne sont pas des lots en tant que tels.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte l'amendement rédactionnel CE399 des rapporteurs.*

*Amendement CE167 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Je fais toute confiance aux rapporteurs pour que nous puissions retravailler mon amendement précédent d'ici à la séance publique, afin d'éviter que l'article soit inopérant.

Quant à l'amendement CE167, il vise à préciser que la première condition à réunir à propos des mesures prescrites n'ayant pas été exécutées s'entend de l'intégralité de ces mesures. En effet, afin d'éviter tout contentieux face à des situations d'exécution partielle de ces prescriptions, il est essentiel de préciser que seule la réalisation intégrale des mesures prescrites fait obstacle à la mise en œuvre du dispositif d'expropriation pour ce qui concerne cette première condition.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** L'article précise que l'expropriation ne peut être prononcée que si deux arrêtés ayant prescrit des mesures non exécutées sont intervenus dans les dix dernières années. L'amendement tend, quant à lui, à préciser que la non-exécution de ces mesures doit avoir été intégrale pour que les arrêtés puissent être pris en compte. Il risque donc d'avoir un impact contre-productif. En effet, un arrêté dont certaines mesures auraient été partiellement mises en œuvre par les propriétaires aurait vocation à être écarté, et non pris en considération pour ouvrir droit à la faculté d'exproprier. Avis défavorable.

*L'amendement est retiré.*

*Amendement CE314 de M. Hervé de Lépinau*

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Mon amendement vise à fixer un délai de deux ans au-delà duquel le deuxième arrêté sera considéré comme non exécuté.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Le texte prévoit actuellement que deux arrêtés non exécutés sont nécessaires dans une période de dix ans pour que la procédure puisse être mise en œuvre, et vous souhaitez préciser que deux ans d'inexécution sont nécessaires après le deuxième arrêté avant de pouvoir avancer sur la procédure prévue à l'article.

L'amendement est donc contraire à l'esprit d'accélération et de prévention des situations d'habitat dégradé, et je ne peux pas y être favorable. En l'occurrence, non seulement il s'agit du deuxième arrêté, mais il faudrait encore attendre deux ans d'inexécution avant d'agir. Je crains que vous ne souhaitiez rendre inopérant cet article.

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Ne voyez pas malice, monsieur le rapporteur. Le deuxième arrêté pourrait fort bien n'intervenir qu'au bout de neuf ans et huit mois. L'amendement propose donc de sécuriser le dispositif en fixant ce délai de deux ans, afin d'éviter les contestations juridiques qui pourraient survenir si le deuxième arrêté venait à tarder. Cet amendement n'insulte pas l'esprit du texte.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Vous prolongez toutefois les délais. L'avis reste défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE313 de M. Hervé de Lépinau*

**M. Hervé de Lépinau (RN).** L'amendement tend à exclure l'exercice du droit d'expropriation lorsque les mesures de rénovation prescrites par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ont été exécutées d'office. Si le but de cette expropriation est bien

la mise en sécurité des bâtiments et non l'accaparement de ceux-ci et des terrains, il n'y a aucune raison que le bâtiment, une fois sécurisé ou rénové, soit tout de même exproprié. Restons-en à l'esprit de la loi : il s'agit de pouvoir se substituer à un propriétaire défaillant, et non de permettre à certains de récupérer la part du gâteau.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Cet amendement aurait pour effet de faire privilégier systématiquement par les propriétaires l'exécution d'office des mesures de rénovation, qui éloignerait toute possibilité d'expropriation. La phrase que vous souhaitez amender se justifie car les mesures d'office ne produisent pas toujours les effets escomptés et n'excluent pas la nécessité d'une expropriation d'utilité publique à l'avenir. Avis défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE166 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Cet amendement vise à réduire le risque d'un contentieux sur la base de conditions non objectivables qui rendraient inopérant le dispositif prévu par l'article. En effet, si les outils permettant de déterminer de manière objective les risques structurels du bâtiment ou l'insalubrité existent, il est bien plus difficile d'évaluer par anticipation le caractère irrémédiable du risque de dégradation. Cette évaluation sera nécessairement fonction de critères propres au bâti lui-même, mais aussi de critères externes liés notamment à la nature du sol, au contexte climatique ou aux usages du bâtiment. Plusieurs expertises pourraient alors donner lieu à autant d'évaluations divergentes, voire contraires. Le risque est important de voir cette condition générer par elle-même un contentieux qui, de contre-expertises en jugements, retarderait encore de plusieurs années la procédure.

Nous proposons donc de substituer à l'anticipation d'un risque de dégradation irrémédiable le risque de poursuite de la dégradation de l'immeuble du fait des désordres déjà constatés dans les arrêtés prévus à la première condition faute de réalisation des travaux prescrits. Il sera nettement plus aisé de démontrer que les désordres ne peuvent qu'accroître la dégradation de l'immeuble, notamment en matière d'insalubrité, et les situations dans lesquelles aucune évolution défavorable n'est possible seront par nature exceptionnelles et limitées. Le dispositif pourra ainsi être pleinement déployé.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Conformément aux préconisations du Conseil d'État, il est prévu qu'un rapport atteste que des travaux sont nécessaires pour prévenir la dégradation de l'immeuble. Vous proposez de substituer aux mots : « , à terme, une dégradation irrémédiable », les mots : « la poursuite de la dégradation », ce qui me paraît pertinent, car la difficulté à prouver le caractère irrémédiable d'une dégradation risque de susciter de nombreux contentieux. Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*La commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE368 et CE369 des rapporteurs.*



*Amendements identiques CE400 des rapporteurs et CE172 de M. Inaki Echaniz*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Il s'agit d'ajouter au plan de relogement des solutions d'hébergement, notamment pour les personnes les plus fragiles.

*La commission adopte les amendements.*

*Amendement CE170 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Conformément aux préconisations du Conseil d'État, nous proposons de renforcer les garanties apportées aux propriétaires, comme aux locataires, en matière de relogement.

Même si c'est rare, il arrive que le relogement des personnes concernées se fasse en deux temps, après un long séjour à l'hôtel, et parfois même alors que l'arrêté d'interdiction d'habiter est déjà entré en vigueur. Il importe que le projet de plan de relogement soit établi préalablement et mis en œuvre avant que l'interdiction temporaire d'habiter n'entre en vigueur.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Il me paraît essentiel de conserver une certaine souplesse. Ce que vous proposez va en réalité compliquer la mise en œuvre des opérations de relogement. Je suis défavorable à cet amendement, qui aurait pour effet de ralentir la résorption de l'habitat dégradé.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE171 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Nous proposons de préciser que les personnes seront relogées dans un logement comparable à celui qu'elles libèrent temporairement. Cela doit permettre d'éviter à la fois une offre hôtelière, par nature inadaptée, et la proposition d'un logement ne correspondant pas à la composition familiale des ménages concernés.

Il convient également de s'assurer que le logement proposé ne sera pas éloigné du lieu habituel de résidence du bénéficiaire – sauf demande expresse de celui-ci –, car cela aurait un impact immédiat sur ses trajets professionnels et la scolarité de ses enfants. Ce risque est particulièrement avéré s'agissant des projets portés par l'État, dont la propension à proposer un relogement à l'autre bout du département est bien connue.

Le succès de ces opérations dépend de la qualité du relogement des ménages. Il faut les accompagner et leur offrir un logement comparable au leur, à proximité de celui-ci.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** En introduisant trop de conditions, on risque de rendre le dispositif inopérant. Mon corapporteur, qui connaît bien la situation marseillaise, pourra sans doute le confirmer. Avis défavorable.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Je crois effectivement que vous corsetez trop le dispositif. Imaginons qu'il faille reloger en urgence une personne occupant un T3 dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Marseille et qu'il y ait un appartement du même type dans le

10<sup>e</sup> arrondissement : vous voudriez que l'on renonce à cette solution ? Il faut que le dispositif conserve une certaine souplesse, afin de tenir compte de la nature et de la localisation des logements vacants. À trop vouloir consolider le dispositif, vous êtes en train de le rendre inopérant.

**M. Thibault Bazin (LR).** L'objectif de ce texte est d'inciter les collectivités et leurs opérateurs à intervenir ; ce n'est pas en multipliant les contraintes qu'on y arrivera.

Par ailleurs, si les possibilités de relogement sont relativement nombreuses dans les grandes villes, ce n'est pas le cas dans certaines zones rurales. On ne pourra pas garantir aux gens de les reloger dans leur village : pour assurer leur sécurité, il faudra peut-être trouver une solution de relogement plus éloignée. Je ne suis pas favorable à cet amendement.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Il me paraît essentiel d'introduire un minimum de garanties concernant la qualité du logement et sa localisation. Reloger des gens à des kilomètres de chez eux, comme cela arrive parfois, peut avoir des conséquences très graves, notamment pour la scolarité des enfants, qui perdent, en même temps que leur logement et leurs repères, leur tissu social, amical et associatif. Du reste, nous avons bien précisé que ces conditions s'appliqueraient, « sauf si l'occupant en fait expressément la demande ».

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE356 de M. Aurélien Taché*

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Nous proposons d'étendre le dispositif d'expropriation aux marchands de sommeil condamnés pour hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine ou pour mise en danger d'autrui.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Dans la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan), nous avons voté une disposition prévoyant une peine complémentaire de confiscation, dès lors qu'une personne a été condamnée comme marchand de sommeil. Cette disposition devait permettre d'éviter des situations scandaleuses comme celle qui a vu le propriétaire d'un immeuble de la rue Marx Dormoy à Paris toucher plus de 6 millions d'indemnisation, alors même qu'il avait été condamné comme marchand de sommeil. Notre droit contient déjà des dispositions qui vont beaucoup plus loin que ce que vous proposez.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE361 de M. Aurélien Taché*

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Nous proposons que la disposition introduite par l'article 3 s'applique également en l'absence d'action du syndic dans le délai de six mois à compter de la clôture des comptes, ou en l'absence de syndic, ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans et lorsque le volume de créances impayées dépasse le seuil établi par décret.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Le texte prévoit déjà d'autres procédures pour ce cas de figure, comme la désignation d'un mandataire *ad hoc* ou la reconnaissance de l'état de carence. L'expropriation ne me paraît pas appropriée dans ce cas.

En outre, l'adoption de votre amendement compliquerait l'application de l'article 3, puisque les conditions qui y sont énoncées sont cumulatives : l'inaction des syndic deviendrait une condition nécessaire à son application. Je vous invite donc à retirer votre amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE168 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Il s'agit de tenir compte de l'organisation parfois composite des immeubles concernés, en précisant que le dispositif s'applique également aux installations et terrains relevant de ces immeubles.

Alors que les juges ont souvent une lecture très stricte de la loi dans le cadre de ces procédures – du fait de l'atteinte qu'elles portent au droit de propriété –, l'absence de précision quant au périmètre ou à la portée exacte de l'expropriation joue systématiquement contre la bonne mise en œuvre du projet. Cette précision sera d'autant plus utile quand la procédure sera lancée à l'occasion d'un projet plus large de renouvellement urbain.

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

*La commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE370, CE371, CE372, CE373, CE375, CE374, CE376 et CE377 des rapporteurs.*

*Amendement CE173 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Nous proposons de supprimer la subrogation de l'expropriant dans les droits du propriétaire, dès lors qu'une telle subrogation peut faire obstacle ou rendre plus complexe la réalisation de l'opération. Du reste, elle n'apparaît pas nécessairement justifiée.

Nous proposons donc de retenir le régime de droit commun prévu à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoit notamment que « l'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés ». Il en va de même, après un délai de carence de six mois, des inscriptions de privilèges ou d'hypothèques.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Cet alignement sur le droit commun me paraît tout à fait pertinent. Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*

*En conséquence, l'amendement CE378 des rapporteurs tombe.*

*Amendement CE235 de M. Stéphane Peu*

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Nous proposons que, pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens soit appréciée à la valeur du terrain nu, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, et non, comme le prévoit le texte, par référence « à des mutations et accords amiables portant sur des biens dépendants du même secteur ».

Vous avez évoqué le cas de la rue Marx Dormoy, mais je pense aussi à un immeuble acheté 700 euros du mètre carré, qui n'a jamais été entretenu et où un incendie a fait trois morts. Exproprié, son propriétaire a été indemnisé à hauteur de 3 500 euros du mètre carré. Il a donc fait une plus-value honteuse, alors même qu'il a causé la mort de trois personnes et que cet immeuble était voué à la démolition.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Vous proposez là une mesure inspirée de l'expropriation « Vivien », qui indemnise en effet à la valeur du terrain nu, en application de l'article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cet article précise bien qu'une telle valorisation est justifiée, « compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux ». En effet, l'expropriation « Vivien » se fonde sur la nécessité de démolir le bâtiment qui est irrémédiablement dégradé.

Il n'en va pas de même dans la situation présente : l'expropriation que nous créons à l'article 3 vise justement à remédier aux désordres constatés dans l'immeuble concerné, si possible sans démolition. Pour cette raison, le bâti a vocation à demeurer et une expropriation à la seule valeur du terrain nu ne peut se justifier en droit, car elle constituerait en réalité une spoliation. Avis défavorable.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Cher collègue, le cas que vous évoquez pose effectivement des questions, mais la solution que vous proposez est très dangereuse et pourrait donner lieu à des dérives. Je vois déjà Mme Hidalgo et les maires de la NUPES exproprier pour pas cher. Une telle mesure serait totalement confiscatoire.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte l'amendement rédactionnel CE379 des rapporteurs.*

*Amendements identiques CE410 des rapporteurs et CE174 de M. Inaki Echaniz*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Je propose de supprimer les mots « en priorité », afin de clarifier la rédaction de cet alinéa : la valeur du bien sera fixée par référence à des mutations et accords amiables portant sur des biens dépendants du même secteur.

*La commission adopte les amendements.*

*Amendement CE175 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Il s'agit de faciliter la réalisation de ces opérations en limitant la possibilité pour le juge de recourir à des références inadaptées pour évaluer l'indemnité due au propriétaire. Le juge tient trop régulièrement compte de la charge foncière, indépendamment de la valeur réelle de l'immeuble, liée à l'état du bâti.

Or ces biens, au regard du montant des travaux à réaliser, ont souvent une valeur réelle limitée, voire nulle. Considérant en outre que, dans le cas présent, il s'agit de remédier aux désordres constatés et non de démolir l'immeuble pour développer un éventuel projet ayant une plus grande charge foncière, la prise en compte de telles données est inadaptée.

Dès lors, seule la valeur de cession du bien en l'état doit être retenue pour la fixation du montant de l'indemnité. Une fois encore, il s'agit d'éviter que des propriétaires peu scrupuleux fassent des plus-values infondées.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Les modalités de détermination de l'indemnité sont déjà précisées par rapport aux biens comparables dans le secteur et elles n'incluent pas la prise en compte de la constructibilité. Je vous invite donc à retirer votre amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE176 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Nous proposons, afin de simplifier et d'harmoniser le calcul de l'abattement prévu à l'alinéa 22, de retenir les modalités déjà prévues à l'article L. 322-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

*Elle adopte l'amendement rédactionnel CE381 des rapporteurs.*

*Amendement CE315 de M. Hervé de Lépinau*

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Monsieur le rapporteur, vous avez prononcé tout à l'heure le mot « spoliation ». Cet amendement vise précisément à l'éviter.

Le texte prévoit que l'indemnité d'expropriation soit réduite du montant des travaux inexécutés prescrits par les arrêtés non exécutés. Cela va créer une distorsion entre les zones tendues et celles qui ne le sont pas : le prix du mètre carré, à Paris, n'est pas le même qu'à Carpentras ou à Bollène. Les propriétaires vont être dépossédés de leur bien, et même spoliés, puisque le montant de l'abattement va représenter la quasi-totalité de la valeur du bien. C'est pourquoi nous proposons de maintenir une indemnité minimale correspondant à la valeur du terrain nu, majorée de 10 %.

Si ce texte doit s'appliquer, les propriétaires dont l'immeuble fait l'objet d'un arrêté auront tout intérêt à démolir leur bien. Il vaut mieux payer 40 000 euros pour démolir un immeuble et conserver la propriété du sol qu'engager 150 000 euros que l'on n'a pas pour le rénover. Si vous ne prévoyez pas une indemnisation minimale, je vois mal comment vous atteindrez votre objectif de rénovation du bâti ancien.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Nous parlons de propriétaires qui, malgré deux arrêtés, ont refusé de faire des travaux. Notre objectif, c'est que ces travaux soient faits : c'est pourquoi nous souhaitons que des actions soient engagées avant que la situation soit irrémédiable et que la démolition s'impose.

Si des propriétaires veulent assumer le coût de la démolition et de la reconstruction, grand bien leur fasse, mais rien ne justifie que l'on accorde un bonus à une personne qui a refusé de faire des travaux. Du reste, le montant que vous proposez est tout à fait arbitraire : pourquoi 10 et pas 15 %, par exemple ? Avis défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE23 de Mme Katiana Levavasseur*

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Il est tout à fait inadmissible de priver d'indemnité un propriétaire qui refuse la solution de relogement qui lui est proposée. Par ailleurs, avec ce dispositif d'expropriation, vous allez vous exposer à une difficulté de taille : l'incapacité des services municipaux à reloger nombre de propriétaires et de locataires expulsés, notamment les publics protégés, à savoir les personnes de plus de 65 ans et les personnes handicapées.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Avis défavorable. Nous avons récemment adopté des mesures d'extension des plans de relogement et d'hébergement permettant cette souplesse. En outre, les suppressions demandées sont des dispositions de droit commun calquées sur les articles existants L. 511-7 et L. 511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui se réfèrent à l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, ce qui impose une obligation de relogement des occupants. Ces dispositions me semblent satisfaisantes en l'état.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE316 M. Hervé de Lépinau*

**M. Hervé de Lépinau (RN).** Si je n'ai rien contre le fait de sanctionner les marchands de sommeil, je voudrais une fois encore prévenir les effets de bord de mesures qui vont toucher d'autres profils : les héritiers de la veuve de Carpentras, exemple classique de la vieille fille qui a investi dans la pierre mais qui se désintéressait des questions matérielles et a laissé ses biens se dégrader. Lors de la succession, les héritiers apprennent qu'ils vont payer des droits sur un immeuble en mauvais état nécessitant de lourds travaux et que l'indemnité qu'ils vont percevoir dans le cadre de l'expropriation sera amputée des frais de relogement des locataires de l'arrière-grand-tante. Dans des zones peu tendues où la valeur du foncier n'est pas aussi élevée qu'à Paris, les héritiers vont tout perdre puisque l'indemnité sera grignotée par les frais de remise en état et de relogement alors qu'ils devront payer des droits de succession sur un bien

malgré tout valorisé par l'administration fiscale. C'est de la spoliation. Dès lors, il me semble équitable de maintenir une indemnité minimum que j'ai estimée à la valeur du terrain, majorée de 10 %. Si vous pensez que ces 10 % ne sont pas justifiés, monsieur le rapporteur, je propose que l'indemnité minimum soit égale à la seule valeur du terrain.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** La veuve de Carpentras peut avoir recours à toutes les aides possibles et imaginables pour effectuer les travaux correspondant aux injonctions qui lui ont été faites. Quant aux héritiers, ils peuvent toujours refuser l'héritage s'ils pensent que les biens sont grevés de diverses charges. N'oublions pas que des gens vivent dans ces immeubles ayant fait l'objet de deux arrêtés de travaux non respectés. Il n'y a aucune raison de considérer qu'un tel bien vaut au moins la valeur du terrain pour les héritiers alors que la collectivité publique devra assumer le poids de ce genre de procédure. Ce ne serait pas très pédagogique. Avis défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE236 M. Stéphane Peu*

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Certains arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, prononcés en application des articles L. 511-11 et L.511-19 du code de la construction et de l'habitation, suspendent la possibilité de percevoir des loyers. Or cette suspension n'est pas toujours respectée, notamment par les marchands de sommeil qui agissent souvent au mépris de la loi. Nous proposons donc de déduire ces loyers indûment perçus des droits à indemnité d'expropriation.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Même si je ne suis pas totalement convaincu par la rédaction de l'amendement, je pense qu'il faut creuser l'idée. Je vais émettre un avis favorable à l'amendement tout en demandant qu'il soit retravaillé d'ici à l'examen en séance.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** En général, c'est plutôt l'inverse. Que pensez-vous de cette proposition, monsieur Peu ?

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Comme nous avons l'habitude de travailler ensemble, je m'engage à revoir le dispositif d'ici à l'examen en séance.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendements identiques CE364 de M. Aurélien Taché et CE212 de M. Frédéric Falcon*

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Il s'agit de supprimer la clause de non-indemnisation des occupants.

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

*Amendement CE177 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Cet amendement vise à compléter le dispositif de l'article afin de mieux lutter contre les marchands de sommeil en évitant qu'ils puissent bénéficier d'une indemnisation en cas de condamnation dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Nous proposons que, en cas d'identification d'un marchand de sommeil à l'occasion des inspections des agents des collectivités ou de l'État, la saisine du procureur de la République pour suspicion de ce délit s'accompagne d'une mise sous séquestre des indemnités qui seraient normalement dues au propriétaire bailleur délinquant dans l'attente du jugement définitif ou de l'ordonnance de non-lieu. En cas de condamnation définitive, le juge serait tenu de prononcer la confiscation en valeur des indemnités que le propriétaire aurait autrement perçues, sauf décision spécialement motivée. Ainsi, ce dispositif ne saurait permettre à des marchands de sommeil de tirer profit d'une telle opération pour bénéficier d'une confortable indemnité malgré leur activité criminelle.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** Je comprends le sens de votre amendement et j'en partage bien sûr l'objectif : lutter contre le fléau des marchands de sommeil. Il pourrait être intéressant de fonder une action sur une suspicion légitime du maire et approprié de placer l'indemnité sous séquestre. Toutefois, votre dispositif ne me semble pas apporter de garanties suffisantes au regard des droits des personnes. Je vous demande donc de retirer votre amendement pour que nous puissions le retravailler ensemble en vue de l'examen en séance.

*L'amendement est retiré.*

*La commission adopte l'article 3 modifié.*

### **Après l'article 3**

*Amendement CE341 de M. Benjamin Saint-Huile*

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** L'amendement porte sur les constructions irrégulières qui n'exposent le propriétaire qu'à une astreinte administrative. Nous proposons de faire évoluer le dispositif existant de l'astreinte administrative en permettant au maire de faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites si les installations présentent des risques de sécurité et de santé. Pour les constructions non régularisables, il apparaît nécessaire de donner aux communes les moyens d'agir fermement et rapidement en prononçant, sous le contrôle du juge, la démolition d'office de la construction.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur.** C'est une proposition utile pour lutter contre les constructions illicites. Avis favorable.

*La commission adopte l'amendement.*



**Article 4** (article 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Insaisissabilité des sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations pour le compte d'une copropriété par un administrateur provisoire*

*La commission adopte l'amendement rédactionnel CE427 des rapporteurs.*

*Amendement CE323 de M. Benjamin Saint-Huile*

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Il s'agit d'empêcher les créanciers de se saisir des sommes versées au titre d'un emprunt collectif global sur un compte bancaire dédié et destinées à la réalisation de travaux d'une copropriété dégradée.

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

*Elle adopte l'article 4 modifié.*

**Article 5** (article 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Facilitation de l'engagement d'une procédure de mandat ad hoc pour les copropriétés*

*Amendement CE178 de M. Inaki Echaniz*

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Cet amendement vise à assurer une meilleure information du maire de la commune des mesures prises par les mandataires *ad hoc* des copropriétés en difficulté sur son territoire.

Le maire est un acteur central de la lutte contre l'habitat insalubre ou dégradé au regard de ses pouvoirs de police administrative et de sa capacité à mettre en œuvre des outils d'aménagement ou de réhabilitation, propres à accompagner les copropriétés dégradées ou en difficulté dans leur redressement. Il est souvent invité aux assemblées générales ou, à défaut, aux réunions informelles de copropriété de ces immeubles, afin d'apporter un concours technique ou un conseil en cas de désorganisation. Dès lors, il est essentiel qu'il puisse être tenu informé des mesures prises par le mandataire *ad hoc* pour en assurer un suivi et anticiper le besoin de certains outils prévus par la présente loi.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Votre demande est satisfaite : le rapport doit déjà être communiqué par le greffe du tribunal au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent. Je vous propose de retirer votre amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

*L'amendement est retiré.*

*Amendement CE324 de M. Jean-Louis Bricout*

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** L'amendement vise à garantir que les personnes morales ou physiques désignées mandataires *ad hoc* bénéficient des compétences nécessaires. Il impose qu'elles aient été formées aux enjeux relatifs aux copropriétés en difficulté.

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

*Amendement CE284 de M. Lionel Causse*

**M. Lionel Causse (RE).** Il s'agit de supprimer l'imputation des frais de l'administration provisoire au syndic s'il ne saisit pas, sur requête, le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*, dans le cadre de la procédure d'alerte de la loi de 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cela revient à supprimer la charge qui pourrait peser sur les syndics de copropriété, afin de garantir l'objet premier de ce projet de loi : assurer la bonne gestion des copropriétés dégradées.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Le dispositif prévu à cet article poursuivant un objectif de responsabilisation dans des situations ouvrant la voie à une fragilisation des copropriétés, il ne s'appliquera pas qu'à des syndics dont l'examen de la gestion révélerait des négligences caractérisées. Il s'agit d'une mesure facultative, à la disposition d'un juge qui devra apprécier les circonstances et motifs ayant justifié le non-recours à un mandataire *ad hoc*.

En outre, le dispositif du III de l'article 5 du projet de loi comporte des garanties en ce qu'il prévoit, préalablement à une telle décision, deux exigences : d'une part, une procédure contradictoire, avec la nécessité expresse d'une audition préalable du syndic et du conseil syndical ; d'autre part, la prise en compte du rapport de l'administrateur provisoire.

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

**M. Lionel Causse (RE).** À mon avis, la législation actuelle permet au juge de bien répartir les charges. D'où ma demande de suppression de ces alinéas.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE285 de M. Lionel Causse*

**M. Lionel Causse (RE).** Cet amendement vise à répartir l'imputation des frais de l'administration provisoire entre le syndic de copropriété et les autres parties à la procédure s'ils ne saisissent pas, sur requête, le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* dans le cadre de la procédure d'alerte de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il est proposé de supprimer la charge exclusive qui pourrait peser sur les syndics de copropriété, afin de garantir l'objet premier de ce projet de loi : assurer

la bonne gestion des copropriétés dégradées.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur.** Avis défavorable. Cette mesure pourrait conduire à la mise en cause des conseillers syndicaux, qui sont des copropriétaires bénévoles – ce qui ne me semble pas correspondre à vos souhaits.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE366 de M. Aurélien Taché*

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Il s'agit de permettre au tribunal judiciaire de sanctionner les syndic dont la défaillance de gestion comptable et administrative est constatée.

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

*Elle adopte l'article 5 modifié.*

## **Membres présents ou excusés**

### **Commission des affaires économiques**

Réunion du mardi 16 janvier 2024 à 16 h 45

*Présents.* – M. Xavier Albertini, M. Laurent Alexandre, M. Antoine Armand, M. Julien Bayou, M. Philippe Bolo, M. Éric Bothorel, M. Jean-Louis Bricout, Mme Sophia Chikirou, M. Mickaël Cosson, M. Dominique Da Silva, M. Romain Daubié, M. Julien Dive, Mme Virginie Duby-Muller, M. Inaki Echaniz, Mme Christine Engrand, M. Frédéric Falcon, Mme Florence Goulet, M. Alexis Izard, M. Guillaume Kasbarian, Mme Julie Laernoës, M. Luc Lamirault, M. Pascal Lavergne, Mme Annaïg Le Meur, Mme Nicole Le Peih, M. Hervé de Lépinau, M. Bastien Marchive, Mme Sandra Marsaud, M. William Martinet, M. Nicolas Meizonnet, M. Stéphane Peu, M. René Pilato, M. Dominique Potier, M. Charles Rodwell, M. Lionel Royer-Perreaut, M. Lionel Tivoli, M. Jean-Pierre Vigier, M. Stéphane Vojetta, M. Guillaume Vuilletet

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

*Assistaient également à la réunion.* – M. Thibault Bazin, M. Guy Bricout, M. Lionel Causse, Mme Ersilia Soudais, M. Jean-Luc Warsmann